

**SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 28 ET 29 MAI 2018****Point 6 de l'ordre du jour**

**Détermination du Conseil communal sur les postulats déposés par :**

**M. Malik Seydoux, au nom du groupe PLR :**

**demandant une étude de faisabilité, accompagnée d'un avant-projet, d'une estimation de capacité et de coût, pour la réalisation d'un parking sous la place du Marché, sous le site des jardins de Sainte-Croix et sous la place Saint-Denis**

**et**

**M. Baptiste Pasquier, au nom du groupe PDC-PVL,**

**demandant un concept réaliste à long terme du centre-ville élargi**

Lors de la séance du 12 décembre 2016, le Conseil général a transmis le postulat de M. Malik Seydoux demandant une étude de faisabilité, accompagnée d'un avant-projet, d'une estimation de capacité et de coût, pour la réalisation d'un parking sous la place du Marché, sous le site des jardins de Sainte-Croix et sous la place Saint-Denis. Lors de la séance du 29 mai 2017, le Conseil général a transmis le postulat de M. Baptiste Pasquier demandant un concept réaliste à long terme du centre-ville élargi.

**I. Présentation des postulats au Conseil général****Postulat de M. Malik Seydoux (séance du 10 octobre 2016)**

*« Madame la Présidente, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, chères et chers collègues,*

*En réponse au postulat de Jacques Morand, nous avons pu lire le rapport du bureau d'urbaniste Allievi qui encourage la Commune, je cite :*

*"à saisir les opportunités de construire un parking afin de libérer un vide précieux en surface à l'avantage d'une meilleure qualité de l'espace public, de sa convivialité et de son utilisation ".*

*Le rapport précise aussi que pour l'instant il y a suffisamment de places de parc au centre-ville et que ce ne sera plus le cas dans quelques années. Avec le rythme soutenu du développement de la ville et celui extrêmement lent pour le développement d'un tel projet, il n'est pas trop tôt de commencer aujourd'hui déjà les réflexions. La population reproche depuis longtemps la passivité des autorités et son manque d'anticipation, nous avons là une belle occasion d'anticiper les choses pour des thèmes de la plus haute importance pour les bullois : la qualité de vie et celle des espaces publics, l'attrait du centre-ville et les places de parc.*

*Lors de notre dernière campagne, le PLR avait fait un sondage auprès des citoyens et le problème de parcage en ville était un des points les plus mentionnés avec l'aménagement de place de rencontre.*

*C'est dans cet esprit, chers collègues du Conseil général, que nous souhaitons construire dans l'hyper-centre de notre cité un parking souterrain. Nous ne souhaitons pas augmenter le nombre de places de parc, mais plutôt de mettre les carrosseries en sous-sol, afin de mettre en valeur notre ville et d'aménager de beaux espaces publics de rencontres et d'échanges. En mettant les véhicules en souterrain, nous pourrions imaginer un réaménagement de notre centre historique (place du Marché, place des Alpes, rue de la Promenade, Grand-Rue et j'en passe) par la création de zones piétonnes, de sens uniques et d'espaces de rencontre. Bref, la construction d'un parking souterrain permettra à notre commune d'offrir à sa population une meilleure qualité de vie tout en permettant aux commerces et aux acteurs de la vie sociale, culturelle et économique de garder une attractivité et une accessibilité confortables.*

*Il existe déjà des avant-projets de parking dans la zone du centre démontrant leur faisabilité. Dès lors, nous souhaitons que le Conseil communal fasse le nécessaire pour les réactualiser et les étudier plus en détail afin de pouvoir présenter aux diverses commissions et au Conseil général des propositions étoffées d'arguments tangibles.*

*Nous aurons certainement prochainement à voter les crédits pour la réalisation des jardins de la cité, et tout le monde s'accorde sur le fait que Bulle en a besoin. Cependant, ceux-ci ne doivent pas nous faire passer à côté de l'opportunité que nous avons actuellement d'analyser la faisabilité de la construction d'un parking souterrain dans cette zone. Durant la période d'analyse et, si besoin, de demande de modification du RCU, il sera tout-à-fait possible de commencer l'aménagement des jardins des Capucins, du Cabalet et des douves du Château, ainsi que de faire un aménagement provisoire aux jardins de Ste-Croix. Je vous remercie pour votre attention. »*

### **Postulat de M. Baptiste Pasquier (séance du 12 décembre 2016)**

*« Madame la Présidente, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux et généraux,*

*Lors du Conseil général de ce jour, le Conseil communal a sollicité l'octroi d'un crédit d'étude pour les avant-projets Vision 2030 ainsi que pour les mesures du projet d'agglomération PA3 et le Groupe PLR la transmission du postulat demandant une étude détaillée pour la réalisation d'un parking. Ces objets sont étroitement liés car l'accès à un parking doit se réfléchir en fonction de la localisation de celui-ci. Comment définir les grands axes de circulation sans avoir une vision à long terme de ce que doit devenir le centre de Bulle ? Comment développer le tourisme, si aucun bus ne peut s'arrêter à proximité du centre historique ou du Musée ? Comment avoir un centre agréable, où il fait bon se promener et où il fait bon vivre, avec les quantités de véhicules circulant en surface ?*

*Actuellement, le centre-ville est en train de s'étirer. Auparavant, le centre était situé entre la place du Marché et la gare. Aujourd'hui, avec l'émergence des grands centres commerciaux, il s'étend jusqu'à l'intersection de la route de Riaz et des rues du Cârô et de Dardens. Demain, il longera la route de la Pâla et la rue du Château-d'En-Bas, avec la construction du quartier de la gare. Rapidement, il faudra un concept pour définir le centre de Bulle en intégrant la mobilité en général, les bus, les parkings, le tourisme et les commerces.*

*C'est pourquoi, le Groupe PDC-PVL dépose ce postulat demandant au Conseil communal de proposer et de présenter au Conseil général ainsi qu'à la population bulloise un concept réaliste à long terme du centre-ville élargi, qui intègre les accès depuis la H189, la mobilité en général au centre-ville, une solution pour un parking ainsi qu'une revalorisation de la vieille ville, avant les premiers investissements d'exécution pour les projets Vision 2030 et PA3 en 2019. Je vous remercie pour votre attention. »*

## II. Démarche du Conseil communal

Le Conseil communal a décidé de donner une seule réponse aux deux postulats, estimant qu'ils sont liés sur le fond, ainsi que le relevait déjà M. Baptiste Pasquier le 12 décembre 2016 lors du dépôt de son intervention.

En premier lieu, le Conseil communal tient à assurer le Conseil général de sa préoccupation à voir l'accessibilité, le stationnement et la mobilité garantis en ville de Bulle. Pour ce faire, de nombreuses études sont à sa disposition, tant au niveau du comptage du trafic que sur les aménagements urbains. Ces études ont déjà fait l'objet de différentes communications ou réponses du Conseil communal, notamment à la Commission d'aménagement, et ne sont pas reprises dans ce message. Elles guident notamment tous les services de l'administration dans les différentes planifications et autorisations de construire délivrées.

En outre, considérant que les deux postulats ont été déposés avec le souci de voir le commerce bullois maintenir sa vitalité, le Conseil communal a estimé nécessaire, afin de compléter ses sources de réflexion, de connaître l'état des lieux du commerce bullois. Il a commandé une étude à ce sujet et s'est inspiré des conclusions du rapport remis en décembre 2017 pour rédiger les réponses aux deux postulats.

## III. Résumé de l'état des lieux du commerce bullois

### A. Résumé de l'analyse commerciale

L'analyse a été effectuée entre la mi-septembre et la fin octobre 2017. Elle s'est concentrée sur un périmètre allant de la route de Riaz à la rue de la Condémine/rue de Gruyères et de la rue de Vevey à la rue de la Condémine. Le premier élément remarquable est que la zone commerciale est rattachée au centre-ville et est atteignable à pied alors que, dans la plupart des villes, les zones commerciales se trouvent en périphérie, donc en concurrence avec les centres des villes.

Le mix commercial relevé est le suivant (*comparaison entre Bulle et 3 autres villes*) :

Cat. Résumé	Bulle		Ville de 20'000 hab.		Ville de 20'000 hab.		Ville de 30'000 hab.	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
A Habillement, chaussures et accessoires	44	13%	57	15%	20	10%	102	16%
B Alimentaire et tabac	39	11%	33	9%	22	11%	44	7%
C Commerces spécialisés (fleurs, opticiens, photo, bijoux, décoration)	72	21%	58	16%	32	17%	140	22%
D Artisanat (coiffure, cordonnerie, architectes, entreprises diverses - petite industrie)	39	11%	62	17%	43	22%	102	16%
E Services (banques, assurances, agences immobilières)	43	13%	49	13%	14	7%	64	10%
F Café, restaurants, bar, take-away	62	18%	67	18%	46	24%	114	18%
G Sports et loisirs (ameublement, fitness, librairie, musique)	21	6%	25	7%	4	2%	44	7%
H Santé et bien-être	22	6%	22	6%	11	6%	25	4%
<b>Total</b>	<b>342</b>	<b>100%</b>	<b>373</b>	<b>100%</b>	<b>192</b>	<b>100%</b>	<b>635</b>	<b>100%</b>

- Dans le périmètre étudié, 354 arcades commerciales ont été dénombrées (dont 12 vides). Certaines sont de grande taille. Le commerce est donc un pan économique important de la commune et est dans la norme comparativement à d'autres villes romandes de taille similaire.

- Avec 44% du total des commerces représentés, les catégories ABC (activités propices à une offre dédiée au shopping) permettent la mise sur pied d'un produit touristique destiné aux achats dans les magasins. A titre d'exemple, des communes de taille plus petite (10'000 habitants ou moins) dépassent rarement le 20% du mix commercial dans ces catégories.
- La catégorie D (artisanat) est faiblement représentée. Ceci est principalement dû à la configuration des surfaces commerciales (bâtisses anciennes ou nouvelles) peu adaptées à ce genre d'activité, hormis les salons de coiffure inventoriés dans cette catégorie.
- La catégorie E (activités de services) crée souvent des vitrines froides. A Bulle, ces activités sont souvent situées hors des axes commerciaux forts et le taux élevé ne se ressent pas.
- 78 enseignes (23% du total) sont des franchises ou des succursales de grands groupes. Elles sont principalement concentrées dans la zone commerciale. Ceci fait que, a contrario, 77% des commerces exerçant à Bulle sont des indépendants.
- 58 enseignes (17%) ont été jugées comme attracteurs naturels de clients. Cela veut dire que des personnes pourraient se déplacer spécialement pour consommer dans ces commerces. Ce taux est élevé et signifie que près du cinquième des commerces de Bulle a le potentiel d'attirer des clients à lui tout seul.
- 68 enseignes sont membres du Groupement des commerçants Bulle – La Tour-de-Trême, soit le 18%. Ce taux est bas comparativement à d'autres sites. Peu de restaurateurs en sont membres. Une plus grande représentativité des commerçants serait la bienvenue. Cependant, ce faible taux ne péjore absolument pas le dynamisme du groupement.

L'étude a aussi relevé que certains magasins allaient être remis à court/moyen termes vu l'âge des tenanciers. Cette tendance, qui peut être inquiétante dans certaines villes, est contrebalancée à Bulle par l'émergence de nouveaux commerces, tenus par une nouvelle génération qui apporte un renouveau très intéressant.

En résumé, l'analyse qui a été effectuée met en exergue beaucoup de qualités sur le commerce bullois, relève notamment la qualité des établissements publics, l'aspect dynamique des vitrines, souligne le besoin de ne pas diminuer le nombre de places de parc au centre-ville et de maintenir des accès facilités pour la voiture qui reste encore très utilisée par les Bullois. Le commerce de Bulle est donc de qualité, possède des enseignes remarquables et s'en tire bien dans un contexte économique très compliqué et dans une branche qui souffre depuis de nombreuses années.

## B. Les projets en cours de réalisation ou de planification

L'analyse a également souligné l'importance de l'impact des projets de la Toula (en cours de réalisation) et de la gare (en planification) sur le futur fonctionnement de la ville. L'arrivée de nouvelles arcades commerciales représente autant de risques que d'opportunités.

### a. Projet de la Toula

Ce projet est stratégique pour l'avenir commercial de Bulle. Il doit permettre en effet de réaliser une « couture » entre la ville historique et la nouvelle zone commerciale. Cette liaison manque aujourd'hui et la Toula représente une opportunité unique d'élargir le périmètre du centre-ville pour d'autres types de mobilité que la voiture (piétons ou vélos).

Pour réussir ce défi, la qualité des enseignes des rez-de-chaussée sera très importante, car elle devra permettre l'instauration d'un cheminement (aujourd'hui inexistant) entre la Grand-Rue et la zone commerciale de la route de Riaz. Ce cheminement ne doit pas se limiter à un aménagement urbain (la création d'une allée piétonne à travers la Toula est prévue), il doit aussi être fonctionnel et se situer à l'interface du commerce spécialisé du centre-ville et du commerce franchisé de la zone commerciale.

#### b. Projet de la gare

Le projet de la gare de Bulle est le plus grand projet urbanistique du canton de Fribourg. Sa taille – le périmètre s'entend sur quelque 90'000 m<sup>2</sup> – est à la hauteur de ses enjeux, particulièrement sous un angle commercial. La création d'une véritable interface de transports publics avec l'augmentation significative de l'offre que cela va représenter provoquera un changement certain des habitudes en termes de mobilité. La part dédiée à l'activité dans ce futur quartier sera importante (15'000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, 27'000 m<sup>2</sup> de bureaux et 2'200 m<sup>2</sup> d'artisanat) et elle impactera sans aucun doute l'entier de la ville par rapport à son fonctionnement actuel.

De nombreuses études paysagères ont été conduites pour définir la façon dont ce futur quartier s'ancrera au centre-ville. Des places et des espaces publics majeurs seront créés au nord et au sud des voies, espaces qu'il s'agira d'animer et de rendre vivants.

Au niveau du parking, le quartier de la gare prévoit le bilan suivant :

- 1420 places créées dans les 7 différents parkings, dont 420 places publiques ;
- environ 320 places supprimées, dont 220 places publiques (place de la Gare et parking des Crêts sud-ouest) ;
- soit au final 1'100 places supplémentaires, dont 200 places publiques.

Il est donc impératif de tenir compte de ce projet de la gare qui va émerger dans les années à venir en ville de Bulle.

#### C. Nouveaux parkings et nouveaux espaces publics

Créer des espaces vides en milieu urbain est souvent perçu comme un apport de qualité. Tout cela dépend de l'endroit où ces espaces sont créés et de leur environnement. Le postulat de M. Malik Seydoux demande au Conseil communal d'envisager la création d'un nouveau parking souterrain à trois emplacements. En complément à cette demande, il convient de prendre en considération les projets planifiés et décrits précédemment, notamment celui de la gare.

Si la construction d'un parking souterrain sous les jardins de Sainte-Croix n'est plus d'actualité à la suite du vote par le Conseil général, le 18 décembre 2017, d'un crédit pour l'aménagement des jardins et des patios de l'Institut Sainte-Croix (projet n'intégrant pas de parking), il reste deux emplacements concernés par le postulat.

#### a. Place du Marché

La configuration de la place du Marché est particulière au niveau de son environnement. L'espace qui serait libéré en surface dans cette zone, en cas de mise des places de parc en souterrain, serait difficile à activer au niveau commercial. En effet, la place du Marché est bordée à l'est par des activités ne nécessitant pas de s'étendre sur un espace public (décorateur d'intérieur, agence immobilière, orthopédiste, rez de l'Institut

Sainte-Croix, etc.), au sud par des monuments historiques, à l'ouest par les arrière-boutiques de la Grand-Rue et au nord par quelques échoppes de petite taille situées sous une arcade.

Les axes commerciaux définis comme « forts » dépendent des flux qu'il peut y avoir sur ces axes. Souvent, ces flux sont déterminés par les cheminements que prennent les usagers d'une ville. A Bulle et sans surprise, les axes forts s'orientent autour de la Grand-Rue et de l'avenue de la Gare. La rue de la Promenade a la spécificité d'être animée par les arrière-boutiques des commerces de la Grand-Rue qui sont traversants. Même si certaines boutiques ont fait l'effort de travailler la qualité des vitrines et des accès à l'arrière, il n'en reste pas moins que la face principale des magasins demeure sur la Grand-Rue. De plus, certaines arcades n'ont pas d'accès par la rue de la Promenade. La place du Marché possède déjà un aménagement public avec quelques bancs et l'agrandir sans un réel besoin créerait un vide qu'il serait difficile d'animer vu la configuration particulière des lieux. En outre, il est d'ores et déjà possible de libérer cette place pour accueillir, à l'instar du Marché folklorique ou de la Bénichon, des manifestations particulières comme par exemple *Tutti canti* en mai 2016.

Le côté irréversible derrière la création d'un parking souterrain implique de bien en évaluer l'impact. A cet endroit et d'un point de vue de dynamique commerciale, la libération d'un vide n'apporterait aucune plus-value pour les raisons expliquées ci-avant. Il faudrait tout du moins pouvoir démontrer que cet espace pourrait être animé régulièrement par les enseignes qui l'entourent et pas seulement ponctuellement par quelques animations ou manifestations.

#### b. Place Saint-Denis

La place Saint-Denis est l'entrée du centre-ville par le sud-est de Bulle. Elle se trouve à la fois proche et loin du centre animé de la ville. De plus, elle est bordée de part et d'autre de routes dont certaines sont des axes très fréquentés. Elle ne comporte que relativement peu de places en surface (moins de 50 sur et autour de la place) et possède déjà un aménagement public qui prend la forme d'un square aujourd'hui peu vivant. Mettre le peu de places existantes en sous-sol ou en déplacer certaines mieux situées en surface au cœur de la ville n'apporterait que peu de plus-value.

Les Bullois sont pour le moment très axés sur la voiture. Il est en effet fréquent de voir passer plusieurs fois le même véhicule sur la Grand-Rue, son conducteur préférant « tourner » au centre pour trouver une place en surface plutôt que d'aller au parking souterrain de Bulle Centre, lequel n'est que rarement saturé selon son exploitant. Les places en surface sont plus attractives pour les automobilistes : ils y stationnent plus vite et leur disponibilité est visible très facilement. Créer un parking souterrain en bordure du centre-ville risque de ne pas fonctionner en l'état, car trop éloigné du pôle de vie principal. Qui plus est, l'espace public libéré à cet endroit et qui existe déjà partiellement serait, là aussi, un vide difficile à faire vivre.

#### D. Communication et image

Lors de sa séance du 14 décembre 2015, le Conseil général votait un crédit de Fr. 280'000.-- afin d'améliorer le positionnement de la Ville de Bulle et lui donner une image positive par le renforcement du label « Bulle, Cité des Goûts et Terroirs ». Cette démarche, issue d'une collaboration entre des acteurs privés, des associations professionnelles, l'office du tourisme et l'administration communale, a conduit à la création de la nouvelle identité « Avec Bulle – Cité de rencontres ».

Lancée officiellement en juin 2017, « Avec Bulle – Cité de rencontres » a pour objectif de renforcer son identité touristique, en axant son positionnement sur un tourisme économique lié au terroir. L'initiative agit pour le moment comme un relai des contenus créés principalement par La Gruyère Tourisme.

La démarche participative « Avec Bulle – Cité de Rencontres » a été remarquable et le positionnement actuel de cet outil laisse un sentiment d'inachevé. Bulle a une magnifique opportunité de se pencher sur une évolution de ce concept vers une mission élargie économiquement parlant, servant les intérêts de Bulle de façon plus ciblée.

#### **IV. Détermination du Conseil communal**

A la lumière du rapport sur l'état des lieux du commerce bullois qui a été transversal et complémentaire aux autres études déjà réalisées, le Conseil communal a pris un certain nombre d'orientations.

La transformation de la ville de Bulle et l'arrivée à court/moyen termes des quartiers de la Toula et de la gare vont impacter le fonctionnement actuel de la cité. Ces développements sont souhaités, bénéfiques à la ville et apportent de magnifiques opportunités de développement, tant au niveau des habitants que des emplois.

En réponse aux postulats, le Conseil communal se détermine de la manière suivante :

**Postulat de M. Malik Seydoux, au nom du groupe PLR, demandant une étude de faisabilité, accompagnée d'un avant-projet, d'une estimation de capacité et de coût, pour la réalisation d'un parking sous la place du Marché, sous le site des jardins de Sainte-Croix et sous la place Saint-Denis**

Le Conseil communal n'est pas opposé à cette idée. Il est par contre plus mitigé à lancer un tel projet en l'état, sans avoir pu estimer et constater les effets des nouveaux projets sur le fonctionnement général du centre-ville (voir ci-dessous position au sujet du postulat de M. Baptiste Pasquier). Le Conseil communal favoriserait plutôt la variante d'un parking sous la place du Marché, plus centré et plus convivial pour la création d'un espace public. Cependant, avant de se lancer dans un projet d'envergure et irréversible pendant de nombreuses années, le souhait est de procéder à une phase test, principalement pour voir si une occupation de l'espace public peut être possible par les commerces de la place ou toute autre activité. En effet, le fait de se retrouver avec un vide inanimé au cœur de la ville demeure une préoccupation majeure.

C'est la raison pour laquelle le Conseil communal, avec l'appui du Groupement des commerçants, va envisager à la belle saison de fermer à la circulation la rue de la Promenade et de mettre à disposition des commerces présents l'espace public ainsi libéré. Durant cette expérience, il sera intéressant de voir quel impact cela aura sur les arrière-boutiques et comment les acteurs en place s'approprient ce nouvel espace.

Cette phase test pourrait être menée de manière plus large en instaurant par exemple un système mixte (circulation maintenue en journée et passage en rue piétonne le soir et les week-ends). Si cette zone est appelée à vivre avec ses usagers, le Conseil communal serait alors conforté dans l'idée de créer un espace public majeur à cet endroit. Il y a en effet trop d'exemples de places au cœur des villes qui ne vivent pas. Bulle ne souhaite pas appartenir à cette catégorie.

## **Postulat de M. Baptiste Pasquier, au nom du groupe PDC-PVL, demandant un concept réaliste à long terme du centre-ville élargi**

La nécessité d'accompagner transversalement les nouveaux projets de Bulle et de préserver le dynamisme commercial relevé dans l'état des lieux du commerce bullois a conduit le Conseil communal à reconsidérer le rôle de la structure « Avec Bulle – Cité de rencontres ». En effet, la démarche faite avec l'implication de partenaires de divers horizons constitue un socle très intéressant pour faire évoluer cette initiative vers une mission plus large que le simple relais des marchés. « Avec Bulle – Cité de rencontres » peut devenir un vrai organe de promotion économique, qui accompagnerait les différents projets sous l'angle de la programmation. Il dépasserait ainsi une mission plus restreinte de renforcement de l'attractivité touristique.

Doté de ressources dont le statut doit encore être défini, « Avec Bulle – Cité de rencontres » aurait pour objectif de travailler de façon transversale avec, d'une part, les services de l'administration (urbanisme, département technique, communication) et, d'autre part, les différents acteurs privés. Avec une restructuration de sa gouvernance qui mettrait en place un comité intégrant des représentants politiques, privés et professionnels, « Avec Bulle – Cité de rencontres » pourrait prendre une part essentielle au développement économique de Bulle. Cette structure pourrait notamment accompagner les phases d'essais d'occupation de l'espace public par des commerces, soutenir les privés dans leur vision d'occupation des rez-de-chaussée dans le but de mettre « la bonne activité au bon endroit ». Le commerce bullois s'en sort plutôt bien et il évolue dans un contexte économique fragile. Il s'agira, par les actions prises, de coordonner les efforts pour que les acquis soient renforcés par les nouvelles opportunités qui viendront dynamiser Bulle.

**Le Conseil communal vous prie de prendre acte de sa détermination sur les postulats de MM. Malik Seydoux et Baptiste Pasquier.**

### **AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL**

**Le Syndic**

**Jacques Morand**

**Le Secrétaire général**

**Jean-Marc Morand**