

Ilot Pasteur - Premier bilan de la concertation préalable - Orientations du programme - Engagement de la consultation d'opérateurs

M. LE MAIRE, Rapporteur :

1 - Premier bilan de la concertation préalable

Le 21 septembre 1998, le Conseil Municipal décidait, au vu des intentions d'aménagement de l'îlot Pasteur, d'engager une concertation préalable.

A cet effet, un registre a été mis à disposition du public à l'atelier d'urbanisme dès le 23 septembre 1998.

Une réunion publique a été tenue en présence des élus, Salle Minjoz, le 20 mai 1999, dans le cadre du Conseil de Quartier.

Par ailleurs, M. ANTONY, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme a reçu en réunion les locataires de l'ex-propriété Weil le 19 janvier 1999 et l'ensemble des commerçants de l'îlot Pasteur, le 26 janvier 1999 pour leur faire part des intentions de la Ville et entendre leurs observations.

D'autres réunions avec les représentants du commerce local, des services de l'Etat, des chambres consulaires, ont eu lieu en Mairie avec les Adjointes délégués à l'Urbanisme et à l'Economie.

La délibération du Conseil Municipal du 28 juin 1999 faisait état de la concertation, des rencontres ayant eu lieu, et de l'engagement des études.

D'une manière générale, cette opération Pasteur, qui s'inscrit dans le projet de redynamisation du centre-ville a été bien accueillie et parfois même souhaitée. Compte tenu de l'état du dossier mis à disposition du public, un certain nombre d'interrogations demeurent.

On peut à ce stade de la concertation, qui n'est pas close, relever sur le registre 31 observations, dont certaines fort développées, et qui abordent une quinzaine de thèmes.

Une constante a été exprimée aussi lors de la réunion publique, c'est la demande d'information au fur et à mesure de l'avancement du projet. La présente délibération sera un élément important pour l'information de nombreuses personnes intéressées au projet.

Les personnes qui se sont manifestées évoquent ponctuellement la création d'un cinéma, d'une maison de quartier, le refus d'un centre commercial, le contre exemple du Centre Saint-Pierre, la conception du projet dans le cadre du développement durable, le développement des transports en commun et la non accessibilité des véhicules au centre-ville.

Par contre, une convergence d'expression, importante en nombre de citations, fait état des nécessités de créer un centre commercial, d'accueillir de nouvelles enseignes, de créer des parcs de stationnement mais aussi et sans que cela soit contradictoire, de sauvegarder le patrimoine, de maintenir et de développer l'habitat, d'accroître la piétonnisation et de maintenir les trajets dans l'îlot.

Au vu de la teneur favorable des échanges dans le cadre de la concertation et des observations portées dans le registre, il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte de l'attente manifeste pour ce projet, ainsi que des composantes à prendre en compte

(cette phase de concertation préalable se poursuivra jusqu'à l'achèvement des études précédant la création d'une ZAC).

En ce qui concerne les locataires en place, la SEDD, chargée de la mission du relogement, a confié la gestion de l'ensemble immobilier, ex-propriété WEIL au Cabinet MOUREY.

Sur 59 logements occupés lors de l'acquisition initiale par la Ville, actuellement 15 locataires ont libéré leur logement.

Le processus de relogement sera poursuivi au rythme des possibilités et opportunités des locataires pour que les locaux soient libérés pour l'engagement des travaux à terme en 2002 au plus tôt.

La plus grande attention devra être apportée dans les propositions de relogement, et plus particulièrement à l'égard d'une dizaine de locataires âgés.

2 - Orientations de l'opération et du programme

La SEDD, dans la concession de restructuration urbaine, s'est vu confier une mission d'études de faisabilité qui comprend l'élaboration d'un programme pour l'îlot Pasteur.

Cette phase de travail comportait la définition quantitative approchée des diverses composantes du programme et une définition du domaine foncier d'intervention.

A cet effet, plusieurs études ont été réalisées par des prestataires :

- la partie commerciale a été confiée au Cabinet CERCIA
- le stationnement au Cabinet TRANSITEC
- le logement au Cabinet BETURE CONSEIL
- le patrimoine a fait l'objet d'un groupe de travail.

Il ressort de ces travaux que l'îlot Pasteur peut accueillir un projet d'envergure propre à participer à la redynamisation du centre-ville tout en lui conservant sa spécificité.

Le groupe de travail Patrimoine composé de l'Architecte des Bâtiments de France et des services de l'Etat participant à l'élaboration du Secteur Sauvegardé, du Service Urbanisme, de l'architecte du Secteur Sauvegardé, de la SEDD et de l'urbaniste de la SCET a proposé de retenir la conservation des bâtiments bordant la Grande Rue et la rue Pasteur, formant l'ancienne intendance et l'Hôtel de Rosière, ainsi que la préservation du bâtiment au 5, rue du Lycée, de son escalier et sa courette.

L'ensemble des bâtiments de coeur d'îlot pourrait alors être démoli pour permettre la construction du centre commercial, des logements et un parking en ouvrage.

Le dimensionnement du centre commercial évalué par le Cabinet CERCIA, s'élève à 15 000 m² de surface hors oeuvre soit environ 8 500 m² de surface de vente.

Organisé autour de 4 moyennes surfaces, dont Monoprix, il devra de par sa composition d'enseignes, offrir une forte attractivité tout en restant un complément au tissu commercial du centre-ville.

Il est indissociable d'un parking de 250 à 300 places sur le site.

Le logement aura sa place dans le programme. Le Cabinet BETURE CONSEIL estime à une centaine le nombre de logements qui pourraient être construits compte tenu du marché immobilier actuel.

La modulation du volume à construire peut conduire à un programme d'environ 70 logements.

Le programme tertiaire n'est pas prioritaire dans ce projet ; toutefois, environ 3 000 m² liés notamment à une réorganisation de la Mutualité du Doubs confirmera la mixité de ce projet.

Le stationnement et l'accessibilité du site sont aussi déterminants pour la réussite de l'opération tout en étant délicats à réaliser.

Les conclusions de travail sur le patrimoine permettent d'envisager un ouvrage de stationnement d'environ 350 places. Il pourrait satisfaire les résidents des logements créés et une partie de la demande liée au commerce.

L'étude CERCIA ajoute qu'un centre commercial de cette ampleur aurait besoin, pour fonctionner, dans une situation optimale d'un parking «servant» complémentaire de 500 places environ. Ce besoin devra être pris en compte par la Ville dans sa politique d'organisation du stationnement au centre-ville.

Le domaine foncier d'intervention nécessaire à la mise en oeuvre de ce programme se définit par l'ex-propriété Weil, actuelle propriété SEDD, par les immeubles en copropriété avec Monoprix et la Mutualité du Doubs, le tout représentant 9 600 m² de surface au sol.

Il est proposé au Conseil Municipal d'adopter ces orientations de programme.

3 - Engagement de la consultation d'opérateurs - Calendrier de l'opération

Une des phases clef du déroulement de l'opération consistera à retenir un opérateur global qui devra réunir une équipe (investisseur, gestionnaire, maître d'oeuvre) pour chacune des composantes du projet.

La consultation se déroulera en 3 phases :

1. une présélection de 3 à 5 équipes sur la base d'une consultation ouverte à l'échelle européenne,
2. un échange avec les équipes présélectionnées pour permettre à la Ville et à la SEDD d'affiner le cahier des charges au regard de leurs références et réalisations,
3. une consultation fermée pour retenir le lauréat après la mise au point du cahier des charges définitif.

Un protocole d'accord sera alors régularisé, sur la base du cahier des charges de l'offre remise par le lauréat, entre celui-ci et la SEDD.

Sur le plan du calendrier, la consultation sera lancée dans le courant de janvier, le cahier des charges définitif mis au point à la fin du deuxième trimestre 2000 et le choix de l'équipe lauréate devrait intervenir en octobre 2000.

C'est également en fin d'année 2000 que la création de la ZAC est envisagée.

Dans le courant de l'année 2001, le Conseil Municipal sera invité à arrêter le projet définitif et le PAZ en janvier et à engager l'enquête publique. L'approbation du dossier de réalisation et la déclaration d'utilité publique pourraient intervenir en fin d'année 2001.

Les travaux pourraient débuter dans le deuxième semestre 2002.

En conséquence, le Conseil Municipal est invité à :

- prendre acte du rapport intermédiaire d'informations,
- approuver le bilan provisoire de concertation préalable,
- approuver le programme prévisionnel de l'opération et autoriser la SEDD à engager la consultation d'opérateur sur la base du cahier des charges ainsi défini.

«M. ANTONY : Le processus de concertation préalable a été engagé par le Conseil Municipal le 21 septembre 1998. Cette concertation se terminera en juin 2000, c'est-à-dire qu'elle court toujours. Le Conseil Municipal du 28 juin 1999 a engagé des études afin de fournir une approche de programmes et une approche du domaine foncier d'intervention. En complément de ce qui est indiqué dans le rapport, j'ajoute que pour ce qui est de l'aide au déménagement des locataires, nous avons imaginé de leur donner une aide représentant 3 mois de loyer et qui ne peut pas être inférieure à 9 000 F, plus une étude au cas par cas pour les cas les plus difficiles. Donc on accompagne ce déménagement qui est programmé jusqu'au début des travaux, c'est-à-dire vers la fin 2002 au plus tôt.

Je précise également que la livraison de la première tranche pourra intervenir fin 2004.

M. DUVERGET : Un dossier où la Ville de Besançon avance avec une certaine prudence sinon une prudence certaine. Toutefois un certain nombre de remarques de ma part : si je suis d'accord pour prendre acte du rapport intermédiaire et approuver le bilan provisoire de concertation préalable, le troisième point : approuver le programme prévisionnel de l'opération et autoriser la SEDD à engager la consultation pose problème. Pourquoi ? Parce que dans cette opération qui est l'une des trois grosses opérations du centre-ville : Beaux-Arts/ Marché, Palais de Justice et Ilot Pasteur...

M. LE MAIRE : Et le Musée du Temps en quatrième...

M. DUVERGET : Oui mais il ne concerne pas un quartier, je dirais que l'emprise au sein de la Boucle n'a pas la même valeur puisqu'il s'agit d'un musée, par contre l'emprise financière est importante.

En ce qui concerne cette opération Ilot Pasteur, il me semble qu'on est en train de vouloir refaire une ville dans la ville. Explication : la fonction d'une ville c'est habiter, travailler, faire des achats, stationner et se déplacer et éventuellement, peut-être moins là qu'ailleurs, les loisirs. Dans la concertation avec la population, il semble qu'une partie de la population demande aussi des loisirs et je me demande si on ne se trompe pas. Autant je suis favorable à une évolution d'une ville selon des aménageurs actuels dite ville archipel, c'est-à-dire des quartiers périphériques où l'on trouve un ensemble d'équipements complémentaires, autant il me semble là que pour l'instant la Ville ne prend pas un pari urbanistique dans une vocation et quelle pourrait être la vocation sachant que Beaux-Arts/Marché c'est une vocation double : loisirs, commerces mais d'un certain type, que la vocation administrative s'impose bien sûr pour la cité judiciaire. Il me semble donc que la vocation commerciale devrait être vraiment le pilier du développement de cet îlot

Pasteur, une vocation commerciale qui n'est pas affirmée pour l'instant de façon suffisamment claire dans la ville, dans le type de commerces à développer. En effet, la question est : comment faire venir des clients potentiels au centre-ville et non pas seulement comment faire venir une population à temps plein y habiter, et c'est bien comment, et on s'en est aperçu au cours de la période précédant Noël, faire en sorte d'équilibrer les volontés d'achat des Bisontins et des habitants de l'agglomération entre un centre-ville actif et attractif et une périphérie qui le devient de plus en plus. Il me semble que par rapport à un certain nombre de commerces qui existent au centre-ville à Besançon, qui sont des commerces d'un certain niveau de produits de qualité, qui confèrent aussi la qualité de la capitale régionale, qui peuvent être attractifs également par rapport à d'autres villes voisines, il nous manque au centre-ville quelques éléments qui apparaissent actuellement dans les galeries marchandes de la périphérie -je citerai KIABI comme simple illustration- c'est-à-dire des commerces d'une certaine surface attirant en nombre une population de tous revenus mais aussi de revenus modestes. On a parlé pendant un certain temps de la FNAC, aujourd'hui c'est le silence complet, il y a une très grande prudence que je comprends, mais la question du type d'enseignes se pose ainsi que ce qu'on trouvera à l'intérieur.

Autre question que vous avez évoquée Monsieur ANTONY tout à l'heure, les parkings. Il se posera naturellement la question du stationnement des acheteurs potentiels, mais également celle des livraisons. C'est actuellement un des éléments importants de l'animation du développement du centre-ville, la difficulté qu'il y a, et on l'a soulevée au moment du débat sur le PDU, quant aux possibilités d'accès pour les livraisons. Cela demande donc non seulement de travailler sur l'îlot Pasteur mais également sur toutes les formes d'accès à l'îlot Pasteur et cela n'apparaît pas dans le dossier. Si le parti pris est à la fois trop global de faire une petite ville dans la ville-centre, il manque également une réflexion malheureusement sur tout ce qui concerne l'accès à ce lieu.

Par conséquent, il me semble que la volonté de la Ville de vouloir tout faire sur ce quartier est une erreur. Il faut bien sûr que ce quartier évolue et je suis favorable à ce qu'il y ait dans cet îlot Pasteur une nouveauté, un élément emblématique du développement urbain mais faire une juxtaposition de tout ce qui compose une ville dans un nouveau quartier me paraît une ambition qui sera très difficile à relever car comment harmoniser ensuite les résultats de 4 études qui concernent chacune un compartiment. C'est pourquoi je m'abstiendrai sur le dossier et je demanderai un vote séparé sur les trois éléments ; je veux bien prendre acte et approuver le bilan provisoire mais je proposerai une abstention sur le programme prévisionnel de l'opération.

M. LE MAIRE : Je voudrais tout de suite vous répondre Monsieur DUVERGET. On vous a indiqué ici qu'on a pris 4 Cabinets qui ont réfléchi à tous ces problèmes... On ne va pas mettre là n'importe quoi. Vous parlez de la FNAC, on ne va pas tous les jours vous dire que la FNAC se porte bien ! Son implantation est prévue dans cet îlot, le développement de Monoprix aussi. J'ai demandé l'engagement écrit de la FNAC, avant de m'embarquer dans l'achat de cet ensemble qui appartenait à chez WEIL. On n'est quand même pas des petits enfants ou même des lycéens !

M. JACQUEMIN : C'est un dossier intéressant, important et si on prend le relevé des positions de vote prises globalement par l'opposition, elles n'ont jamais été contre ce projet, je le rappelle ici notamment devant la presse. Il s'agit aujourd'hui de caler le programme. Il y a trois éléments dans ce rapport :

* premièrement un point est fait sur la concertation préalable qui n'est pas terminée. Ceci m'amène à dire Monsieur le Maire que dans votre rédaction in fine du texte, je préférerais, au lieu d'«approuver le bilan provisoire de concertation préalable», qu'on en

prenne acte. C'est un détail de texte mais c'est important au regard des procédures, il y a une concertation vis-à-vis de la population qui se poursuit.

* deuxièmement un élément d'information et des études qui amènent à une définition de programme. Cette définition, si je comprends bien, semble être nécessaire pour engager l'appel d'offres des opérateurs. Votre calendrier est exposé ici et il n'est pas un petit peu sans m'inquiéter du reste puisqu'on arrive à arrêter le projet définitif et le PAZ en janvier, deux mois avant l'élection municipale. Moi j'aurais préféré, je vous le dis franchement qu'on raccourcisse quelque peu ce calendrier pour arrêter le PAZ plutôt en novembre - décembre 2000 qu'en 2001. Est-il possible de gagner quelque temps notamment dans la consultation et la détermination de l'opérateur ? Pour ma part, déterminer l'opérateur avant le mois de juin me paraîtrait un bon calendrier.

Plus précisément sur ce programme pour lequel je ne partage pas complètement l'analyse de Jean-Claude DUVERGET, ce qui n'a rien de bien extraordinaire, puisque c'est une analyse technique du programme, je suis surpris dans votre texte, et je voudrais que vous me confirmiez que vous pouvez le changer, que premièrement vous ne faisiez pas allusion à une galerie marchande. L'Adjoint l'a dit tout à l'heure mais le texte ne comprend pas le mot galerie marchande. Or, il me paraît tout à fait indispensable dans cette ville qu'on ait une vraie galerie marchande couverte. C'est un élément d'attractivité essentiel. Cela va dans le sens du renforcement du pôle commercial du centre-ville. Deuxième réflexion : vous nous donnez une surface hors oeuvre de 15 000 m² et seulement 8 500 m² de surface de vente. C'est un rapport inaccoutumé, en général on n'a pas 55 % de surface de vente par rapport, c'est l'ancien Président de la Chambre de Commerce qui parle, à la surface hors oeuvre, mais 65 à 70 % c'est-à-dire qu'il me paraît imprudent, si vous nous faites approuver ce programme, de noter strictement ce chiffre de 8 500 m². Il faudrait trouver dans votre texte une rédaction qui ne nous contraigne pas de la sorte pour l'avenir. C'est à mon avis une prudence que vous pourriez observer.

M. LE MAIRE : On a indiqué «environ».

M. JACQUEMIN : A mon avis ce serait plus proche de 10 500 ou 11 000 et on s'éloigne de l'environ, me semble-t-il mais peut-être que le chiffre indiqué est hors galerie marchande, l'Adjoint nous précisera tout cela et ça donnera plus de force à mon avis à l'attractivité commerciale de cet ensemble pour venir en complément de la remarque de Jean-Claude DUVERGET.

Ma question porterait également sur les 3 000 m² de bureaux pour la Mutualité du Doubs. Naturellement, il n'y a pas de problème de ce point de vue-là. Mais 3 000 m² c'est important ; est-ce que c'est un apport nécessaire à l'équilibre financier de cette opération, ce qui serait un élément tout à fait déterminant ?

M. LE MAIRE : C'est à la demande expresse de la Mutualité qui est déjà dans ce périmètre et qui souhaite s'agrandir que nous avons prévu cette surface de bureaux.

M. JACQUEMIN : S'il n'y a pas une contrainte financière, cela peut être un élément rassurant pour l'équilibre général financier de l'opération. Donc pour ma part, je pense que le programme est bon sous réserve que vous nous confirmiez, et ça va dans le sens de Jean-Claude DUVERGET, que ce n'est pas 8 500 m² mais qu'on sera plus proche de 10 500 à 11 000 m² de surfaces de vente, ce qui permettra de faire une galerie marchande attractive. Je crois qu'il n'y a pas d'hésitation de la part de la FNAC, du moins actuellement, pour venir s'installer à Besançon et il ne faut louper la cible ici. Le centre-ville a besoin de grandes enseignes qui rendront attractif cet îlot, c'est clair. Donc toute programmation qui condamnerait la venue de ces gens-là serait mauvaise.

M. LE MAIRE : C'est bien notre politique, Monsieur JACQUEMIN, on se rejoint totalement. Notre souci c'est d'avoir les deux grosses locomotives que sont la FNAC et Monoprix dans cet ensemble et on essaie d'améliorer ce projet en fonction des demandes de ces grandes surfaces.

M. BONNET : L'étude CERCIA interroge la Ville sur sa politique d'organisation du stationnement en centre-ville. Je me permets de profiter de cette question aussi pour vous réinterroger sur ce point dans la mesure où jusqu'alors, et je pense qu'on aura l'occasion d'en débattre s'agissant du PDU parce que c'est central, vous avez plutôt privilégié un gel du stationnement au profit de parkings-relais. Là cette question est posée clairement. Quand on veut redynamiser un centre-ville, est-ce qu'on peut refuser le stationnement ? Je ne vais pas revenir sur un débat qu'on aura sur un des points suivants pour lequel le stationnement a été pour nous un élément important. Donc je vous réinterroge sur votre politique de stationnement en centre-ville.

Mme BULTOT : La concertation démontre que deux tendances essentielles sont apparues. La première se positionne dans le cadre du développement durable privilégiant le développement des transports en commun et la non-accessibilité des véhicules au centre-ville. L'autre semble privilégier le développement du centre-ville avec la venue d'un centre commercial, de nouvelles enseignes et la création de plusieurs parcs de stationnement. Le choix qui nous est proposé reprend cette seconde hypothèse sur laquelle je tiens à faire un certain nombre de remarques.

La première c'est une interrogation. Comment peut-on prétendre accroître la piétonnisation et dans le même temps développer une politique visant à développer 1 000 places de parking sans compter l'extension du parking des Remparts Dérasés ? Je suis défavorable au fait que nous allions au-delà de ce que la loi nous impose, c'est-à-dire les parkings pour les résidents. Je pense que nous pouvons aller, et j'y suis favorable, jusqu'à l'acceptation de mettre en souterrain les places de stationnement voirie supprimées, ce qui permettrait effectivement une amélioration de la piétonnisation et de l'accessibilité des handicapés et personnes à mobilité réduite en élargissant les trottoirs.

Dans le cadre du scénario D du PDU au chapitre stationnement, l'orientation retenue prévoit des parkings d'entrée de ville pour dissuader les pendulaires. Pour les clients visiteurs, il est prévu une légère augmentation du nombre de places en centre-ville et un stationnement de courte durée sur toute la ville. Enfin il est écrit et je cite le scénario D toujours : baisse du nombre total de places de stationnement. Si ce scénario va dans le sens de diminuer le trafic automobile en ville pour favoriser le transport en commun et diminuer les nuisances que sont la pollution de l'air et le bruit, je pense qu'à l'inverse le projet qui nous est proposé va à contresens du PDU, de ses objectifs dans son volet routier.

La sécurité des piétons, des 2 500 élèves qui fréquentent Sainte-Ursule, le collège du Centre et le lycée Pasteur risque d'être très fortement compromise par cet afflux de véhicules assurés d'avoir une place pour stationner. Nous ne sommes pas ici dans le cadre d'une politique volontariste d'utilisation optimale des transports en commun ou des équipements existants.

Je suggère que l'étude prenne en compte comment nous pourrions non seulement maintenir l'offre transports en commun mais l'améliorer pour la desserte de ce secteur à partir des arrêts de la rue des Boucheries qui sont à moins de 100 mètres, de ceux de la rue Mégevand, de la place du Huit Septembre et de la rue Battant qui sont tous à moins de 200 mètres et enfin l'arrêt Canot qui est à moins de 400 mètres, en jouant sur la fréquence et l'adaptation des véhicules.

J'ai une seconde suggestion qui consiste à travailler sur l'offre de parkings existants (parking de la Mairie à moins de 350 mètres ainsi que celui des Remparts Dérasés), commencer à mettre en application le PDU quand il sera définitivement adopté en rendant payant le parking de 210 places du Petit Chamars qui est lui aussi à moins de 300 mètres et au moins partiellement celui du Grand Chamars.

Je conclus en indiquant que ma priorité va aux transports en commun et contre toute politique visant à encourager outrageusement l'utilisation de véhicules individuels, exception faite pour les résidents. La réponse est pour moi dans une politique volontariste de parkings d'entrée de ville avec des navettes fréquentes et des tickets couplés parking bus.

Je m'abstiendrai donc sur ce dossier à ce stade eu égard à la question du stationnement qui me paraît en décalage par rapport à l'esprit du scénario D du PDU.

M. BOICHON : Je voudrais parler de l'attractivité du centre-ville et de ses fonctions commerciales très rapidement. Par étalement et foisonnement, nos villes ont perdu leur forme et parfois leur âme et il faut s'élever contre ces centre-villes anémiés, ces périphéries gangrenées, ces entrées de ville défigurées, conséquence entre autres du tout automobile. Mais le centre-ville est un dossier complexe et il existe autant de remèdes que de médecins appelés au chevet du malade. Nous pouvons jouer sur de multiples leviers : habitat, commerce, loisirs, transports car il ne faut pas compter sur les seules lois du marché qui conduisent plutôt les acteurs privés à implanter leur projet en périphérie.

Monsieur DUVERGET, les villes sont désormais multipolaires mais elles ne doivent pas pour autant être en miettes. Le challenge est de parvenir à une certaine complémentarité entre un coeur historique convivial, riche de son patrimoine, de ses lieux de rencontres et de ses commerces de proximité, et ses zones horizontales de périphéries souvent en mal de mixité. La fédération des agents d'urbanisme dit ceci : «il faut que les villes aient un bon projet urbain qui permette d'offrir des espaces fonciers pour les grandes surfaces à proximité du centre-ville» et rappelle que les grandes surfaces et les commerces de centre-ville ne sont pas toujours antagonistes.

Tout en poursuivant le développement de la zone de Châteaufarine classée zone à caractère régional, nous devons apporter une attention particulière aux commerces du centre-ville, classé également zone à caractère régional, c'est ce que nous détermine l'étude du SOCA. Le fait que les petits commerçants soient désormais prêts à travailler ensemble sous notre impulsion est encourageant, le regroupement des commerçants du centre-ville est une démarche aujourd'hui incontournable et un centre-ville doit être géré dans son ensemble comme un centre commercial à ciel ouvert avec des enseignes locomotives et le même niveau d'accueil, de propreté et de sécurité.

La dimension affective est cruciale. Il faut maintenant s'attacher à la qualité et à la cohérence de l'offre. C'est pourquoi nous devons retrouver les logiques commerciales du centre par le biais d'une thématization des rues, des accès et des services comparables aux logiques concurrentes de la périphérie.

La moitié de l'offre commerciale du centre-ville est regroupée sur 6 rues. Les chantiers de la place du Marché et de l'îlot Pasteur vont compléter ces 6 rues et conforter et accroître le positionnement du commerce à Besançon. Le projet commercial doit renforcer l'attraction et la puissance concurrentielle du commerce au centre-ville sur des secteurs d'activités stratégiques et complémentaires du commerce de périphérie. Il doit être à même d'accueillir deux ou trois enseignes disposant de potentialité de communication et de promotion significative. Nous devons trouver au sein de notre programme un équilibre optimal entre moyennes surfaces commerciales et boutiques.

C'est vrai qu'il faut prendre en compte également dès les premières réflexions la problématique d'accessibilité automobile ainsi que la gestion de l'ensemble des problématiques de livraison et de stationnement de la clientèle. C'est pour cela qu'en terme de surfaces commerciales, nous avons été limités au niveau du nombre de mètres carrés puisqu'il ne faut pas faire un nombre de mètres carrés qui soit trop important par rapport à nos possibilités d'accessibilité de stationnement.

Une petite précision par rapport aux 8 500 m² ; nous avons 15 000 m² en tout, dont 8 500 m² de surfaces de vente mais il y a également 3 000 m² de réserves, parce qu'il faut bien que les boutiques et les grands magasins aient des réserves, et 3 000 m² de circulation également.

Je terminerai simplement en disant que la Ville de Besançon a depuis déjà de nombreuses années entrepris des études pour revitaliser son centre-ville et l'envergure d'un tel projet, en relation avec les partenaires, s'était heurté aux difficultés de ne pas avoir de foncier permettant d'accueillir un programme commercial suffisamment conséquent. Aujourd'hui, la mise en vente par les Consorts WEIL d'une entité foncière conséquente de l'îlot Pasteur a donné à la Ville l'opportunité de mettre en oeuvre cette politique en maîtrisant un foncier important susceptible d'accueillir une opération commerciale d'envergure.

M. POMEZ : Sur ce beau projet, Mme BULTOT a mis en évidence une petite incohérence, c'est-à-dire qu'on ne peut pas effectivement lancer un projet d'urbanisme sans qu'il soit cohérent avec la politique de transport et d'accessibilité. Du même avis qu'elle, je m'abstiendrai sur le dossier en attendant qu'il y ait effectivement la certitude que ce projet s'inscrit bien dans la politique de développement de centre-ville au niveau des transports et de l'accessibilité.

M. LE MAIRE : Heureusement qu'il n'y a pas que des écologistes dans l'assemblée car tout le monde s'abstiendrait et ce serait plutôt embêtant.

M. FOUSSERET : Je suis d'accord avec Gérard BOICHON. Les efforts très importants qui sont faits par les commerçants du centre-ville vont effectivement redynamiser ce centre-ville, lui redonner un coeur, tout du moins le faire battre un peu plus fort, un peu plus vite. Bien sûr, le rôle de l'opposition, c'est normal, c'est de s'opposer mais elle devrait peut-être avoir le courage d'aller un peu plus loin.

Ce que je voudrais dire à mes collègues de l'opposition, c'est qu'au lieu de «mégoter» en permanence : «c'est bien mais pas tout à fait bien, vous pourriez faire mieux», au lieu de «politiquailler» en permanence, ne pourriez-vous pas être un tout petit peu plus positifs quand même ? Au lieu de toujours avoir un pied sur le frein, d'essayer de mettre quelquefois des bâtons dans les roues dès que la Municipalité a un projet au centre-ville qui quelque part vous énerve un peu, est-ce que vous ne pourriez pas Monsieur DUVERGET, Monsieur JACQUEMIN, positiver simplement. Je vis une autre opposition au Conseil Général avec un certain nombre de collègues ici, eh bien nous essayons, je ne sais pas si nous y arrivons, mais nous essayons d'enrichir les projets, de les amender, d'être innovants, d'apporter quelque chose. Vous, vous êtes toujours dans le rôle du parachute- frein, alors essayez d'être plutôt des «booster», des fusées d'accélération. Vous savez ce que sont les booster ? Dans Ariane 5, ce sont les deux grands réservoirs blancs de chaque côté, c'est ceux qui donnent un élan supplémentaire, alors donnez un élan supplémentaire à nos projets et même pour vous, même pour votre crédibilité, je suis sûr que ce ne serait pas si mauvais que cela. Ce n'est peut-être pas un conseil qu'il faut vous donner mais pour la Ville, ce serait de toute façon une bonne chose.

Mme WEINMAN : Je suis quand même agréablement surprise d'entendre un discours comme celui que j'entends. Je n'ai pas eu l'impression que Gérard BOICHON en lui répondant disait le contraire que ce que Jean-Claude DUVERGET avait proposé, loin de là. Vous étiez quand même sur la même longueur d'ondes. Je suis contente car globalement c'est un discours très libéral qu'on entend ce soir, donc bravo et bienvenue au club !

Ceci dit, Monsieur FOUSSERET, excusez-moi mais j'ai cru lire à plusieurs reprises dans la presse que vous n'étiez pas aussi consensuel au Département et je n'ai pas eu l'impression, jusqu'à maintenant, que vous aviez toujours le pied sur l'accélérateur.

M. ANTONY : Je crois que l'essentiel a été dit Monsieur le Maire. Simplement pour répondre à Jean-Claude DUVERGET qui s'interrogeait sur la partie architecturale et urbanistique, je voudrais quand même répondre et je l'ai souligné tout à l'heure, qu'il y a des contraintes patrimoniales très lourdes dans le secteur. Il faut bien les prendre en compte et préserver ce qui doit être préservé. C'est pour cela que nous allons travailler avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte du Secteur Sauvegardé. Nous avons également des partenaires et il faut tenir compte de leurs souhaits. Parmi ces partenaires, on a cité Monoprix et la Mutualité du Doubs, il y a également une copropriété en péril. C'est une réalité, il y a des copropriétés imbriquées.

Je l'ai dit tout à l'heure, il y a une difficulté et une nécessité, c'est de trouver une fonctionnalité entre ce que nous allons conserver des bâtiments patrimoniaux et ce que nous allons construire de neuf. C'est pour cela que nous avons besoin du savoir-faire, de l'expérience de ces grands investisseurs que nous allons consulter dès à présent. Ils ont un savoir-faire dans les centres-villes de toute l'Europe et ils vont nous éclairer pour nous aider à réaliser justement ce grand centre commercial parce que, contrairement à ce que vous avez dit tout à l'heure, nous avons une grande ambition et CERCIA nous a dit «vous tapez tout de suite au sommet de la gamme. Pour une ville de votre taille, 15 000 m² c'est grand, bravo, vous avez une vraie ambition pour la capitale régionale. Nous ressentons les choses comme cela».

Gérard BOICHON a très bien répondu tout à l'heure. J'ajouterai que dans notre projet aux côtés de Monoprix qui est une grande surface alimentaire qui a besoin de réserves de stockage, on évoque trois autres moyennes surfaces qui seront les locomotives. Parmi celles-ci une grande surface spécialisée dans le loisir, c'est ce que CERCIA nous dit et qu'on n'indique pas aujourd'hui dans le rapport, une grande et moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la personne, alors on imagine tout de suite les grandes enseignes et une troisième grande et moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la maison, ça fait quatre locomotives. Et cela ça va «booster», je vous le garantis ! Il y aura une surface commerciale d'une vingtaine de boutiques avec la précaution que j'ai soulignée tout à l'heure ; il s'agit de ne pas déstabiliser le commerce du centre-ville et d'apporter des enseignes complémentaires à ce qui existe d'où cette certaine prudence qui nous a fait consulter des cabinets spécialisés.

Tout à l'heure, on a souligné le problème du stationnement, rappelez-vous ce qui est dit dans la délibération. Ce qui est nécessaire et réalisable, c'est un parking en ouvrage de 350 places au coeur de l'îlot là où justement nous allons pouvoir cureter, démolir, par exemple l'ancienne usine WEIL. Ce parking est absolument incontournable et nécessaire, ne serait-ce que pour des raisons réglementaires pour les logements. Et l'optimum consisterait, nous dit-on, à rechercher un peu plus loin à 300 mètres, en direction de Chamars par exemple, un parking complémentaire, un parking dit «servant» de 500 places, c'est-à-dire qu'il se situerait, si nous allons au bout de cette démarche réflexive, à la périphérie de la Boucle c'est-à-dire là précisément où nous installons les parkings actuellement : Saint-Paul, celui du Marché, etc.

Jean-Claude DUVERGET a également souligné ce qui lui semblait une juxtaposition d'activités. Non, le coeur du projet, nous l'avons dit dès le départ, c'est une grande surface commerciale de coeur de ville pour dynamiser en complément avec Marché/ Beaux-Arts le centre-ville mais, je l'ai dit tout à l'heure, nous avons des partenaires que nous ne pouvons pas négliger, Monoprix veut s'agrandir pour offrir une grande surface de produits frais à tous les résidents du centre-ville et cette entreprise a besoin d'augmenter sa surface de commerce, de se redéployer sur place. Et puis nous allons supprimer du logement mais nous nous sommes engagés à rendre la même quantité de logements que celle que nous touchons, c'est la moindre des choses.

Les bureaux, c'est souligné dans la délibération, le programme tertiaire n'est pas prioritaire dans ce projet : j'allais dire que c'est là qu'on va faire bouger le curseur, faut-il 1 000 ou 3 000 m² de bureaux ? Là il y aura nécessairement à négocier avec l'investisseur, avec nos partenaires, avec la Mutualité pour savoir si elle veut seulement conserver sur place son enseigne, ses services marchands et/ou si elle veut conserver ses bureaux de fonctionnaires de la Mutualité sur place. Tout cela c'est encore mouvant, ce n'est pas complètement arrêté, c'est une orientation de programmes.

M. RENOUD-GRAPPIN : J'ai bien l'impression qu'un certain nombre de personnes de votre majorité cherchent un petit peu à attirer le flou sur le débat parce qu'en fait nous ne sommes pas du tout défavorables au projet comme vous le présentez actuellement, au contraire puisque nous estimons en fait qu'il faut même développer encore plus l'objectif commercial, estimant qu'une surface de vente trop petite ne sera pas suffisante pour attirer le nombre de gens attendus au centre-ville.

Deuxième point : vous allez également dans notre sens aujourd'hui en créant entre 250 et 300 places de parking et de plus un éventuel parking de 500 places d'appoint, je crois que ça va tout à fait dans le sens des débats qu'on a pu avoir précédemment et notamment dans le débat qu'on a eu pour le PDU. On a toujours dit dans l'opposition municipale qu'une voiture qui rentrait dans le centre-ville et qui se garait tout de suite polluait moins qu'une voiture qui tournait.

M. LE MAIRE : Alors maintenant vous allez sans doute adopter ce rapport des deux mains. Je précise qu'à la demande de M. DUVERGET, le vote se fera par division».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal adopte les propositions qui lui sont soumises dans les conditions suivantes :

- à l'unanimité, il a pris acte du rapport intermédiaire d'informations et approuvé le bilan provisoire de concertation préalable

- à l'unanimité moins 11 abstentions, il a approuvé le programme prévisionnel de l'opération et autorisé la SEDD à engager la consultation d'opérateur sur la base du cahier des charges.

Récépissé préfectoral du 24 janvier 2000.