

Lettre Ouverte aux ELUS du PAYS DOLOIS  
concernant les  
PROJETS de DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE & TOURISTIQUE.  
(par Pierre Crozat, Urbaniste)

**« Afin d'éviter une erreur urbanistique majeure et irréversible pour 99 ans ! »**

Résumé :

Le projet de faire de DOLE une « Ville de Congrès » et plus largement une « Ville d'accueil Touristique » semble particulièrement positif, compte-tenu des atouts existants (conjonction des différents modes de transport, environnement naturel pastoral, forestier et milieux aquatiques et humides, richesse culturelle de la Vieille Ville – Secteur sauvegardé, héritage d'une zone libérée par le Département du Jura à aménager, acquisition de l'ex-usine Idéal Standard et installation de DOLEXPO) d'une part et d'autre part des divers équipements projetés, Rive Gauche du Doubs.

Ceci implique réflexions, études urbanistiques, plan directeur et phasage des Opérations, afin de s'assurer de la bonne conjugaison et de la justesse des nouveaux Equipements et de leurs implantations respectives, des montages administratifs et financiers, des intérêts privés des Opérateurs locaux certes mais aussi et surtout de l'intérêt public et de l'Avenir de l'ensemble du Pays dolois.

Le projet d'implantation d'un Cinéma Multiplexe de 8 salles est une bonne initiative des Elus locaux actuels mais ne doit pas être assujéti à un calendrier électoral quelconque et son implantation prévue sur le terrain des Anciens Abattoirs municipaux – ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité et donc la réussite-même de l'ensemble des Aménagement de la Rive Gauche en occupant la seule possibilité d'implantation d'un « Hôtel de Congrès : il s'agirait alors, je pense, d'une « erreur urbanistique majeure et irréversible pour 99 ans ! » attribuée aux Elus locaux actuels.

La fonctionnalité des Congrès d'abord, l'organisation de l'aménagement de la Rive Gauche ensuite, et enfin l'avenir socio-économique et touristique du Pays Dolois et du bassin dolois, en dépendent directement.

L'urbanisme est du domaine de l'intérêt général, pour l'organisation, le développement et la mise en valeur des espaces, et s'il se conjugue avec les acteurs économiques privés, en aucun cas la somme des intérêts privés ne saurait l'emporter sur l'intérêt public; et les outils réglementaires existent pour protéger et assurer l'intérêt public, encore faut-il s'en servir, ce qui relève du rôle et de la responsabilité des élus.

Ce projet « Dole ville de Congrès » n'engage pas seulement la Ville –centre, mais aussi la Communauté d'Agglomération du Grand-Dole et encore l'ensemble du Pays dolois et son bassin de chalandise et d'emploi. La décision concerne donc les Conseillers départementaux voisins des deux cantons dolois, Mr. le Député et Mme la Sénatrice à qui ce courrier est adressé.

Je souhaite que la solution (que j'ai proposée voilà 18 mois) de la fonctionnalité de la sagesse et de la mise en valeur de la Rive Gauche l'emporte dès lors débattue par les Elus du Nord-Jura directement impliqués qui en seront tenus responsables.

Argumentaire :

J'ai entretenu depuis de nombreuses années des relations et réflexions concernant l'avenir économique et touristique et proposé aux différentes personnalités élues du Pays dolois (sénateurs, députés, Président du Grand Dole, maires) suivies de conseils, de dossiers-rapports, des propositions concrètes, et de concertations, à double titre :

- ayant été Maire-Adjoint de Dole, chargé de l'Urbanisme et des (grands) Travaux de 1977 à 83: Plan d'Occupation des Sols, Secteur Sauvegardé, acquisitions des terrains du Pont de la Corniche, projet du Bas de la ville (sauvetage de la rue Pasteur – Canal des Tanneurs), parkings de dissuasion, dégagement de la rue du Port (avenue de Lahr), rues piétonnes (1<sup>ère</sup> phase), acquisition de la Visitation, de la Prison (pour y installer la Mairie), réserves foncières, création du tourisme fluvial, etc.), actions publiques d'aménagement urbain qui ont d'ailleurs bénéficiées aux municipalités suivantes, mais ont été parfois annexées par des intérêts particuliers mercantiles (réserve foncière du Bizard),
- Pour le moins, déontologiquement en tant que professionnel de l'Urbanisme, je considère de mon devoir d'en avertir publiquement les élus locaux qui ne sont pas toujours bien conscients des limites imposées par la démocratie quand ils ne poursuivent pas simplement leur propre intérêt électoral ou pire financier, les cas sont couramment dénoncés désormais.

J'ai ainsi fourni, à titre gracieux, un « Livre Blanc » de conseils et parfois-même des esquisses de solutions d'aménagement et fait des propositions concrètes avec des partenaires identifiés afin d'offrir une alternative positive et constructive meilleure et la démarche réglementaire correspondante qui ne grève pas l'avenir et le fonctionnement de la ville et de l'agglomération.

Le Tourisme est du domaine économique à partir du moment où il s'agit d'accueillir et de s'être doté des équipements correspondants nécessaires, ainsi la Salle polyvalente de la Commanderie construite il y a quelques années déjà par la dernière municipalité de G. Barbier serait susceptible d'être le premier équipement majeur structurant d'un Projet de Ville de Congrès (annoncé par Mr. J-Marie SERMIER, député – (ex)-maire de Dole), et ce d'autant plus que l'acquisition récente et l'aménagement de DOLEXPO, dans l'ancienne Usine Idéal Standard, vient compléter cette logistique, premier et second équipements structurants auxquels il manque encore une capacité hôtelière et de restauration proches, correspondantes de même niveau.

Le projet de Cinéma Multiplexe (8 salles) vient aussi compléter l'ensemble du dispositif d'accueil, au quartier des Epenottes sur la Rive Gauche du Doubs, sauf que le choix de son implantation est illogique et néfaste qui obère un terrain propriété de la ville de Dole – anciens Abattoirs Municipaux - qui offre un emplacement ouvert idéal et unique avec la vue sur la silhouette admirable de la Vieille Ville et du Grand Pont (Louis XV), véritable affiche touristique de Dole, alors qu'un Cinéma (où l'on est enfermé dans le noir) n'a nullement besoin d'une telle vue extérieure, même si on y rajoute un bar avec terrasse, et bien sûr un grand parking !

Alors que si l'on implantait ce Cinéma Multiplexe juste à côté de la Commanderie, sur la friche industrielle des Ets. La Franc-Comtoise de Confort. J'ai rencontré le Propriétaire du foncier et des murs et les exploitants qui demandent à entrer en négociation avec la Ville et le porteur de projet privé du Cinéma (qui vient de vendre son projet à un acteur plus important - CGR Cinéma,

à La Rochelle) – les 8 salles pourraient être le complément utile, voire indispensable au fonctionnement de la grande Salle de Congrès de la Commanderie, par convention et programmation.

Du même coup le problème de Parking est résolu puisque le Cinéma se trouverait proche du Grand Parking de dissuasion de l'Avenue de Lahr (qui sert aussi à la Commanderie) par la passerelle métallique construite à cet effet, et ferait disparaître, en même temps cette Friche industrielle qui défigure la plus belle entrée de Dole, depuis le haut de la Bedugue.

L'adjoint de Dole et du Grand Dole chargé des Grands Projets, Mr. Sevin Kayi, architecte de profession, que j'ai consulté, soutient cette seconde solution et refuse l'implantation du Multiplexe sur le terrain des Abattoirs - espérons qu'il sera écouté et non contourné – car la première solution serait une « erreur urbanistique majeure pour les 99 ans » du bail emphytéotique que la Ville de Dole est prête à concéder au porteur de projet.

Si l'utilité d'un Cinéma Multiplexe se comprend aisément (surtout compte tenu de la vétusté du Cinéma Les Tanneurs, le manque de place pour une extension et le manque de parkings) et que l'on conçoit bien que les nouveaux Elus aient envie et besoin de marquer leur volonté politique de développement, on peut néanmoins s'interroger sur la discrétion de la démarche et des tractations – y a-t-il eu une consultation ouverte à la concurrence ? – et sur la passation du Projet du premier Opérateur Cap Cinéma au second CGR Cinémas, qui aurait dû permettre de remettre en cause les éventuels engagements avec le premier (selon la « procédure de marché public avec publicité et mise en concurrence »); et ce d'autant plus que les Collectivités locales participent à l'opération par la mise à disposition du terrain, sa participation au financement ( ?) voire en assumant la maîtrise d'ouvrage !

De plus, le Multiplexe occupant le terrain des Abattoirs empêcherait pour toujours la réalisation d'un Hôtel de Congrès et de Tourisme important avec un service de Restauration (300-400 congressistes, à terme), sur le seul emplacement valable sur la Rive Gauche, entre la Ville, la Commanderie et les 12.000 m<sup>2</sup> de DOLEXPO, que la sous-capacité hôtelière et de restauration locale actuelle (et sa dispersion même) est bien incapable d'assurer.

Quant à l'établissement hôtelier et restauration le plus proche – le Moulin des Ecorces – cette seconde solution est sans aucun doute l'assurance d'un remplissage accru permanent, tant pour sa capacité hôtelière que pour son restaurant gastronomique.

Cette opération semble bien mal appréhendée et pilotée, alors que tous les outils urbanistiques sont à disposition (ZAD, ZAC et négociations avec les partenaires privés d'investissement et d'exploitation, et même jusqu'à la faculté d'expropriation pour cause d'Utilité Publique), qui ont été négligés.

Ce projet de faire de « Dole une ville de congrès » ne doit pas être traité par l'addition des intérêts privés, au hasard des propositions des uns et/ou des autres, mais comme le projet global d'aménagement de toute la Rive Gauche, il en va de l'Avenir et de la vocation de toute l'Agglomération doloise, jusqu'alors dans l'ombre de Dijon et Besançon, dans le contexte nouveau due « la Région Bourgogne - Franche Comté pour en devenir le Cœur et le Trait d'union du fait de la conjonction favorable de tous les moyens de transport (routier, autoroutier, ferroviaires et TGV, voie navigable du tourisme fluvial et aéroport régional de Dole-Tavaux).

Et la figure internationalement connue de Louis Pasteur le bienfaiteur de l'humanité offre à sa ville natale le rayonnement nécessaire à sa vocation d'accueillir toutes les personnes et les rassemblements d'acteur du domaine de la santé, de la vie saine pastorale et de l'écologie.

L'année 2022 est celle du bicentenaire de sa naissance, il conviendrait de préparer cette « commémoration internationale : structurer, équiper et aménager notre territoire.

Là encore, il est de la responsabilité des Elus d'aujourd'hui d'envisager l'Avenir, d'être à la hauteur de l'événement et de ne pas gâcher cette opportunité par une vue à court terme, des ambitions et empressements personnels ou des comportements affairistes, ce qui obérerait gravement le développement de tout le Pays dolois: « car cette opportunité ne repassera pas deux fois » et concerne toute sa population et plus largement tout le Bas Jura.

Aussi, je conseillerais aux Elus en charge de Dole et du Grand Dole, de lancer et d'instruire une Déclaration d'Utilité Publique – DUP (soumise à Enquête Publique) afin de pouvoir disposer du temps, des moyens et outils urbanistiques légaux à disposition des Collectivités territoriales et bénéficier ainsi d'une pleine et franche lisibilité de la justification d'intérêt général face aux intérêts privés de toutes sortes, évitant ainsi tout recours contentieux possible.

J'ai rencontré le Maire de Dole Mr. J-Baptiste Gagnoux, sur rendez-vous, le 15 décembre dernier, pour lui faire part de mon opposition à cette implantation du Cinéma Multiplexe « erreur urbanistique majeure pour 99 ans » et ma proposition faite à son prédécesseur depuis plus d'une année d'y implanter un Hôtel de Congrès avec possibilité d'y intéresser un Opérateur de niveau international – le Groupe Accord, en vain, ainsi que de la démarche que j'allais entamer sur le Pays dolois.

Le présent Rapport correspond à mon propos tenu à Mr. J- Baptiste Gagnoux, Maire de Dole lors de notre entretien du 15/12/2017.

#### Le nouveau Président du Comité Départemental du Tourisme :

Après la période de latence imposée par les élections présidentielles, des députés et sénateurs, l'instruction des dossiers devrait pouvoir reprendre – après les Vœux de Nouvelle Année - la nomination récente de Mr. Gérôme Fassenet, Conseiller départemental au poste de Président du Comité Départemental du Tourisme du Jura laisse augurer une volonté nouvelle d'intervention – selon sa profession de foi dans la presse locale (Article du Pays Dolois n°200 d Janvier 2018).

Souhaitons qu'il puisse entreprendre rapidement l'étude des dossiers d'Equipements touristiques qui concernent la Bas Jura, conscient qu'il est du rôle économique du Tourisme – et en particulier le Pays Dolois, à savoir, les dossiers suivants :

- étude objective d'aménagement (procédures de ZAD puis de ZAC) du quartier de la Fenotte, Rive Gauche à Dole et de l'implantation raisonnée d'un Hôtel de Congrès ainsi qu'une capacité de Restauration des congressistes correspondante, aménagement conjugué aux atouts fonctionnels du Cinéma Multiplexe au plus près de la Commanderie, en concertation avec l'élus responsable des Grands Projets de Dole et du Grand Dole,
- l'extension de cette étude (procédure de ZAD) à l'ensemble de la Rive Gauche, de la Fenotte au Château de Crissey (hérité du Département du Jura) par un Bureau d'études compétent indépendant,

- la relance du dossier (ma proposition datant de 2008) de création de « l'Aire naturelle de Bourgogne – Franche Comté (B-FC) ROBINSON : Zone d'Aménagement et d'Équipement Régionale « Loisir, Sport et Santé », aux lieux-dits « La Crue Dessus et Dessous la Crue » entre le Pont de la Corniche et le Pont de Choisey, dans la basse vallée du Doubs entre les villes et villages de Dole, Crissey, Choisey, Tavaux et Damparis, proche de la sortie d'Autoroute et de l'Aéroport régional de B-FC. Après les investissements touristiques du Département du Jura : la neige dans le Haut, les lacs sur le Plateau, c'est désormais le tour de la Plaine. Le financement est assuré par la redevance publique sur l'exploitation des agrégats retirés pour réaliser le Plan d'eau et l'aménagement par les travaux de découverte du gisement et VRD de desserte. Aujourd'hui l'autorisation d'extraction dans le lit majeur (en gravière) doit répondre à la demande nouvelle de réservoir d'étiage du milieu agricole de la Basse vallée de la Loue et du Doubs et à la pérennité des milieux humides (réserve du Girard) mis en danger pour cause d'abaissement de niveau des nappes phréatiques respectives (3 m).
- l'harmonisation et focalisation des actions des différents partenaires de l'EPCC Terre de Louis Pasteur, de la Maison Natale et de l'Institut Pasteur dans le but de faire de la Commémoration du Bicentenaire de sa naissance (1822) à Dole – Porte du Jura sur le monde - une réussite de niveau international utile et pérenne, afin d'offrir une véritable image et vocation de Santé publique, au niveau de sa notoriété.

Je formule ici et maintenant le vœu d'une plus profonde réflexion, d'un débat plus ouvert et d'une harmonisation plus grande, dans ce cadre si fragile, si agréable et si chargé en potentiel touristique, dont nous avons hérité et qu'il ne faudrait pas obérer par un empressement futile d'ailleurs outrepassé.

\*  
\* \*

Soussigné Pierre CROZAT,  
Diplômé de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne – EPFL (1971) en Architecture – Urbaniste – Aménagement de Territoire (1<sup>er</sup> Prix SIA),  
Dr. à l'Ecole des Mines de Nancy, de l'Institut National Polytechnique de Lorraine – INPL (2002) en Génie Civil (félicitation du jury),  
Ancien Maire-Adjoint à l'Urbanisme et (grands) Travaux (1977-93).



Fait à LA LOYE, le 20 janvier 2018, Pierre CROZAT.

Ce courrier est envoyé à Mr. Jean-Baptiste GAGNOUX, Maire de Dole et Conseiller Départemental du Canton de Dole 1.

**Ce courriel n'a été envoyé ni communiqué à quiconque autre que MM. C. Fontaine et S. Triboulet (à leur demande) agents du Service économique du Grand Dole – occupé à d'autres tâches et sans aucune information sur le sujet – ce sont les différents articles récents de la Presse locale qui m'ont relancés car je ne suis plus le seul à faire cette analyse économique et touristique à laquelle j'ajouterais l'argument « urbanistique ». Pierre CROZAT, le 11/06/2018.**