

Contribution de Réinventons Plaisance sur les orientations du projet Centre-ville

Lors du conseil du 19 novembre dernier, les élus minoritaires ont été invités à contribuer à l'élaboration du cahier des charges pour le projet d'aménagement du centre-ville. Ce document résume ici les suggestions de l'équipe Réinventons Plaisance, mais compte-tenu du temps imparti, il ne peut-être que succinct.

La réflexion ne doit pas être focalisée sur le seul aménagement de la place Bombail, mais élargie à la bastide, l'avenue des Pyrénées, le Centre Saint Nicolas 1, la place Verdier. Elle doit aussi intégrer les implantations pressenties des équipements administratifs (Mairie, écoles), et culturels (Médiathèque, salle de spectacle), ainsi que le futur tracé de l'équipement de transport collectif (Bus en site propre puis Tramway). Il est enfin impératif de clarifier le devenir des Portes de Gascogne avant tout aménagement d'ampleur.

Comme développé dans cette note, le projet de revitalisation du centre ville peut prendre plusieurs visages. Quelque soit l'option priorisée, nous devons éviter le copier/ coller des centres villes rénovés selon des modèles stéréotypés. Plaisance a des atouts spécifiques que nous devons valoriser.

Le projet de revitalisation du Centre-ville engage la commune pour plusieurs dizaines d'années, et mobilisera des moyens financiers très importants. Avant de prendre toute décision en faveur d'une orientation possible, il est indispensable de se donner le temps de la réflexion et de la concertation, et donc de recueillir l'avis de la population.

Plusieurs orientations pour la revitalisation du centre-ville

Ces pistes doivent être dans un premier temps précisées en consultant les acteurs économiques concernés. A l'issue d'une première étape, les différents projets préliminaires seront évalués au regard des avantages et inconvénients qu'ils apportent, en et en tenant compte de l'avis de la population :

- **La piste du projet commercial**, avec des promoteurs commerciaux, voire des groupes de distribution : Ce projet n'a de sens que si le projet des Portes de Gascogne est abandonné. Il pourrait d'ailleurs être une reconversion partielle de ce dernier. Actuellement, les groupes de distribution et les promoteurs commerciaux préparent le retour du commerce en centre ville. Des nouveaux formats de distributions se développent. Plaisance du Touch, avec son bassin de population important, et son pouvoir d'achat supérieur à la moyenne, pourrait représenter une expérience pilote. Un projet étendu de relocalisation de galeries marchandes autour de l'avenue des Pyrénées et de la Place Bombail pourrait donc être travaillé avec les professionnels du secteur. La réussite de ce projet passe par un cheminement piétonnier et un plan de stationnement judicieusement conçus.

- **La piste d'un projet d'habitation avec locaux commerciaux** : Son principal intérêt est qu'elle permet de financer un projet public par du logement. Elle répond aussi aux exigences du contrat d'axe établi par le SCoT, en matière de densification de l'habitat, pour justifier le développement d'un transport en commun en site propre jusqu'à Plaisance. Elle permet également à la municipalité de maîtriser l'affectation des locaux commerciaux réalisés en rez-de-chaussée ; son inconvénient majeur est une densification importante d'habitation sur un endroit qui offrait de l'espace aux habitants du quartier. De plus, le problème de stationnement des véhicules doit être résolu impérativement.

- **La piste d'un projet "espace de vie" pour la Place Bombail**, c'est à dire un réaménagement complet de la place, orientée "convivialité" - avec peu de commerces, peu d'habitation en plus. La place Bombail peut alors faire l'objet de l'installation d'un équipement culturel significatif, avec quelques restaurants et bars ouverts sur la bastide. La revitalisation commerciale du centre s'opère alors principalement sur l'avenue des Pyrénées, Place Verdier.

Quelle que soit l'orientation retenue, celle-ci devra être complétée par un aménagement paysager permettant de conserver au mieux l'espace vert initial de la place Bombail et de le propager à l'ensemble visé par le projet. Cet aménagement conséquent ne fera qu'accentuer l'attractivité du centre-ville ainsi rénové.



Les éléments à clarifier



Les Portes de Gascogne très proches du centre-ville.

Le projet des portes de Gascogne a un poids déterminant sur le projet centre-ville par :

- son impact commercial.
- son impact sous-estimé (voire ignoré) sur le trafic automobile, et notamment au niveau de la rue des Ecoles, axe majeur de circulation pour les Plaisançois se rendant sur le plateau de la Ménude. Cette rue borde la place Bombail, cœur du projet centre-ville.

Un projet de coexistence avec les Portes de Gascogne devrait principalement s'orienter autour des commerces de proximité, et de convivialités (commerce de bouche, restaurant,...) et de santé. Un projet de substitution aux Portes de Gascogne pourrait être beaucoup plus ambitieux et plus étendu.

Les investissements consentis : Les premières réflexions menées autour d'un aménagement de la Place Bombail ont montré quelques idées pour la restructurer en profondeur :

- La démolition de la salle des fêtes est un choix conséquent, d'autant que cette salle avait fait récemment l'objet de lourds travaux d'entretien (*au niveau des poutres en lamellé-collé ainsi que la toiture*). Les incidences sur le budget sont significatives, d'autant que sont également prévues la démolition de la Poste, la construction d'un parking souterrain, d'une halle, et d'une autre salle des fêtes.
- A ce budget se rajoutent les investissements nécessaires pour une future médiathèque, une salle de spectacle, et dans un avenir un peu plus lointain une nouvelle mairie.

Il est donc important de prioriser et échelonner dans le temps ces différents investissements, d'identifier les différentes sources de financements externes de l'opération. Parallèlement à cette approche, des solutions alternatives (comme la reconversion de la salle des fêtes en halle) doivent être évaluées au regard de leurs incidences financières et des contraintes architecturales induites sur le projet ;



A-t-on évalué d'autres solutions que la démolition pour la salle des fêtes ?

Une programmation des prochains équipements administratifs et culturels : La municipalité dispose d'une emprise foncière très significative à l'arrière de la place Bombail, jusqu'au cimetière. Les bâtiments communaux y sont assez anciens et certains ont déjà été promis à la démolition. Certains sont même devenus trop vétustes pour accueillir du public. Qu'est-il prévu à moyen et plus long terme ? Cette zone est-elle destinée à être le pôle administratif de Plaisance ? Avec l'emplacement de la future mairie ? L'appel à concours architectural devra intégrer ce quartier dans la réflexion, au moins pour une étude d'opportunité.

Le projet commercial

Dans le cas d'une clôture du projet des Portes de Gascogne, nous recommandons de mettre en place toute mesure attractive pour inciter les enseignes pressenties à s'installer sur le centre-ville et de leur proposer d'être partenaires sur un projet commercial ambitieux ;

Ce transfert permettrait d'avoir rapidement une implantation consistante de commerces en ossature de l'axe commercial sur la rue des Pyrénées, et en soutien aux commerces existants. Ce projet pourrait s'étaler de la place Bombail, jusqu'à la place Verdier, avec une rue des Pyrénées semi-piétonne et un Centre St Nicolas 1 ouvert.



Le périmètre du projet

Ce centre St Nicolas 1 devrait être intégré dans le projet.

- Une restructuration de ce centre permettrait d'ouvrir le centre-ville vers le Touch, et vers des poches de stationnement.
- Il permet également de créer de l'habitat au dessus des surfaces commerciales.
- L'association au projet des propriétaires du centre St Nicolas 1 nous paraît donc indispensable.



Un Centre St Nicolas 1 à ouvrir. Actuellement deux zones de parking de part et d'autre et des locaux borgnes autour d'une rue piétonne

L'axe de la rue des Pyrénées sera renforcé à moyen terme par l'arrivée d'infrastructures de transports. 2013-2015 les bus en site-propre, 2020-2025 : le Tramway. : Le projet de revitalisation commerciale de Plaisance doit donc intégrer cette perspective, et **la rue des Pyrénées ne doit pas se paupériser par un transfert de commerces**. En particulier, si des commerçants sont intéressés par se déplacer dans des locaux mieux adaptés, il est impératif que les locaux quittés soient repris par d'autres commerçants. La municipalité peut agir en ce sens via la préemption des baux commerciaux.



L'axe commercial de la rue des Pyrénées sera à moyen terme relancé par l'arrivée des transports en commun

Dans l'objectif d'installer une locomotive, **les groupes de distributions peuvent être également consultés pour connaître leurs stratégies à réintégrer des commerces de proximité.**

- Des expériences pilotes sont-elles envisagées ? Plaisance a des atouts pour être une ville pilote sur des projets innovants de réintroduction du commerce en Centre ville : Un vaste bassin de population, des pôles commerciaux assez distants, et un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne (*Etude de commercialité - cabinet Berenice*) ;
- Comme par exemple, des points relais avec préparation et retrait de courses commandées par internet ou des commerces plus spécialisés.

Il y aura dans les dix ou vingt prochaines années une profonde mutation des modes de distribution. Il serait opportun d'intégrer cette réflexion dans le projet.

Pour obtenir une cohérence commerciale attractive, l'implantation des différents commerces pertinents doit être par ailleurs contrôlée :

- La nature des différentes surfaces commerciales doit être spécifiée ;
- Le cas échéant, il faudra aller chercher les commerces manquants (par démarchage auprès des marques pressenties) ;
- Pour les commerces existants, il faudra tenir compte des commerçants susceptibles de se déplacer. Et en aucun cas, ne négliger la concertation.



La place Verdier a été désertée par les commerces de bouche. Sa revitalisation passe par une continuité depuis l'avenue des Pyrénées

Un autre axe de développement à creuser concerne **un circuit « Art et Artisanat » à implanter dans la bastide.**

Les journées éponymes sont une manifestation renommée de Plaisance, et la bastide offre un cadre idéal pour accueillir quelques regroupements d'artisans, artistes. Il y aurait alors une activité « touristique » qui pourrait être couplée avec la visite du zoo, qui draine un grand nombre de visiteurs.

- Quelques galeries d'artistes pourraient être installées, avec rotation des expositions et des animations ;
- S'y ajouteraient des boutiques de décoration et des commerces éthiques comme une coop bio, ou une épicerie paysanne ;
- Et enfin une place de l'église sans voiture, avec un café – restaurant avec terrasse.
- Cette bastide artisanale pourrait faire le lien avec une Maison des Arts réaffectés aux activités associatives et culturelles, et des commerces de centre ville plus traditionnels.



Un projet Art et Artisanat pour la bastide

Le cheminement piéton doit être parfaitement conçu, et les places de stationnements réparties en pôles tout autour la zone réaménagée, et éventuellement une partie en souterrain.

Plaisance a beaucoup d'atouts pour la réintroduction du commerce de centre-ville. Des contacts existent également avec les promoteurs commerciaux comme celui des Portes de Gascogne. Faisons maintenant preuve de volontarisme commercial pour reconvertir partiellement ce projet controversé en un projet vertueux de centre-ville.

Le projet d'habitation

Augmenter le nombre de logements permet d'accroître l'animation de cette zone. Il permet également aux personnes à moindre mobilité de vivre, s'alimenter et consommer sur place. Cela répond aussi aux exigences, en matière de densification de l'habitat, qui justifient le développement d'un transport en commun en site propre jusqu'à Plaisance.

Un intérêt non négligeable est qu'un projet d'habitation permet de financer les aménagements publics, et donc de contribuer à l'équilibre financier du projet.

Son inconvénient majeur est une densification importante d'habitation sur un endroit qui offrait de l'espace aux habitants du quartier. Le choix d'imposer un projet d'habitation réduit l'espace public de notre ville en son centre, et la promiscuité induite générera des contraintes pour l'organisation de manifestations. Enfin, le problème de stationnement des véhicules doit être résolu impérativement.

En conséquence, **un tel projet de densification de logement, doit être envisagé en priorité en second rideau**, par exemple:

- en périphérie de la place Bombail, avec des locaux commerciaux en rez de chaussée ;
- à l'emplacement actuel du garage rue des écoles ;
- sur les emprises existantes à l'arrière de cette place autour d'un pôle administratif rénové ;
- autour de St Nicolas 1 et de la rue Peyrolière ;



Le montage du projet par des opérateurs de logements sociaux, pour lesquels le commerce n'est pas le métier, ni leur préoccupation, n'est pas souhaitable. Il serait alors difficile de convaincre de nouvelles enseignes commerciales.

Le danger de locaux commerciaux inoccupés dans des opérations de promotion immobilière

Pour créer une certaine animation du cite, et gérer les relations entre le commerce et l'espace public, la gestion d'un centre-ville pourra être confiée à un manager en charge de développer le commerce et l'activité économique de ce centre-ville. Très courant dans les pays du Nord, ce concept est apparu en France à la fin des années 90.

Le profil des managers est très variable selon les postes mais leur objectif reste le même: la redynamisation des cœurs de villes pour pallier la fuite des consommateurs vers la périphérie.

Le projet d'habitation n'est pas une fin en soi. Il peut en revanche être un facteur supplémentaire de succès.

Le projet "espace de vie"

En présence des Portes de Gascogne, le projet peut légitimement abandonner son ambition commerciale au profit d'un projet d'animation et d'un pôle de convivialité.

Dans ce cas, le déplacement du cinéma vers la place Bombail pourrait être imaginé, et couplé avec l'implantation de zones de restauration. Il devient alors principalement un pôle de nuit.

Toutefois, il nous paraîtrait plus judicieux **d'installer ce pôle de nuit à Monestié**, avec :

- la reconversion du gymnase en salle des fêtes,
- l'extension du cinéma,
- un restaurant de type Art Moderne, s'inscrivant dans le gymnase actuel, avec surélévation, bois, métal, verrière, et avec terrasse avec vue sur Parc St Jean et Bastide,
- le déplacement de l'école de musique (*l'école des arts pouvant être affectée à des associations culturelles*)
- une salle de répétition,
- le tout aux alentours proches de Monestié avec petits espaces plantes zen,

Les coûts de restructuration seraient en effet beaucoup plus réduits. Ce pôle culturel pouvant dans un futur s'étendre si le centre St Jean cédaient une partie de son foncier. Il permet également d'optimiser le parking existant.

La place Bombail est ancrée dans l'esprit des gens comme un **lieu d'échange et de rencontres structuré par un espace naturel vert**. Les études doivent préserver au maximum la végétalisation et en particulier les arbres existants. Une attention particulière serait donnée à l'aménagement paysager de la place.

- Beaucoup trop de places rénovées ne sont que des grands parvis dallés. Certes cela crée de grandes perspectives aérées, mais la convivialité et l'agrément des espaces naturels y manquent.
- Nous imaginons en revanche une place Bombail avec pins parasol, pergolas, espace convivial (terrasse café, saladerie) et halle contemporaine semi-ouverte en harmonie avec un nouvel espace paysagé (chemin en bois, plantes zen, luminaires sympa)



Un pôle culture Jeunesse à Monestié

La bibliothèque actuelle n'est pas à la dimension d'un équipement d'une ville de 16 000 habitants. Déménager la bibliothèque à la maison Guitard n'est pas totalement satisfaisant.

- Nous imaginons en effet plutôt un bâtiment moderne pour ce type d'équipement. Or une telle exigence nécessiterait de détruire entièrement la maison Guitard, sauf les murs extérieurs pour conserver le patrimoine. Et ensuite y créer un intérieur ultra moderne très fonctionnel et très tendance. Cette solution serait coûteuse.
- Il nous semble préférable de réserver la maison Guitard à un projet de type spectacle vivant (petite salle de théâtre, expo, représentations dans le parc, bar).

Par conséquent, **une solution pour la bibliothèque serait une salle moderne dans l'emprise foncière, à l'arrière de la place Bombail**, par exemple autour de la maison Caron ou de la salle M. Cor.

Nous recommandons d'inclure cette réflexion dans l'appel à concours architectural.

Le projet de Centre ville a un caractère structurant. Dans ce contexte, un schéma directeur sur les équipements de la ville (future mairie, pôle administratif, future salle de spectacle, ...) nous semble nécessaire, dressant à la fois le bilan de l'existant et l'évolution des équipements de la ville, avec une feuille de route associée."

L'organisation des déplacements.

Lors des réunions qui se sont tenues jusqu'à présent, un consensus s'est dégagé pour limiter la présence de l'automobile dans la bastide, et pour mettre en œuvre des cheminements « doux » (piétons, vélo). Ces progrès sont assez significatifs quand on compare à ce qui s'est pratiqué précédemment (Les parkings disséminés dans la bastide, et en particulier devant l'église).

Il n'en demeure pas moins qu'il faut que les accès soient aisés au centre-ville, en fonction des orientations (commerciales, d'habitations...) qui auront été prises sur le projet. Ces accès concernent évidemment aussi bien la circulation piétonne dans la zone que les stationnements de véhicules.



Le stationnement place de l'église : A substituer par une place de convivialité

- Le projet devra impérativement inclure une réflexion sur une zone de type « circulation apaisée » (zone 30 style hyper centre toulousain) où les automobiles des riverains partageront l'espace avec les cycles et piétons ;
- Une attention doit être portée sur la façon de végétaliser les cheminements piétons et cyclables. Il s'agit non pas de planter une quantité d'arbres ou des linéaires de haies vives. L'objectif doit être de créer de réels parcours qui donnent envie au promeneur d'y flâner et qui incite les déplacements intra-urbain non motorisé ;
- De même, un effort signalétique important devra être réalisé sur le secteur.

Une politique de déplacement pourra être mise en place pour **éviter de saturer les places de stationnement aérien par du stationnement résidentiel** :

- Eviter des stationnements à demeure dans tout le périmètre revitalisé, via des zones bleues étendues, et les faire respecter ;
- Répartir des poches de stationnement autour du périmètre ;
- Proposer aux résidents du centre ville des places de stationnement si un parking souterrain était une solution retenue ;
- Si la mairie est appelée à s'installer plus tard au centre de ville, le stationnement des employés communaux, ne devra pas pré-empter les places existantes. Il faut dès à présent identifier un emplacement pour ce futur stationnement, à distance raisonnable de marche. Un plan de déplacement d'entreprise (PDE), également applicable aux administrations, devra être mis en place.



Le stationnement Avenue de Lingfield : Une emprise à conserver et à valoriser

Une réflexion pourra en particulier être menée pour **la desserte de l'école des Trois Pommes**.



Revoir la desserte de l'école des Trois Pommes

- Permettre un stationnement aux portes de celle-ci n'est pas nécessairement une bonne solution.
- Il peut même y avoir un intérêt à différer de quelques mètres ce stationnement, pour encourager la piétonisation de ce périmètre, et donc l'animation de ce secteur.
- Par ailleurs, il faudra également veiller à proposer des cheminements vélo sans danger pour accéder à celle-ci.

La réflexion sur les déplacements est essentielle. Il est toutefois indispensable de ne définir l'organisation des déplacements qu'après avoir validé l'orientation et la structure générale du projet, et non l'inverse.

Pilotage du projet

Nous préconisons de monter une structure juridique spécifique, par exemple une société d'économie mixte (S.E.M). Cette structure autonome à personnalité propre permet à la collectivité de conserver la maîtrise du projet tout en associant des partenaires dont l'aménagement commercial ou immobilier est le métier.

Ce pilotage permet aussi à la commune de réduire le risque financier qui serait induit par l'absence de structure juridique spécifique, et également les risques techniques (notamment le parking souterrain) par l'association de partenaires tels qu'indiqués ci-dessus.

Priorité à la concertation

Jusqu'à présent ni l'ensemble des commerçants, ni les Plaisançois n'ont été concertés sur cet aménagement d'une incidence considérable sur le devenir de leur ville. Une vaste consultation est nécessaire, elle permettra aux Plaisançois d'encore mieux s'approprier leur ville.

Sinon, la municipalité risque de développer un projet qui ne correspond pas aux attentes des Plaisançois.

Des réunions publiques devraient permettre de recueillir l'avis de tous ceux qui s'intéressent à la rénovation de notre centre-ville. Les maires des communes voisines en organisent pour informer la population sur les projets et recueillir leur avis. L'assistance nombreuse à ces réunions montre que les citoyens attendent cette forme de démocratie.

Feuille de route

Nous suggérons la mise en place d'une feuille de route « publique », qui décrirait les principales étapes, les méthodes de concertation et d'évaluation et un calendrier indicatif.

Cette approche permet aux administrés de s'approprier le projet en y participant et donc de réduire considérablement le risque de rejet.

Nous proposons la démarche suivante :

- 1) Ebauche de plusieurs cahiers des charges suivant les différents scénarios tels que présentés ci-dessus dans le paragraphe 2).
- 2) Réalisation des différents avant-projets. Plusieurs cabinets pourront être consultés, afin d'avoir le point de vue de plusieurs architectes. Une première estimation financière peut être avancée à ce niveau.
- 3) Présentation du résultat de ces avant-projets aux Plaisançois (et notamment aux commerçants). Recueil des avis lors des réunions publiques.
- 4) Affinage de la solution envisagée, tenant compte des avis recueillis, qui ne sera retenue qu'après une étude plus détaillée. A ce niveau, les grandes caractéristiques du projet sont définies et validées.

Nous espérons sincèrement que ces propositions seront prises en compte, et sommes prêts à nous investir d'avantage sur ce projet si nécessaire.