

## Etude Urbaine redynamisation du Centre-Ville

### Préconisations par le cabinet CITEDIA

#### DES PRECONISATIONS TRES EN DECA DE NOS ATTENTES !

A partir de la présentation orale des préconisations de l'étude qui a été faite lors de la réunion mardi 14 juin 2016 par le cabinet d'étude CITEDIA et la lecture du document du cabinet (power point) dans le lequel je découvre des projets qui n'ont pas été abordés lors cette réunion, je tenais à vous faire part de mes premiers remarques et commentaires.

Je demeurais très dubitatif après la présentation des préconisations de l'étude, structurées dans le cadre d'une démarche temporelle sur la base de trois temps : court, moyen et long terme.

Je le suis encore un peu plus à la lecture du document power point de présentation de l'étude et de ses propositions qui me semblent pour certaines d'entre elles irréalistes, pour d'autres qui ont un « air de déjà vu » dans les programmes FISAC qui ont été mis en place à partir des années 2000.

Je suis également consterné de découvrir que certaines propositions ne prennent pas appui sur une analyse globale du centre-ville par rapport à l'ensemble du territoire châlonnais comme par exemple la gestion des flux de circulation et la mobilité.

#### 1. Le périmètre du centre-ville



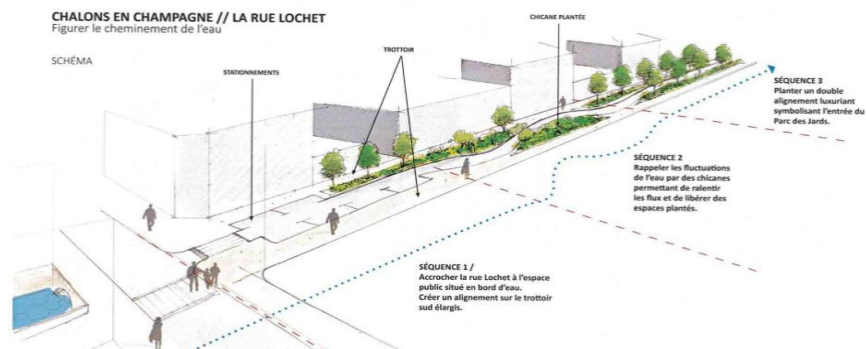
Lors de la présentation orale, l'accent a été mis sur la philosophie générale de l'étude qui a consisté à travailler sur un nouveau périmètre pour déterminer le centre-ville. Le choix a été fait de retravailler un nouveau périmètre qui englobe le poumon vert de la Cité les Jards.

Il a même été dit que les Jards étaient le centre-ville et qu'il devait y avoir une interaction permanente d'activités entre les Jards et le centre-ville actuel et vice et versa : « *Travailler à partir et autour des Jards* ».

A quoi a donc servi l'immersion en profondeur que le cabinet d'étude a souhaité faire dans la vie au quotidien des Châlonnais pour nous pondre un nouveau périmètre dont les Jards seraient le ou dans le centre-ville ? Les Jards sont aux portes du centre-ville mais ne seront jamais en centre-ville car à l'ouest, au sud et à l'est des Jards, ce n'est pas le centre-ville.

Dans le power point du cabinet d'étude on ne développe pas cette nouvelle délimitation du périmètre du centre-ville, il est proposé de faire pénétrer les Jards dans le centre-ville par un

réaménagement de la rue Lochet et Juliette Récamier. Je suppose pour une meilleur visibilité, pourquoi pas.



Cependant, on découvre dans le document le projet dans le courant du deuxième semestre 2016, d'agrémenter le parc des Jards par la création d'un parc agricole pédagogique et de jardins potagers dans le grand Jard et l'installation de mobilier urbain.

Ce projet n'a pas été évoqué lors de la présentation orale. On est en droit de s'interroger au regard de ce projet de la méconnaissance de la réglementation qui existe concernant un site classé (classement qui n'est pas cité dans ce document) qui interdit ce genre de réalisation. Il n'est même pas fait allusion au projet de réaménagement du grand Jard et de la création d'un Skateparc qui fait débat aujourd'hui et qui a été refusé en l'état dans un premier temps par le ministère de l'écologie.



Marché flottant sur la boucle de Morne // Châlons-y gaiement

Cette proposition révèle néanmoins pour moi la volonté de transformer les Jards en un grand parc de loisirs et d'attraction ce qui s'inscrit à mon avis dans la philosophie de l'approche d'un nouveau périmètre autour et à partir des Jards proposé par le cabinet d'étude.

Ceci n'est pas acceptable, car l'attractivité des Jards site classé comme lieu de détente et de promenade ne se pose pas et les Châlonnais s'approprient régulièrement et massivement dès les beaux jours cet espace naturel notamment en famille.

La question qu'il faut se poser c'est pourquoi un très grand nombre de châlonnais qui fréquentent les Jards ne vont pas en centre-ville ?

Enfin, je demeure interrogatif sur ce que veut dire la proposition D9 à moyen terme : « créer un marqueur urbain à l'architecture innovante pour faire pénétrer le centre-ville dans les Jards. Cet équipement pourrait constituer un équipement/commerce attractif, co-construit par l'intermédiaire d'un concours annuel. »

Il s'agit de quoi ? Et où ? Sachant que déjà la proposition C16 moyen terme fait référence à un projet de marché flottant sur la boucle de la Marne au Jard (projet Hackathon)

## 2. Requalifier des espaces publics

### ✓ Piétonisation de la place de la République

Cette proposition ne peut que satisfaire l' élu que je suis qui dans le cadre de la liste municipale de la « gauche plurielle » avait proposé dès 2001 d'avoir une approche globale du centre-ville et de favoriser la réappropriation des espaces publics par les châlonnais en piétonnant ce centre-ville dont la place de la République et en favorisant les circulations dites « douces ». Ceci avait été refusé par le maire de l'époque et ce n'est que très timidement que l'on



a commencé plusieurs années après par une zone 30 l'heure rue de Marne. Si cette proposition est souhaitable encore faut-il avoir une vision globale de la gestion de ces espaces publics, de leur destination de leur complémentarité et de l'interaction avec la gestion des flux de circulation. Ceci n'est absolument pas traité dans l'étude. On se contente de travailler sur des territoires données sans réfléchir à l'interdépendance de ces territoires entre-eux. Exemples :

- lien entre la place de la République et la place Monseigneur Tissier ;
- destination de la place Foch, faut-il vraiment en faire une place de rassemblement et de manifestations ?
- Ne doit-t-on pas repositionner les manifestations sur la place piétonnée de la République ? (festival Musiques sur la Ville)

Enfin en terme d'attractivité, d'animation et de réappropriation des espaces publics, pourquoi ne pas ramener la Foire de la Saint Martin en centre-ville- comme autrefois

La piétonisation de la place de la République suppose également de prendre en compte l'ensemble des commerces existants et donc l'accès pour les clients à ces commerces. C'est pour cela que la proposition de la « gauche plurielle » en 2001 prévoyait également la création d'un parking souterrain. Un parking souterrain qu'il était soi-disant impossible de faire à l'époque alors qu'aujourd'hui l'on en construit un d'une cinquantaine de place pour le futur hôtel de la Haute-Mère Dieu.

### ✓ Place Monseigneur Tissier

Aménagé un espace partagé en redimensionnant les espaces piétonniers quai Notre Dame, en supprimant le pôle-bus devant l'église Notre Dame-en Vaux que l'on oublie de citer au passage comme édifice inscrit au patrimoine de l'Unesco et qui pourrait peut-être un lieu d'attractivité touristique s'il était restauré. Cette proposition ne peut avoir que mon agrément puisqu'elle faisait partie, elle aussi, des propositions de la liste municipale

d'opposition de 2001 ne serait-que pour les nuisances que causaient le stationnement des bus devant l'édifice religieux. A l'époque alors que l'on refaisait la place Jean Talon pour installer la statue cela avait même pas audible par le Lors du renouvellement de 2013/2014 l'un des moi la mieux disante et qui déplacer l'arrêt bus situé question posé c'est où ? bus au parking des Viviers ? pense pas et l'on peut au début de la rue Grand conserver l'attractivité des qui n'existent pas aux Viviers.



été refusée, la proposition n'était maire et son équipe municipale. la DSP transports à la CAC en candidats dont l'offre était pour n'a pas été retenue proposait de place Monseigneur Tissier. La L'étude propose de relocaliser les Est-ce la bonne solution ? Je ne le réfléchir à un nouvel aménagement Etape. Ce qui permettrait de commerces de la place, commerces

Il est étrange aussi que l'on n'évoque pas les problèmes posés par le stationnement des cars des transports scolaires à l'angle de la place et de la rue Léon Bourgeois le soir qui occasionnent des difficultés de circulation notamment. Cette problématique mériterait d'être réfléchi car elle nous amènerait à reposer la pertinence ou non de la gare routière place de Verdun à proximité de Chanzy-Forgeot qui pourrait constituer un nouvel espace de stationnement.

- ✓ Aménager une promenade piétonne le long du quai des Gadz Arts

Oui, mais cela ne peut se concevoir que dans une vision globale d'aménagement du quartier car il y a un projet de restructuration et de construction sur l'emplacement de l'abbaye de Toussaint dont on ne parle pas. Comme on ne parle pas des problèmes de gestion des espaces publics et de stationnement de la place des Arts alors que l'on veut réaménager la place comme un quartier de la connaissance et la relier au quai des Gadz Arts.

- ✓ Créer un pôle d'échange multimodal sur l'emplacement du parking des Viviers

Il s'agit de créer une gare routière pour prendre en compte le transfert des bus de la place



Monseigneur Tissier et de recréer des places de parking Sur deux étages. Comment a-t-on pu imaginer cela, que certain qualifieront peut-être de projet phare mais qui est complètement inadapté au lieu ? Inadapté, car à l'évidence il y aura à la fois un déplacement et une augmentation des flux de circulation dans un espace ou la voirie proche

et environnante est peu large pour manœuvrer des bus. A cela s'ajoute les problèmes liés au quai de débarquement du CHV qui contraint déjà les camions à des manœuvres compliqués et occasionnent des « bouchons ». Inadapté, car dans le même temps on piétonnise le quai Notre-Dame qui est une voie d'accès aujourd'hui au parking des Viviers et de transit entre le Sud et le Nord de la ville.

Bien entendu aucune étude d'impact des flux de circulations et des circuits de déplacements n'a été simulée, ni suggérée. Il est également fait complètement abstraction du programme de réaménagement et de restructuration de l'abbaye de Toussaints. Pourquoi ? Comment s'insèrera cette nouvelle masse, ce nouvel espace public à étage avec le programme de création d'une résidence Seniors et de nouveaux appartements qui pour certains sont déjà pré-vendus ?

### 3. La mobilité

Ce volet de l'étude est très dominant dans les propositions et il se traduit par la piétonisation d'espaces, d'aménagements de voirie partagée, de cheminements de vélos prioritaires et à contre-sens dans certains endroits, de déplacement de flux de circulation avec le transfert d'arrêt de bus de la Place Monseigneur Tissier. Ce qui suppose, là aussi, d'avoir une approche globale de l'ensemble des circulations pour bien maîtriser les mobilités et les adaptés au besoin et aux pratiques culturelles des citoyens. Or le traitement de la mobilité est fait au cas par cas dans le centre-ville en oubliant que les circulations du centre-ville sont en interdépendances avec les circulations exogènes du bassin de vie communautaire.

L'une des préconisations aurait dû être la mise en place d'un plan de déplacement urbain (PDU) qui s'impose aux villes de plus de 100 000 ha et qui peut être fait d'une façon volontaire dans les agglomérations de moins de 100 000 ha. Cette proposition faisait aussi partie du programme de la liste de la « gauche plurielle » en 2001 que j'avais renouvelé lors des municipales de 2008. Pour mémoire il est bon de rappeler que le PDU s'inscrit dans le cadre de la Loi SRU qui traite de la solidarité et de la rénovation urbaine et qui correspond bien au cadre de l'étude. La proposition de retravailler le Plan de circulation du centre-ville suppose donc au préalable d'élaborer un PDU.

### 4. Le commerce en centre-ville

Je ne développerai pas certaines propositions faites qui faisaient partie des programmes FISAC de redynamisation du centre-ville dont nous avons bénéficié à plusieurs reprises depuis le début des années 2000. Je ne reviendrai pas sur la mise en place du droit de préemption que je revendiquais depuis le début des années 2000 et que le précédent Maire n'a accepté qu'en février 2014 à la fin de son dernier mandat. Bien entendu, je suis favorable à toutes les tentatives de tests, d'expérimentations de commerces éphémères, de pop-up stores places Foch qui peuvent attirer et créer de l'animation pour faire venir des châlonnais en centre-ville. Je



Référence de boutique éphémère

m'interroge néanmoins sur le projet de faire de la galerie commerciale du CHV un pôle spécialisé d'équipement de la personne, culture/ loisirs. A-t-on rappelé au cabinet d'étude que l'espace culturel Leclerc situé dans la galerie avait fermée en 2012 ainsi que d'autres

boutiques et pourquoi ils avaient fermés ? Je suis étonné du peu d'intérêt manifesté pour savoir pourquoi la fameuse « locomotive commerciale » ne fonctionne pas ? Il a été évoqué, aussi, lors de la présentation orale de l'étude les relations entre la périphérie commerciale et les commerces de centre-ville. Dans les préconisations de l'étude, il est proposé de diversifier l'offre commerciale vers le haut de gamme en centre-ville pour capter de nouvelles clientèles avec des propositions de typologie de commerces. Sur quoi reposent ces préconisations ? A partir de quelle étude de marché comparative avec le commerce de périphérie ? Nous n'en savons rien ! Une étude globale actualisée de la chalandise commerciale sur l'ensemble du territoire châlonnais s'impose donc à mon avis.

### **5. Reconvertir la caserne Chanzy-Forgeot comme parc économique**

Lors de présentation orale de l'étude et de la reconversion de la caserne j'ai retenu ce propos de l'intervenant :

« Cristallisation à la périphérie du centre-ville pour favoriser la résidentialisation » Ce propos devrait « réveiller » Stendhal qui est l'inventeur du concept de cristallisation. Ce concept désigne le sentiment amoureux produit par l'imaginaire de l'amant. Par extension, ce terme s'applique également à tout sentiment né de l'imagination personnelle (ou collective) qui se fixe sur un objet ou une personne pour le transfigurer. Mais c'est aussi la cristallisation qui rend incommunicable la passion des autres : l'amour crée autour de l'aimé un halo que seul l'amoureux voit et comprend.

Alors oui, on aime notre centre-ville et il est important de cristalliser en périphérie de l'activité économique mais aussi culturelle tout en s'interrogeant sur la nécessité de créer un parking aérien de 300 places comme cela est proposé dans la proposition B13 long terme. A cet égard, je m'interroge pour savoir si le cabinet d'étude a fouiné dans les tiroirs de la ville pour ressortir l'étude du cabinet Saulnier de 2004/2006 dont l'objet principal était de faire des propositions pour intégrer le nouveau quartier de Chanzy-Forgeot (l'armée libérait des espaces importants) dans la ville, en lien avec le centre-ville, la rive-gauche. Des propositions intéressantes avaient été faites à l'époque et il était proposé de déplacer à l'époque la gare routière.



### **6. Créer une percée de l'îlot Nord de la rue de la Marne permettant de relier la rue de la Marne à la rue Saint Dominique**

L'idée de créer un cheminement nouveau (voirie) entre la rue Saint Dominique et la rue de la Marne n'est pas nouvelle puisqu'elle avait été envisagée lors de la réhabilitation de l'îlot Saint Dominique en son temps. Est-ce possible compte-tenu que nous sommes dans une zone orange protégée de la ZPPAUP pour la rue de la Marne ? Les 2 immeubles concernés rue de Marne sont en orange et dits « intéressants, à conserver, démolition a priori

interdite ». Le « a priori » étant très relatif si l'on se réfère à des bâtiments qui étaient en zone orange également et que l'on a déconstruit (Haute Mère Dieu, annexes de l'école normale, abbaye de Toussaints) le percement de la rue de Marne n'est pas en soi



inintéressant mais compte-tenu du coût financier que cela suppose, est-ce réaliste et prioritaire ? D'autant que l'on nous a expliqué lors de la présentation orale de l'étude que ce projet avait pour objectif de mettre en valeur l'EMSAM et les activités des étudiants. Faut-il vraiment créer une nouvelle voirie avec les contraintes et les coûts financiers que cela suppose et qui n'est pas chiffrée dans l'étude pour valoriser l'EMSAM ? Ne peut-on pas utiliser des cellules commerciales rue de Marne ou avenue Jean Jaurès (trait d'union entre le centre-ville et la rive-gauche) pour exposer les activités de l'EMSAM. Le sujet mérite vraiment d'être approfondi.

## 7. Habitat

Le concept de résidentialisation du centre-ville a été fortement souligné pendant la présentation orale de l'étude au point où l'on en fait un véritable enjeu de redynamisation du centre-ville puisqu'en conclusion il nous a été dit : « *la résidentialisation est un élément d'attractivité indispensable pour resituer Châlons par rapport à la Région Ile de France. Car avec le TGV, Châlons se situe dans une échelle de proximité qui doit permettre de faire venir des habitants l'Ile de France pour un nouveau projet de vie.* » Je ne sais pas qu'elle peut-être ce nouveau projet de vie car en règle générale celui-ci s'organise à partir de la domiciliation de l'emploi et du travail. Il me semble donc que la résidentialisation via l'habitat et un cadre de vie agréable et paisible ne soit pas suffisant pour redynamiser le centre-ville de Châlons.

Cette notion de résidentialisation n'est pas développée dans le power point du cabinet d'étude car en terme d'habitat il ne faut pas oublier que nous sommes dans une zone de protection architecturale et paysager (ZPPAUP) et que nos marges de manœuvres sont donc limitées et contraintes. De plus, il n'y a pas de foncier disponible en centre-ville il faut donc opérer principalement à partir de la rénovation ou de la restructuration de l'habitat et très souvent en étage si l'on prend pour exemple la rue de Marne. De fait l'offre d'habitat en centre-ville est différente de celle de la périphérie mais à quel prix si l'on rénove et pour quel public cible ? Il est exclu d'imaginer que l'on va pouvoir faire surgir des petites maisons de ville avec des balcons comme le laissait à penser le responsable du cabinet qui a présenté les préconisations.

Ce qui est néanmoins curieux c'est que le projet du cabinet d'étude à l'ambition de faire émerger l'habitat du XXI e siècle dans le périmètre compris entre la rue de Marne, la rue des Lombards, la place de la République et le boulevard Victor Hugo, là où se concentre un maximum d'immeubles dits remarquables ou intéressants dans la ZPPAUP, sans oublier le projet de pôle de rénovation de l'aide sud de la place Foch.



Est-ce une méconnaissance des règles en vigueur liées à une ZPPAUP qui n'autorisent pas à faire n'importe quoi, où une volonté de faire disparaître la zone de protection ?

### **8. Les lieux dont on ne parle pas**

Il est intéressant de noter que dans l'étude faite et les préconisations qui en découlent, on ne parle pas :

- De la rue Léon Bourgeois qui devrait s'insérer complètement dans le périmètre de préemption des locaux commerciaux et d'habitation ce qui n'est pas le cas présentement. Pourquoi ? cette rue n'est donc pas en centre-ville même dans un périmètre élargi ? Les commerces existants et les cellules vides n'ont aucun intérêt ?
- L'ancien mess des officiers qui a pour vocation futur d'être un pôle économique avec le regroupement de différents acteurs économiques. Ce pôle n'a pas d'intérêt ni d'impact possible sur le centre-ville ? Il est bien dommage de ne pas avoir travaillé ce sujet car peut-être avons-nous là l'une des clés importantes de la redynamisation de notre territoire châlonnais et donc du centre-ville si ces acteurs travaillent vraiment ensembles plutôt que de se concurrencer comme c'est le cas aujourd'hui. Est-ce que la mise en place d'une véritable agence de développement économique au sein de cet ancien mess ne serait pas une préconisation à faire à l'instar de ce qui est proposé pour la rénovation des locaux commerciaux, la commercialisation des murs, la gestion immobilière des locaux commerciaux, la création d'une structure de portage (C4 court terme) ?
- Les locaux de l'IUFM près du Jard  
Des locaux que le Département souhaite vendre et que la ville de Châlons devrait racheter. Ceci permettrait de travailler sur des projets comme par exemple transférer la CAC et ses personnels dans ces locaux de centre-





ville (les locaux de la CAC sont en location) ce qui ramènerait de l'activité et des agents territoriaux en centre-ville. Une autre idée serait de transférer dans les locaux de l'IUFM le musée et d'installer à sa place les personnels de la CAC. Le cabinet d'étude aurait dû dans son approche globale intégrer une réflexion et des propositions sur les locaux de l'IUFM.

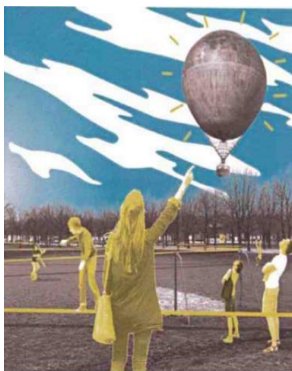
- Les locaux de la poste

Là aussi, sachant que la Poste cherche à vendre des locaux au-dessus de la poste centrale en face de la cathédrale Saint Etienne, une réflexion mériterait d'être menée pour savoir comment utiliser ces locaux pour soutenir l'attractivité du centre-ville.

**En conclusion**, dans l'attente de connaître les choix qui sauront opérés par la Maire et sa majorité municipale l'on peut d'ores et déjà affirmer que les préconisations de l'étude Citédia ne sont pas à la hauteur du fameux plan Marshall qui nous avait été promis lors des municipales de mars 2014 pour redynamiser le centre-ville.

Celles-ci demeurent très en deçà des attentes que l'on était en droit d'espérer. Certes, certaines d'entre elles sont tout à fait évidentes et souhaitables comme les animations diverses, l'installation de commerces éphémères, de pop-up stores, la participation des habitants et des commerçants aux projets. D'autres ne sont pas novatrices puisqu'elles ont déjà été proposées depuis le début des années 2000 comme la piétonisation de la place de la République, le transfert des arrêts de bus place Monseigneur Tissier.

Ce qui n'est pas acceptable, alors que cette étude devait avoir une approche globale ce sont certaines propositions comme celles qui touchent à la mobilité et aux circulations qui n'ont pas fait l'objet d'une véritable analyse globale urbaine. Comment concevoir dès lors un nouveau plan de circulation en centre-ville sans au préalable sans travailler à l'échelle du territoire les problématiques de circulations ?



Montgolfière comme point de vue // Up Châlons

Enfin, ce qui est assez inquiétant c'est cette volonté de vouloir à tout prix faire évoluer le site des Jards en parc de loisirs, d'attraction, agricole, avec des potagers et surplombé par une montgolfière, alors que celui-ci comme espace naturel classé, d'eau et de verdure est un poumon vert que les Châlonnais s'approprient pleinement comme lieu de détente et de promenades. Ils investissent donc déjà régulièrement la ville et comme je le faisais remarquer précédemment, la vraie question à se poser c'est pourquoi étant dans une partie du centre-ville ils ne vont pas dans le centre-ville dit « ancien », espace de chalandise commerciale.

Alors, pour compléter cette étude urbaine qui a demandé plus de neuf mois de travail pour un coût estimé à 100 000 € (BP 2015) et peut-être un peu plus, ce qui peut aussi nous interpellier dans le rapport coût financier/efficience et pertinence des préconisations, je proposerai :

- ❖ D'élaborer un PDU indispensable pour valider des choix de circulations douces, de déplacements de flux de circulations et de création de nouvelles zones de stationnement ;
- ❖ De ramener en centre-ville une activité de service public qui de fait apportera une redynamisation économique et commerciale. Je pense à l'installation en centre-ville des services de la CAC qui se situent aujourd'hui en périphérie de la ville. D'autant plus, qu'à terme nous serons amenés à mettre en place une seule administration territoriale pour gérer nos deux collectivités territoriales, à l'exemple de ce qui se pratique déjà en France depuis de nombreuses années dans d'autres territoires ;
- ❖ De mettre en place une véritable agence de développement économique dans l'ancien mess des officiers et non pas une simple cohabitation des acteurs économiques comme cela est prévu aujourd'hui.

En réalité, la seule action qui s'imposait pour être l'un des leviers de la redynamisation et que la ville a prise sans avoir besoin d'une étude pour cela c'est d'avoir récupéré la maîtrise du stationnement en centre-ville en gestion directe dont les effets positifs se manifestent déjà : souplesse, adaptation, 1<sup>ère</sup> heure gratuite dans l'hyper centre, utilisation du numérique pour le paiement sur place ou à distance. En toute modestie, une proposition que j'avais faite dans les précédents mandats quand je demandais l'arrêt de la délégation de service public du stationnement.

Alain Goze  
Président APCSER  
Conseiller municipal et communautaire  
« Un Nouveau Souffle Pour Châlons »