

Compte rendu de Réunion Publique Coeur de Quartier Plana-Soupetard

> Jolimont – Soupetard – Roseraie – la Gloire – Gramont

Le 28 juin 2016

> *Lieu : Maison de la Citoyenneté secteur Est*

> *Participation : 65 personnes*

> *Élus présents :*

M. Laurent LESGOURGUES, Maire du quartier 4.2

M. Jean-Luc LAGLEIZE, Adjoint au Maire délégué aux opérations Cœurs de Quartiers

> *Services municipaux et intervenants présents :*

M. Couderc, Mission Cœurs de Quartier, Mairie de Toulouse

Mme Taisant, Direction des opérations d'aménagement, Toulouse Métropole

M. Lubin, Service Infrastructures Travaux Energie, Toulouse Métropole

M. Caruhel, Service Centralités et Commerces, Toulouse Métropole

M. Laurens, Direction Mobilités Gestion Réseaux, Toulouse Métropole

M. Ernst, AID Observatoire

M. Marchan, Habitat Toulouse

Mmes Bénet, Leroux, Seck, Direction de la démocratie Locale, Mairie de Toulouse

NB : Ce compte-rendu ne retranscrit pas l'intégralité des débats mais les principaux échanges d'intérêt collectif.

M. Lesgourgues, maire du quartier 4.2 souhaite la bienvenue aux participants. Cette réunion publique est menée conjointement par les deux élus en charge du projet : M. Lesgourgues comme maire de quartier, M. Lagleize comme adjoint au Maire délégué aux opérations Cœurs de Quartiers.

En **préambule**, M. Lesgourgues rappelle l'historique du projet et de la concertation qui l'a accompagné. (cf diaporama)

Il rappelle qu'en 2015, les riverains et les associations se sont prononcés sur le projet de construction d'Habitat Toulouse. Une esquisse a été choisie. Cela ne signifiait pas choisir un projet complet mais choisir le porteur de projet faisant le plus rêver. A noter qu'il est rare de consulter les associations lors du choix d'un architecte.

La dernière réunion publique a eu lieu en septembre 2015. Le délai jusqu'à la présente réunion s'explique par des temps d'études techniques. Ces études seront présentées plus en avant de cette réunion publique.

Un élargissement du périmètre d'études a également été demandé par les élus. A la base, il y avait un projet de bâtiment proposé par Habitat Toulouse. La collectivité a souhaité que cette construction soit l'occasion d'un réel projet d'aménagement urbain tel que la collectivité le souhaite, c'est-à-dire un cœur de quartier. Le périmètre a donc été étendu et intègre notamment la place Soupetard.

M. Lesgourgues informe qu'un atelier Mobilité s'est tenu en avril à l'occasion de la première phase de concertation du site Guillaumet (ex-CEAT). Cet atelier est amené à se prolonger. Son périmètre de réflexion intègre le cœur de quartier.

M. Couderc, Directeur de mission Cœur de Quartier présente **la finalité et les objectifs d'un cœur de quartier** (cf diaporama). Les trois objectifs sont

- Dynamiser la commercialité ;
- Améliorer le cadre de vie ;

- Favoriser l'animation locale ;

Ces objectifs se traduisent par un plan d'actions commercial, des travaux d'aménagements d'espaces publics, et éventuellement des constructions comme dans le cas présent. Dans le cas du Cœur de Quartier Plana-Soupetard, le levier d'intervention a été la construction d'un bâtiment Habitat Toulouse

Le Cœur de Quartier Plana-Soupetard résulte de l'action de deux maîtrises d'ouvrages :

- Habitat Toulouse pour le bâtiment ;
- Ville de Toulouse pour le commerce (compétence municipale) et Toulouse métropole pour les aménagements (compétence métropolitaine)

Ce projet comprend une tranche ferme (objet de la présente réunion) et une tranche conditionnelle. Le concours a été lancé sur les deux tranches afin de permettre une évaluation globale de la proposition architecturale.

M. Lagleize explique que l'intégration de ce projet dans le dispositif de la mission Cœur de Quartier a en effet modifié le délai prévisionnel prévu lors du concours Habitat Toulouse. Cela a permis que le cœur de quartier intègre la rue Louis Plana et les rues adjacentes, intègre des commerces et pose la question de l'emplacement du marché.

M. Marchan présente le **projet de construction Habitat Toulouse** (cf diaporama).

Il rappelle l'historique et note la réduction du nombre de logements du fait :

- des demandes des associations ;
- et d'une plus importante surface dédiée aux commerces résultant du diagnostic de commercialité.

Il présente ensuite la destination des logements. A noter l'absence de locatif social. Les 49 logements sont en accession et en accession sociale à la propriété, vendus avec les stationnements en sous-sol. Le projet intègre donc en sous-sol des stationnements pour les habitants et les commerçants .

Il présente ensuite une image en perspective du bâtiment. Le choix s'est porté sur une architecture aérée présentant des brèches en façade, ce qui évite un effet massif.

M. Laurens présente ensuite l'**étude de stationnement** réalisée sur le périmètre du

projet (cf diaporama). L'objet de cette étude est d'analyser les pratiques de stationnement aujourd'hui sur le périmètre immédiat et le voisinage du projet.

M. Couderc présente le cadre de l'**étude de commercialité**. Le Maire a commandé, pour chacun des trente-trois cœurs de quartiers un diagnostic afin de dégager des préconisations sur la destination des commerces du cœur de quartier. Cette étude a été réalisée en partenariat avec la chambre de Commerce et la Chambre des Métiers. Un bureau d'études a également été mandaté sur cette mission.

Le cœur de quartier Plana-Soupetard, étant donné l'avancement des études, a été priorisé sur les autres cœurs de quartiers.

M. Ernst présente l'étude menée par le bureau d'études AID. Le diagnostic des activités a été réalisé sur la zone d'influence de la rue Louis Plana circonscrite par le Boulevard des Crêtes, l'avenue Jean Chaubet, l'autoroute et la route d'Adge. L'ensemble de cette zone d'influence a été appréhendée au regard de la question suivante : quel est le potentiel commercial de la centralité projetée afin de répondre aux besoins des résidents par une offre de services et de commerces de proximité ?

Les activités préconisées sont (cf diaporama) ;

- Boucherie, charcuterie, traiteur ;
- Boulanger ;
- Pressing ;
- Café, brasserie, restaurant ;
- Coiffeur ;
- Agence bancaire + DAB ;
- Supérette ;
- Presse, tabac, loto, PMU.

M. Ernst note que, dans la mesure où les supérettes animent peu leur vitrine, l'implantation d'un supermarché sur le cœur de quartier serait davantage en profondeur qu'en largeur. Les autres commerces pourraient alors se succéder avec une façade animée. Un bar-brasserie avec une terrasse sur l'angle visible de la rue Louis Plana pourrait également animer la place.

A noter également que l'étude de commercialité comprend des préconisations sur le stationnement.

M. Caruhel présente la **phase de mise en œuvre des préconisations commerciales**. Des négociations sont actuellement en cours avec les commerces existants afin

d'envisager leur déplacement sur le cœur de Quartier. L'enseigne et le gérant du Casino sont partants pour se déplacer sur le Cœur de Quartier, de même que le buraliste de La Baraka.

M. Lagleize lance un appel aux porteurs de projet souhaitant intégrer ce dispositif. Le service peut encore accueillir des porteurs de projets. Il est essentiel qu'ils se fassent connaître auprès du service commerce de la Mairie de Toulouse. La priorité est de transférer des commerces déjà existants afin de favoriser le dynamisme du pôle commercial.

M. Lagleize explique qu'il existe des outils pour assurer une pérennité de l'armature commerciale mise en place tels qu'une société foncière commerciale chargée d'acquérir les murs des locaux commerciaux et de les exploiter dans la durée conformément au plan de marchandisage concerté avec la collectivité. Si elle souhaite vendre après une dizaine d'années d'exploitation du pôle commercial, obligation lui est faite de vendre à un repreneur sur la même base d'engagements négociés avec la collectivité. La foncière commerciale peut être publique ou privée.

M. Lubin, du service ITE de Toulouse Métropole, présente les **scénarii d'aménagement des espaces publics** envisagés à ce stade de l'étude (cf diaporama)

Deux « familles » d'aménagement ont été étudiées :

- marché sur l'esplanade Louis Plana ;
- marché déplacé sur la place Soupetard.

M. Lubin explique le déroulé des études : un état des lieux de l'aménagement et du stationnement sur l'ensemble du périmètre a tout d'abord été réalisé. Il a ensuite été demandé au maître d'œuvre (TPFI) de concevoir plusieurs scénarii d'aménagement. Tous les scénarii intègrent des plateaux de traversées piétonnes sécurisants et confortables pour l'ensemble des usagers

A noter que la place projetée a des dimensions comparables à celles de la place Esquirol c'est-à-dire une vingtaine de mètres de façade à façade,

M. Lubin présente chacun des scénarii (cf diaporama) :

- Le scénario 1a est un point de départ des études. Il restitue le même nombre de places de stationnement que l'état actuel ;

- Sur le scénario 1b, la contre-allée est dévoyée afin de proposer une contre-allée dans le prolongement de part et d'autre de l'avenue de l'Hers. L'aménagement est donc plus homogène que le scénario 1a ;
- Le scénario 2a déplace le marché sur la place de Soupetard, ce qui permet un marché ombragé. Cela permet de gagner des places de stationnement, de conserver les terrasses même les jours de marché. A noter que les places de la contre-allée peuvent servir au stationnement des camionnettes du marché dans un premier temps puis à une éventuelle extension du marché. M. Lesgourgues note que, dans le scénario 2, la place de Soupetard est entièrement réaménagée (sanisettes déplacées etc) A noter un double sens réservé à la résidence uniquement les jours de marché ;
- Scénario 2b. Idem que le scénario 2a mais gain de 11 places de stationnement par rapport à l'existant.
- Scénario 2c : la contre-allée débouche sur la rue de la Juncasse et non sur la rue Louis Plana.

M. Couderc présente en conclusion le budget. La collectivité a prévu d'engager 2,3 M€ TTC sur cette opération. Il y aura donc une concertation réglementaire obligatoire prévue en octobre 2016.

En **conclusion**, M. Lesgourgues rappelle qu'une réflexion en parallèle sur la mobilité lancée via le projet du site Guillaumet (ex CEAT).

M. Lesgourgues annonce qu'il y aura, en suivant de la présente réunion publique, une concertation effectuée par boîtage sur un nombre déterminé de scénarii.

M. Lesgourgues insiste sur la nécessité d'une dynamique commerciale très forte afin que le cœur de quartier vive. Conscient qu'il y a besoin d'un point de visibilité très fort d'équipements publics sur le quartier, des négociations sont actuellement en cours afin de louer l'ancien local Orpi. Cela permettrait un point d'ancrage associatif pour développer des activités citoyennes. La seconde tranche pourrait également constituer une réserve pour des équipements publics.

L'enjeu du projet du cœur de quartier Plana-Soupetard est qu'il représente une identité de quartier.

Un temps d'échanges avec la salle conclut la réunion

Question : Il est dommage que la présentation n'intègre pas de projet sur la tranche conditionnelle.

Eléments de réponse : Le terrain de la tranche conditionnelle est aujourd'hui privé. La tranche conditionnelle ne se réalisera que sous la réserve le propriétaire privé veuille bien vendre étant entendu qu'Habitat Toulouse souhaite se porter acquéreur. Il n'existe donc pas aujourd'hui de projet sur cette emprise.

Question : Le transformateur situé à côté de la cité Juncasse pourra-t-il être déplacé à l'occasion de ce projet ? Il présente une entrave à la bonne circulation.

Eléments de réponses ; Des négociations sont en cours depuis plusieurs années afin que la cité de la Juncasse s'ouvre sur le quartier.

Question : Quelle est la place aujourd'hui utile au marché ?

Eléments de réponse : La surface actuelle du marché est d'environ 400 m². C'est également la surface nécessaire pour pérenniser le marché. Le scénario 1 prévoit 400m². Le scénario 2 permet de développer le marché à terme puisque 730 m² sont disponibles.

Question : Certains projets sont-ils plus coûteux que d'autres ?

Eléments de réponse : Les scénarii ne diffèrent pas de manière significative par leur coût.

Question : Les équipements publics sont-ils prévus sur la 2^e tranche?

Eléments de réponse: Sur la 1^{ère} tranche, aucun service n'est aujourd'hui intégré en rez-de chaussée.

Question sur la circulation rue Louis Plana

Eléments de réponse : l'atelier Mobilité, qui sera mis en place à la rentrée a pour finalité de déboucher sur de vraies options, notamment au sujet du carrefour Jean Chaubet/Plana, et du carrefour de la Roseraie. Il aura aussi pour objectif d'apaiser la rue Louis Plana en favorisant le report sur le boulevard des crêtes.

Question sur la nécessité d'une vision globale sur le quartier de demain intégrant le cœur de Quartier, le CEAT, les nouveaux logements de la rue Louis Plana

Eléments de réponses : Le projet de quartier inter-services porté par la démocratie locale est en route afin de coordonner les actions. Le projet Cœur de Quartier est un levier commercial et d'aménagement au projet de quartier.