Saisine N°2 : Centralité

Synthèse des travaux

Le groupe 2 est constitué des personnes suivantes :
Luc AUVRAY, Frédérique BLANC, Michel BOUFFARD (Animateur), Jérôme RAOUL, Laurence LAPIERRE, Serge PUERTOLAS, Sylvie SAURA, Corinne STEFANI, avec le support de Mathilde SOULIÉ .

Rédigé par les membres du Groupe 2 du CoDev		
Approuvé par : CoDev, groupe 2	Version 16 Le 23 mars 2016	Pour le groupe, l'animateur : M Bouffard
Approuvé par : CoDev, Assemblée plénière	Version 16 Le 24 mars 2016	Pour le CoDev, la Présidente : D McCook

Préambule

Par lettre du 21 janvier 2015, Mr le Maire a demandé au CoDev de se pencher sur trois aspects du développement de la ville. Lors de la réunion plénière du CoDev du 23 février 2015, il a été décidé de former un groupe de réflexion pour chacune de ces saisines, dont la saisine N° 2 dite «Centralité».
La Centralité est un sujet dont on parle depuis de nombreuses années mais qui n'a (à notre connaissance) que peu avancé. Or l'aménagement du centre est un projet de longue haleine, 15 ans minimum, qui va mobiliser des ressources importantes qu'il faut prévoir et planifier.

1. Rappel de la question posée

Lors de cette réunion (février 2015) les élus ont donc demandé l'avis du CoDev sur l'aménagement du centre-ville, et plus précisément sur :
· le périmètre «centre» actuellement défini par la mairie,
· les fonctions et aménagements nécessaires (habitat, terrains de sport, commerces, services, infrastructures...)
· la temporalité, le phasage des travaux,
· les conclusions, présentées en 2013, de l'étude Kheolia effectuée auprès de plus de 300 habitants d'Escalquens, dans le cadre de l'Agenda21.

Le groupe 2 a de nouveau rencontré fin mars quelques élus, dont Mr le Maire, pour faire préciser leur demande vis-à-vis du CoDev, et les interroger sur le contexte «urbanisation et infrastructures» à Escalquens.

Objectifs affichés par les élus pour cette mandature, donc d'ici 2020 :

1) ***savoir où on va et avoir pris les grandes décisions d'orientation du projet***
2) ***avoir libéré les surfaces nécessaires (comme les terrains de sport actuellement au centre)***
3) ***avoir préparé les infrastructures pour qu'elles soient au rendez-vous avec l'arrivée d'une nouvelle population: collège, école maternelle, maison médicale …***
4) ***sur ces bases avoir validé les fonctions essentielles du centre et lancé un appel d'offres (ou un concours) pour sélectionner un architecte ou un cabinet d'urbanisme.***

Les élus attendent spécifiquement du CoDev :

1) ***d'échanger/communiquer avec les habitants pour comprendre leurs besoins et souhaits***
2) ***de faire des propositions sur les orientations à donner au projet de centralité et échanger avec les élus sur ces propositions***
3) ***de donner des éléments aux élus et aux services techniques qui leur permettront de rédiger un cahier des charges pour lancer un appel d'offre ou un concours sur l'aménagement du centre.***

Échéances :
Pour les élus, le CoDev peut établir son programme de travail comme il l'entend à condition d'être en ligne avec les objectifs de la mandature.
Sur cette base le groupe 2 s'est donné l'objectif d'émettre un premier avis pour discussion au début 2016.

2. La démarche

La démarche a été initialisée grâce à la fiche de saisine, dont la structure a permis un premier et riche dialogue qui a tracé la stratégie de réflexion et ses différentes étapes. En débutant avec un état historique et des constats de faits et chiffres, le groupe a mis en évidence des thèmes et des contraintes à explorer :

Thèmes

Espaces et fonctions de ralliement
Leviers et freins à la création du centre

- *Thème 1: Le vrai périmètre du centre*
- *Thème 2: La structuration autour de l'éducation avec les pôles sports et loisirs qui rassemblent et connectent les habitants*
- *Thème 3: La prise en compte des profils de population (habitants et plus large)*
- *Thème 4: Une économie locale en bonne santé en accord avec la demande locale (et qui prend en compte l'attractivité voisine ou plus lointaine)*
- *Thème 5: La capacité locale à assurer les fonctions de santé et sécurité conformes aux différents profils de population*
- Thème 6 : Les fonctions de transports associés (vers le centre, transverses, vers le Sud) => saisine 3

Contraintes

Escalquens : sa place et son rôle dans la plus grande communauté inter-urbaine

- *Contrainte 1: La croissance attendue*
- *Contrainte 2: Escalquens zone tampon ou qu'est-ce qui crée l'attractivité pour la population d'aujourd'hui et de demain*
- *Contrainte 3: La dynamique/mobilité de population et sa vraie recherche d'habitats*

La réflexion s'est ainsi centrée sur ces thèmes et contraintes en s'appuyant sur un certain nombre d'éléments:

1. Les travaux antérieurs engagés lors des travaux menés pour l'Agenda 21 (résultats de 2013),
2. D'autres pièces de réflexion fournies par la mairie avec la demande de saisine (dont les plans d'aménagement et les chiffres INSEE),
3. Des éléments obtenus via le CoDev du Sicoval afin d'avoir une réflexion qui prenne en compte les éléments structurants d'une échelle plus large (cf. dossiers d'Inter-SCOT, dossiers de l'AUA-T, enquête ménage TISSEO-INSEE)
4. Des documents émis par l'Association PLU Harmonieux suite à ses travaux,
5. L'expérience et la connaissance réseau des uns et des autres participants de la saisine,
6. Et enfin des exemples concrets de centralité dans d'autres communes (avec retour d'expérience tant sur ce qui marche que sur ce qui ne marche pas).

Les réunions de réflexion de groupe et de concertation ont été quasi-mensuelles : voir en annexe 1 le détail des travaux.

Le CoDev a consulté la population par l'intermédiaire d'un questionnaire (voir Le Kiosque de janv. 2016). Certaines questions étaient spécifiques à la saisine "Centralité" et les résultats obtenus lors du dépouillement sur ces questions ont été pris en compte pour la rédaction de cette version du document de synthèse. A noter que 93 questionnaires remplis ont été reçus et dépouillés. L'échantillon de population concerné était bien représentatif de la répartition en âge de la population globale.
Ce document de synthèse des travaux du Groupe 2, une fois finalisé, sera la base pour émettre l'avis du CoDev sur la saisine Centralité.

3. Constats et enjeux

<u>La situation actuelle</u>

- Escalquens présente actuellement une population de 6300 habitants sur une surface totale de 8,4 km2, un habitat très dispersé essentiellement pavillonnaire, et les constructions résidentielles occupent une grande partie du territoire communal (environ 50 %) avec une densité très variable.

Dans les années 80-90 ont été construits des « grands » pavillons par une population relativement aisée. Beaucoup de ces pavillons, les enfants étant partis et les occupants vieillissant, sont « surdimensionnés » pour leur usage actuel. Ces habitants sont donc à la recherche d'une alternative afin de pouvoir se reloger dans des appartements bien adaptés à leurs besoins (surfaces suffisantes, bon standing, cadre agréable). Conserver une mixité sociale nécessaire, et créer de la mixité intergénérationnelle tout en satisfaisant de nouveaux besoins : l'aménagement du centre se présente comme une opportunité à ne pas manquer.

- Le village n'est pas organisé autour d'un centre-village mais plutôt autour de plusieurs centres d'activités : la Cousquille, l'Espace 61, le petit centre commercial historique, le centre commercial de La Bruyère (autour du Carrefour Express), le CIP (Centre d'Intérêt Public), le centre commercial de la Balme (autour de Super U) sur Belberaud, le centre commercial de l'Autan sur Labège et peut-être d'autres à venir avec les zones d'urbanisation prévues.

Cependant l'utilisation actuelle de certains commerces et des pôles de services est insuffisante pour garantir leur développement ou même parfois leur survie, car ils n'ont pas suffisamment de clients ou d'usagers.
Pour ces commerces et services implantés, ou qui viendront s'implanter, dans le centre, la densification de population inéluctablement liée à l'aménagement du centre est également une opportunité.

- Le marché de plein vent fonctionne bien et joue son rôle attractif mais soulève des problèmes d'accès et de parking.
  Il en va de même pour la fête foraine annuelle.

- D'autres lieux de rencontre et de vie importants sont également présents dans le périmètre central : les écoles, la crèche, la MJC, le gymnase et la salle des fêtes, le complexe du Berjean (avec le dynamisme des associations), la Maison de la Solidarité et les jardins de l'Oustal, les services administratifs de la Mairie, les espaces sportifs (foot et tennis).

En ce qui concerne ces équipements sportifs, ils occupent de grandes surfaces du centre (2 terrains de foot, 4 terrains de tennis) qui pourraient être libérées au bénéfice de la mise en place d'un centre-ville.

Tout cela n'assure cependant pas une fréquentation régulière suffisante du centre, par manque de développement de l'économie locale de services et par manque de valorisation de l'agriculture de proximité dont pourraient bénéficier les Escalquinois.
Il doit être possible d'assurer ce développement nécessaire en préservant des zones vertes suffisantes (corridors écologiques préservant la biodiversité, jardins publics de promenade et de rencontre), et en favorisant les modes de déplacement doux tout en minimisant les besoins en transport.

<u>Les perspectives à prendre en compte</u>

- **La mobilité de la population** :
  - Suppression du passage à niveau : toujours d'actualité mais qui va encore prendre quelques années (3 à 5 ans ?) pour être réalisée. Cela modifiera le schéma de circulation au niveau de la Cousquille.
  - Contournement d'Escalquens par la D916 : toujours à l'état de projet, ce n'était pas une priorité début 2015, mais il a été remis d'actualité par le nouveau Conseil Départemental. Fondamental pour la circulation à la Cousquille et la traversée d'Escalquens par les non-résidents, il semble que l'on puisse prendre en compte sa réalisation à une échéance raisonnable (5 à 6 ans?).

- Décisions à venir en faveur du Métro à Labège avec le CCSP associé (bus en site propre du métro à la Cousquille, ou même au centre) ou de la desserte SNCF par un futur RER.

Il semble que les discussions actuelles s'orientent vers l'arrivée du métro à la Cadène par la 3e ligne, soit entre 2025 et 2030, à la fin de la période que nous prenons en compte pour nos recommandations CODEV. La ligne B pourrait se prolonger de deux stations jusqu'à l'INPT, pour faire la jonction avec la 3e ligne, à réaliser avant, soit entre 2020 et 2025.
C'est ce schéma que nous retenons pour le moment dans ce document.

Le retard annoncé pour l'arrivée du métro oblige à phaser l'urbanisation du centre-village en conséquence : il faut prévoir de décaler les constructions de logements vers la fin de la période 2015-2030. Cependant, si la décision de faire le métro à Labège est prise effectivement, un report de 5 ans ne change pas l'ensemble des recommandations, mais modifie seulement la planification.

- **L'éducation**
  - Le nouveau collège avec son gymnase et son terrain de sport : ouverture espérée pour la rentrée 2018 (2019 au plus tard).
  - Les écoles, maternelles et élémentaire : le Petit-Bois a une capacité d'accueil de 16 classes qu'il faudra augmenter avec l'arrivée de nouveaux habitants. La maternelle « Les Lavandes » devra, à terme, être soit rénovée soit remplacée. Étant donné son état, la rénovation coûtera cher, donc l'idée actuelle des élus (à confirmer) est de construire une maternelle neuve de 10 classes pour remplacer les Lavandes et les Romarins (endroit à choisir) et de joindre les Romarins au Petit-Bois pour porter le groupe scolaire élémentaire à 20 classes.
  - Pas de lycée prévu à Escalquens dans les 10 ans, les lycéens continueront à aller à celui de St-Orens ou à un autre lycée toulousain.

- **La santé et la sécurité**
  - La gendarmerie : sa construction est démarrée, ce qui libérera les locaux actuels du PSIG à brève échéance.
  - La maison médicale dont la construction est prête à démarrer en 2016, se fera seulement si les professionnels concernés adhèrent, ce qui ne semble pas être réellement le cas pour l'instant. Le groupe se demande si l'aménagement du centre n'est pas l'opportunité de trouver une solution plus souple et mieux adaptée aux besoins des professionnels concernés, par exemple en regroupant les cabinets de santé au rez-de-chaussée des immeubles futurs, plus au centre-village que la maison actuelle.

- **Sports et loisirs culturels**
  - La future plaine des sports : choix du terrain en cours. On peut prendre l'hypothèse de la disponibilité des surfaces correspondantes au centre-village lorsque l'aménagement du centre démarrera vers 2020.
  - La salle des fêtes actuelle devient vétuste et elle n'est pas climatisée. Il sera sûrement nécessaire d'y faire des travaux à court terme si elle est conservée

avec le gymnase.
  - Le complexe du Berjean a été significativement agrandi, avec l'adjonction d'une médiathèque et d'une ludothèque.

- **L'attractivité voisine ou plus lointaine**
  - Les autres aménagements de la commune d'Escalquens qui se font sur les grands axes comme la RD16 (coiffeur, restaurant, essence, banque, pôle santé ...) ou dans les éco-quartiers doivent être pris en compte (complémentarité ou partenariat à développer).
  - Il en va de même de l'attractivité des villages voisins ou plus lointains (par exemple sur le trajet domicile-travail) : concurrence à craindre, du fait d'un souci d'optimisation de temps, de services renommés, ou du côté multidisciplinaire « tout en un ».

- **L'urbanisme et la planification territoriale**
  - Les zones à urbaniser : elles sont bien définies et délimitées et il n'est pas prévu (par l'équipe municipale actuelle) d'en ouvrir d'autres dans les 15 prochaines années. Ce sont :
    - la Cousquille et l'axe Cousquille/centre-village (terrains de part et d'autre de la « propriété Guitard »). A la Cousquille, Escalis est livré, une opération débute à l'entrée du chemin du Pech, les autres terrains sont réservés mais pour le long terme.
    - la zone du Collège est en cours d'urbanisation : au-dessus du Collège, c'est bien avancé, au-dessous du Collège c'est à venir en 2016,
    - la ZAC des Capitouls (de part et d'autre de la D16) : un mélange logements/activités est prévu à partir de 2020
    - le centre-village : un mélange logements/services/commerces est prévu à partir de 2025

Dans le SCOT, la ville d'Escalquens est une des communes du Sicoval située en zone d'habitat dite « intense ». Elle est donc destinée à grandir encore, même si ce doit être de façon contrôlée.
Les élus rencontrés ont précisé que leur objectif à 15 ans était de limiter la construction à 1000 logements, soit une augmentation de population de 2000 habitants environ.
Rythme de construction prévu :
- 300 logements d'ici 2020 (cette mandature) tous situés hors du périmètre du centre-village
- 300/350 logements de 2020 à 2025
- 300/350 logements de 2025 à 2030

La zone identifiée comme étant le futur centre fait 7 hectares. La norme « SCOT zone intense » permet une densité de 70 logements à l'hectare, on peut donc prévoir environ 400/450 logements au centre sur les 1000 prévus sur la commune. Les élus ont précisé que la centralité se développerait au fil du temps, au rythme de la densification et des surfaces libérées, en y implantant des services, des commerces, et des logements (environ 400 prévus), de façon harmonieuse et agréable à vivre.
A noter que si le taux actuel de logements sociaux à Escalquens est de 20 %, conforme à la loi

précédente, la nouvelle loi de 2012 impose de passer à 25 % en 2025 !

4. Recensement de l'existant à conserver ou aménager

Le recensement, ci-après, identifie, par secteur, les ensembles existants qu'il faudra conserver et aménager/développer, dans le futur projet de Centralité.

1. Les écoles

La proposition des élus, déjà évoquée, consiste à supprimer les Lavandes, à agrandir le Petit-Bois en y intégrant les Romarins et à ***construire une nouvelle école maternelle*** qui regrouperait toutes les classes maternelles.

Recommandation : le groupe soutient ce projet en recommandant fortement que la nouvelle école maternelle soit construite dans la même zone que le Petit-Bois, beaucoup de familles ayant des enfants dans les 2 groupes, l'idéal étant que les 2 écoles, élémentaire et maternelle, aient des entrées proches l'une de l'autre.
Il semble (à étudier plus avant) que ce soit possible en modifiant le schéma de circulation, étant donné les surfaces disponibles entre le Petit-Bois et les salles du Berjean.
Le CoDev recommande aux élus de lancer très rapidement une étude de principe sur le sujet.

2. Ensemble MJC, Gymnase/salle des Fêtes, Salles du Berjean

Cet ensemble est bien positionné, à proximité du centre et à proximité des écoles.
Cependant les habitants qui sont de l'autre côté du Berjean doivent passer par la Cousquille pour accéder aux écoles et aux salles sport/loisirs (sauf les plus proches qui viennent à pied), ce qui est compliqué à certaines heures. Ils souhaiteraient un accès direct à cette zone (et donc aussi au centre-village) comme c'était prévu initialement mais apparemment abandonné depuis.
Cet accès pourrait se faire au niveau de la place du Pic des 3 Seigneurs (il semble, et c'est dommage, que ce ne soit pas possible depuis le chemin du Sauzat).

Recommandation : ensemble à conserver tel quel en rénovant la salle des fêtes. Cependant, il faut revoir les accès, le schéma de circulation et les parkings. Le groupe recommande d'étudier ces aspects en même temps que l'implantation de l'école maternelle.

3. La crèche et la halte-garderie

La crèche (gérée par le Sicoval) a été agrandie. Se pose la question de savoir si la halte-garderie est suffisante pour le long terme : en effet il n'y a pas de possibilité d'extension ? Est-elle bien placée ?

Recommandation : la déplacer (en l'agrandissant en fonction des besoins futurs estimés), de préférence auprès de la crèche.

4. La maison de la Solidarité et la maison des associations

Recommandation : ce bâtiment, bien placé, doit être conservé. Les salles des associations sont bien placées avec une possibilité d'extension, si le besoin survient, en aménageant la salle de l'Oustal.
Par ailleurs, le groupe préconise pour le futur, la construction d'une salle assurant la fonction principale actuelle de l'Oustal (c'est-à-dire louée pour des fêtes) qui pourrait se situer à l'écart du centre (bruit des réceptions).

5. Le marché de plein vent du dimanche

Le marché a un gros succès, et est plébiscité au centre dans les réponses au questionnaire du CODEV .
Parmi les personnes qui ont répondu au questionnaire, beaucoup souhaitent que soit implantée une halle couverte (comme dans la plupart des villes : Castanet, Auzeville, …) sachant qu'une majorité de personnes souhaitent que la halle soit un lieu de rencontre (vide-greniers …) et d'animations sportives et culturelles (longue liste proposée dans les réponses). Plusieurs réponses citent «une halle de type Lauragais».
Il faut malgré tout noter que certaines personnes sont contre la halle, principalement à cause des nuisances potentielles qu'elle pourrait amener au centre-village.
Il apparaîtrait assez logique que la halle soit positionnée à la place de l'école des Lavandes, faisant la jonction entre le Square du Souvenir et le marché actuel.
On peut même imaginer que le café l'Escale soit relocalisé en bout de halle, avec une terrasse qui donne sous la halle, et une qui donne sur le square réaménagé en espace vert, à l'instar de ce qu'on voit souvent sous les halles aux Antilles.

Recommandation : conserver le marché au centre-village à l'emplacement actuel et le développer grâce à la construction d'une halle «Lauragaise», qui sera conçue pour être aussi utilisée pour des activités sportives et culturelles.

6. Le Centre d'Intérêt Public (CIP) et le centre commercial La Bruyère

Le centre commercial La Bruyère devrait subsister à moyen terme, il ne gêne pas l'aménagement de la centralité. A plus long terme, s'il est créé au centre des emplacements plus favorables au commerce, il pourrait se trouver en difficulté et devoir se relocaliser.
Au sein du groupe de travail, les avis sont partagés sur l'avenir à prévoir pour le CIP. D'un côté il est jugé « intéressant » par son architecture et l'espace vert central, donc il serait souhaitable de le conserver et de le valoriser par un réaménagement d'envergure (mais est-ce possible?).
De l'autre côté, il est jugé inefficace en terme de surface utile par rapport à l'emprise, peu convivial et devrait être détruit et remplacé.
Cependant il y a consensus pour dire qu'on ne peut pas mettre n'importe quoi à sa place étant donné qu'il fait partie de la perspective « Église/Mairie » à préserver.
Il y a également consensus sur le fait que le bâtiment actuel de la Pharmacie de la Mairie ne peut pas rester en place et qu'il faudra, le moment venu, reloger la pharmacie en rez-de-chaussée d'un immeuble à construire.

Action : Débat à reprendre. A noter que certains utilisateurs du CIP et alentours sont propriétaires de leurs locaux, ce qui peut poser problème s'il est décidé de le remplacer.

7. Les zones vertes

Il existe actuellement des zones vertes dans le périmètre du centre-village : le bois de chênes devant l'école, le terrain de la fête foraine qui sert aussi de terrain de jeux, la coulée verte le long du ruisseau du Berjean, les jardins de l'Oustal, le jardin derrière la mairie, le jardin du CIP.

Il faut évidemment conserver ces zones vertes et les aménager pour les rendre plus accessibles et mieux utilisables par la population. Cependant ces zones vertes sont toutes localisées dans la même partie nord-ouest du centre. Il faudra donc aussi créer de nouvelles zones vertes dans les zones à aménager autour de l'avenue de la Mairie et sur les terrains de sport actuels, en particulier dans les zones piétonnes et les zones de circulation apaisée.

8. La Mairie et les terrains attenants

Le bâtiment de la Mairie est magnifique mais moyennement fonctionnel pour des bureaux et sans possibilité d'extension. Les élus réfléchissent à ce qu'on pourrait faire de ce qui est en fait le château d'Escalquens si, à terme, on construisait une Mairie neuve ailleurs.
Recommandation : les services de la Mairie doivent être conservés au centre-village et le jardin derrière la Mairie doit être conservé en espace vert/promenade.
S'il faut agrandir la Mairie pour créer de nouveaux bureaux, cela doit pouvoir se faire par un nouveau bâtiment à construire à proximité du Château, sans perturber l'esthétique de la perspective Château/Eglise et en conservant tous les services municipaux dans une proximité efficace .
Il apparaît quasi obligatoire de créer une salle du Conseil en rez-de-chaussée de ce futur bâtiment, pour que tout habitant (y compris personne à mobilité réduite) puisse assister au Conseil Municipal.
Cette solution paraît nettement moins coûteuse que déplacer la Mairie en entier et faire autre chose (quoi ?) du Château.

9. La fête foraine et le «champ de Foire»

Les avis divergent au sein du groupe en ce qui concerne la localisation de la fête locale de septembre et le devenir du terrain où elle a lieu. Les mêmes divergences se retrouvent dans les réponses au questionnaire.
Les nuisances apportées par la fête (bruit, difficultés d'accès aux écoles, dégradation du terrain...) sont évoquées par ceux qui veulent qu'elle soit déplacée. D'autres préfèrent qu'elle reste au centre pour rester la fête du village et non un parc de manèges en périphérie.

Recommandation : le CoDev recommande, comme beaucoup de personnes le souhaitent dans leurs réponses au questionnaire, que le grand terrain qui va de l'église à la place de l'Enclos (c'est-à-dire le Champ de Foire + les jardins de la Mairie) soit globalement aménagé en un grand parc de loisirs avec des plantations, des bancs, des espaces de jeux , un parcours de santé et des chemins de promenade reliant les différentes zones (futurs terrains de tennis, Berjean, écoles, Petit-Bois, mairie, église, et les différentes places et jardins du futur centre ...).
Le CoDev ne fait pas de recommandation sur la localisation de la fête.

Puisqu'il est proposé que le champ de Foire actuel soit aménagé en parc, il y aura deux possibilités :
- conserver la fête au centre mais avec les manèges à la place du marché et de la halle (en fournissant un terrain en périphérie pour les caravanes d'habitation des forains)
- établir la fête sur un terrain à réserver, par exemple près de la plaine des sports

10. Les constructions et terrains de sport existants au centre

La maison du PSIG va être libérée (nouvelle gendarmerie en cours de construction) : il faut la mettre en réserve foncière pour l'aménagement du centre.
De la même façon, il faudrait que la municipalité mette en place dès maintenant un programme volontariste de rachat des maisons et des terrains de chaque côté du PSIG (entre les deux terrains de football) : ce sera une zone très importante d'aménagement du centre.

Recommandation : Il faut démarrer au plus vite le transfert des terrains de football en créant la Plaine des Sports. En ce qui concerne les tennis, il faut aussi les déplacer. Mais plutôt que de les mettre sur la plaine des sports, il est envisageable de les localiser derrière les salles du Berjean, ce qui présenterait beaucoup d'avantages (proximité du gymnase, des autres activités sportives au Berjean, du futur parc ...).

5. Quelle attractivité pour un centre-ville ?

Au centre-ville, on doit trouver dans un périmètre accessible à pied :
- les services d'éducation (écoles, crèche, garderie)
- les services de loisirs éducatifs (MJC, gymnase, etc...)
- les services administratifs (mairie et services municipaux, police municipale etc ...)
- les services postaux et bancaires
- les services de santé (médecins, infirmiers, laboratoires d'analyses médicales, centre de radiologie...)
- des commerces et services de base : supérette, boucherie-charcuterie, traiteur, poissonnerie(?), boulangerie, presse-tabac-jeux, restaurant-brasserie-café, coiffure-beauté, bricolage/jardinage etc...
- des commerces et services spécifiques qui font l'attractivité d'un centre mais qui nécessiteront des études de marché (par exemple le dépôt de fromages Xavier actuellement à la Cousquille)
- des zones d'animations avec les services d'animations correspondants (qu'il faut ensuite faire vivre)
- des logements (appartements qui répondent aux besoins des publics visés, en nombre, en qualité (Isolation thermique et phonique, luminosité), en taille (du T2 au T4) et en surface, de façon à assurer une bonne mixité sociale et intergénérationnelle (de l'étudiant au senior).

De plus, pour être attractif, le centre-ville doit :
- être esthétique et harmonieux (en harmonie avec le centre historique mairie-église)
- comprendre des zones vertes de détente-promenade avec accès piétonniers
- l'ensemble de la zone centre doit être au minimum une zone de « circulation apaisée » :

dans les zones où elles peuvent accéder (donc en dehors des zones purement piétonnes), les voitures n'ont pas la priorité (priorité absolue aux piétons et cycles)
- être conçu pour être peu bruyant (circulation- zone de fêtes)
- être propre et facile à entretenir (mobilier urbain-animaux)
- être facilement accessible à tous les publics (familles-enfants-handicapés) avec suffisamment de parkings aménagés en périphérie pour ceux qui viennent au centre et de parkings dans les immeubles pour ceux qui y habitent.

Actuellement, à Escalquens, on trouve, au centre-ville :
- un pôle «éducation-loisirs» déjà constitué qu'il faut préserver en construisant toute nouvelle école dans le même périmètre,
- les services administratifs (y compris les services sociaux, la police municipale),
- la Poste,
- des services bancaires : la Caisse d'épargne et la Banque Postale. Cependant le Crédit Agricole est à la Cousquille et la Banque Populaire, la BNP et le Crédit Mutuel sont à l'Autan (Labège),
- la gendarmerie va être déménagée en périphérie (ce qui n'est pas un problème car il s'agit d'un PSIG qui ne traite pas les services au public),
- des commerces installés en 4 à 6 endroits du village qui ne répondent donc pas tous au critère «accessible à pied» depuis le centre-village : Centre commercial la Bruyère, Centre commercial 61, la Cousquille, le petit Centre commercial historique (Place du Commerce) + Super-U à Bélberaud + L'Autan à Labège. Ils sont cependant accessibles pour les habitants d'autres quartiers de la commune.

Une maison médicale pour 18 cabinets est en projet, mais pas très centrale, et qui nécessitera un aménagement des accès, notamment pour les personnes à mobilité réduite. La question de proposer aux professionnels de santé d'utiliser le rez-de-chaussée des futurs immeubles du centre mérite surement d'être posée.

6. Quels logements et quels services pour quel type de population

Profils et besoins spécifiques des populations

En s'appuyant sur une première ébauche réalisée en reprenant une typologie utilisée dans l'étude Mirail sur la mobilité du SICOVAL (2013), 7 profils de population ont été retenus. A noter, qu'une même personne peut appartenir à plusieurs profils et changer de profil au cours du temps.
Pour chaque profil, les besoins spécifiques en termes de logement et de services ont été explicités.

Evolution de la population en centre-ville :
1000 nouveaux logements sont prévus à horizon 2030 sur la commune dont 400/450 au centre-ville.
A cet horizon, il faudra satisfaire aux exigences réglementaires récentes, c'est-à-dire atteindre 25 % de logements sociaux (contre 20% précédemment).
Les élus ont indiqué que leur politique était d'exiger 1/3 de logements sociaux (ou plutôt recensés comme sociaux pour l'établissement des statistiques) pour toutes les opérations d'urbanisation

futures, quelles qu'elles soient (donc également pour les logements du futur centre-village).
Le CoDev souscrit à la politique qui consiste à appliquer cette règle à toutes les zones à urbaniser, y compris le centre-ville, car elle permettra d'atteindre l'objectif global de 25 % tout en garantissant la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle souhaitées.
Le calcul détaillé fourni par la municipalité est explicité en Annexe 2.

- **Population tournée vers les écoles primaires + collège (familles avec enfants de moins de 14 ans)**

Estimation actuelle : env. 2500 hab.,
Cette population assure une dynamique journalière du centre-ville, basée sur le rythme des écoles et des activités extrascolaires des jeunes enfants.
Conserver une bonne représentativité de cette population à Escalquens en général et dans le centre-ville en particulier nécessite de conserver une attractivité pour les jeunes couples (par nature population à renouveler car ensuite attirée par le «désir de pavillon»).
Il faut prévoir une zone de vie pour les jeunes couples incluant une zone sécurisée pour les enfants, des logements adaptés aux jeunes couples (nombres de pièces/surface, commodités en rez de chaussée (rangement poussettes,..), des aires de jeux à proximité.
Les services santé de pédiatrie sont importants également.
Cette population évolue et bouge beaucoup et il faut prévoir des logements en location pour ce profil.

- **Jeunes de 15-29 ans (hors familles) : lycéens, étudiants, jeunes travailleurs**

Population créatrice de lien social et de lien intergénérationnel.
Besoins de loisirs et d'occupations, donc d'animations encadrées, sinon il existe un risque de désœuvrement avec création d'insécurité.
Espace de vie sur la zone de centre-ville, et facilité de mobilité vers les zone(s) de loisirs (en centre-ville ou non) et la plaine des sports.
Besoin de logements du Studio au T2, principalement en location.

- **Population travaillant à l'extérieur, présence en soirée et week-end.**

Estimation actuelle : env. 2000 hab.
Population absente en journée (y compris le midi)
Actuellement population plutôt aisée occupant des maisons spacieuses (2407 logements, 80% de résidence principale : 443 appartements et 1971 maisons dont 1331 de 5 pièces).
La part de logements sociaux peut faire évoluer ce profil : une population moins aisée aura des besoins supérieurs notamment en termes de moyens de transport (moindre utilisation de la voiture) pour se déplacer au sein ou en dehors de la commune et sera plus encline à habiter en appartement dans le centre-ville.
Besoins spécifiques : moyens de transport, activités du soir et du week-end.
A noter que des impôts locaux élevés et qui augmentent sont un facteur dissuasif pour la venue de ce profil de population. C'est ce que montrent les résultats du questionnaire.

- **Population « toujours » présente (retraités, en recherche d'emploi, emploi sur la commune)**

Estimation actuelle : env. 800 hab.
Il nous semble que la population de retraités (notamment celle résidant actuellement à Escalquens, très attachée à la commune) est une population cible à attirer au centre-ville.
Une offre de logement adapté participera à la mixité sociale et intergénérationnelle du centre-ville.
Présente au centre-ville cette population sera majoritairement utilisatrice des commerces de proximité.
Pour les besoins des seniors, se reporter à l'avis du Comité des sages, dont nous partageons les conclusions.

- **Population investie dans la vie communale**

Conserver un tissu associatif dense et l'adapter à l'augmentation de la population.
Disposer de salles d'activité libres avec une facilité d'inscription, du mobilier mis à disposition (barnum, tables, chaises).

- **Population utilisatrice des modes doux (vélo, promenade, sportifs)**

Au sein du centre-ville, circuit aménagé pour la promenade/course à pied.
Voies douces au sein du centre-ville et entre le centre-ville, le futur collège et la plaine des sports.

- **Population résidant hors du centre-ville / quartiers éloignés**

Éviter que les populations n'ayant pas d'enfants (<14 ans) se détournent du centre-ville.
Améliorer l'accès au centre-ville, aménager un/des lieux de vie attractifs, commerces de qualité.

7. Zones de circulation, accès et parkings

Les zones de circulation

On peut définir trois types de zones de circulation :

1) les zones d'accès et de liaison pour les voitures (50 Km/h et priorité standard pour un centre-ville). Pour ces zones il faut prévoir des trottoirs pour les piétons et des pistes cyclables séparées pour les cycles.

2) les zones à circulation apaisée pour piétons et cycles, mais où les voitures sont tolérées non prioritaires (30 Km/h et priorité absolue aux piétons et cycles). Là encore, il faut bien matérialiser les pistes piétons/cycles. Cependant, comme dans certaines villes, on peut avoir tous les types de voies (avec voitures ou sans) au même niveau, sans dénivelés de trottoirs, etc… C'est plus esthétique, mieux pour les poussettes et les personnes à mobilité réduite et l'expérience montre que les voitures y roulent moins vite.

3) les zones piétonnières où les cycles sont tolérés mais non prioritaires (priorité absolue aux piétons) et d'où les voitures sont bannies.
Les voies piétonnes doivent prendre en compte les poussettes et les fauteuils roulants.

Recommandation : en ce qui concerne Escalquens, il existe déjà une zone piétonne très intéressante qui relie l'école du Petit Bois à la place du marché et à la Mairie en passant par la MJC, l'école maternelle et les jardins de l'Oustal. Notre recommandation est d'étendre cette zone pour qu'elle englobe les salles du Berjean, la future école maternelle, la Mairie, la place du marché et une partie à définir de l'avenue de la Mairie.
Il est également recommandé que l'actuel chemin des Écoles et les rues Brel et Ferrat soient classés en circulation apaisée, de même qu'une partie de l'avenue de la Mairie (par exemple, depuis la crèche), et une partie de l'avenue de la Grande-Borde (par exemple, depuis la maison de retraite).

L'accès au centre-village

L'accès au centre-ville se fait actuellement «en étoile» par 3 axes principaux qui convergent à l'Église : l'avenue de la Mairie, l'avenue de La Bourdette et l'avenue de Borde-Haute.
Le plan d'accès futur doit avoir comme priorité de donner à tous la possibilité d'un accès direct au centre, par tous les modes (à pied, en cycle, en voiture), avec des parkings bien répartis pour que les commerces et services soient à distance dite piétonne (3' de marche ?).
Comme déjà mentionné, les habitants des quartiers Nord sont obligés de faire le tour par le carrefour de la Cousquille ou le rond-point de l'Olivier, pour accéder aux pôles «éducation-loisirs» et au centre du village.

Recommandation : créer un accès direct des quartiers Nord vers le centre, classé zone à circulation apaisée, avec un pont au-dessus du Berjean. Ceci nécessite de revoir le schéma de circulation dans la zone «éducation-loisirs».
De la même façon, il faut prévoir dès maintenant un accès direct au centre-village depuis le collège et les lotissements autour du collège.
La liaison Cousquille – Eglise devant être conservée, il devra être établi soit un aménagement de l'avenue de la Mairie en zone apaisée, soit un contournement qui rejoindra directement l'avenue de Borde-Haute et le carrefour du chemin des Écoles.

Les parkings

La mise en zone piétonne ou en zone de circulation apaisée de la majeure partie du centre-village implique la création de parkings tout autour du centre. Malgré la densification du centre, Escalquens est et restera une commune d'habitat étendu, où l'utilisation de la voiture restera importante : accès et parkings pratiques sont le seul moyen d'attirer les gens au centre pour qu'ils utilisent les commerces et services.

Recommandation : créer des petits parkings en surface, bien répartis aux différents points d'accès et réservés aux «visiteurs» (zone bleue?), donc non utilisés par les résidents du centre.
C'est pour cela qu'il faudrait imposer aux promoteurs de prévoir suffisamment de parkings-souterrains (2 par logement ?) et ouverts (surtout pas des box fermés qui servent très vite de caves plutôt que de parking).
Dans le cas de la création d'une halle couverte (par exemple sur l'emplacement de la maternelle actuelle) un parking souterrain sous la halle peut éventuellement être envisagé pour faciliter

l'accès au marché.

8. Définition du centre envisagé

Le groupe a émis, dans cette première synthèse, des recommandations qui permettent d'imaginer ce que pourrait être le futur centre-village d'Escalquens, avec l'extension de la zone piétonne, la création de zones de circulation apaisée, l'aménagement du pôle éducation/loisirs, d'une place du marché avec une halle, des accès et des parkings pratiques à utiliser. Chaque zone verte ou zone publique ainsi définie devra avoir une utilité de service bien identifiée.

Les surfaces libérées seront urbanisées, avec des petits immeubles de logements (R+2, maximum R+3 avec des contraintes sur le 3ème étage), incluant ascenseur et terrasses et en rez-de-chaussée des locaux pour les commerces et les services, éventuellement pour l'animation salles communes).

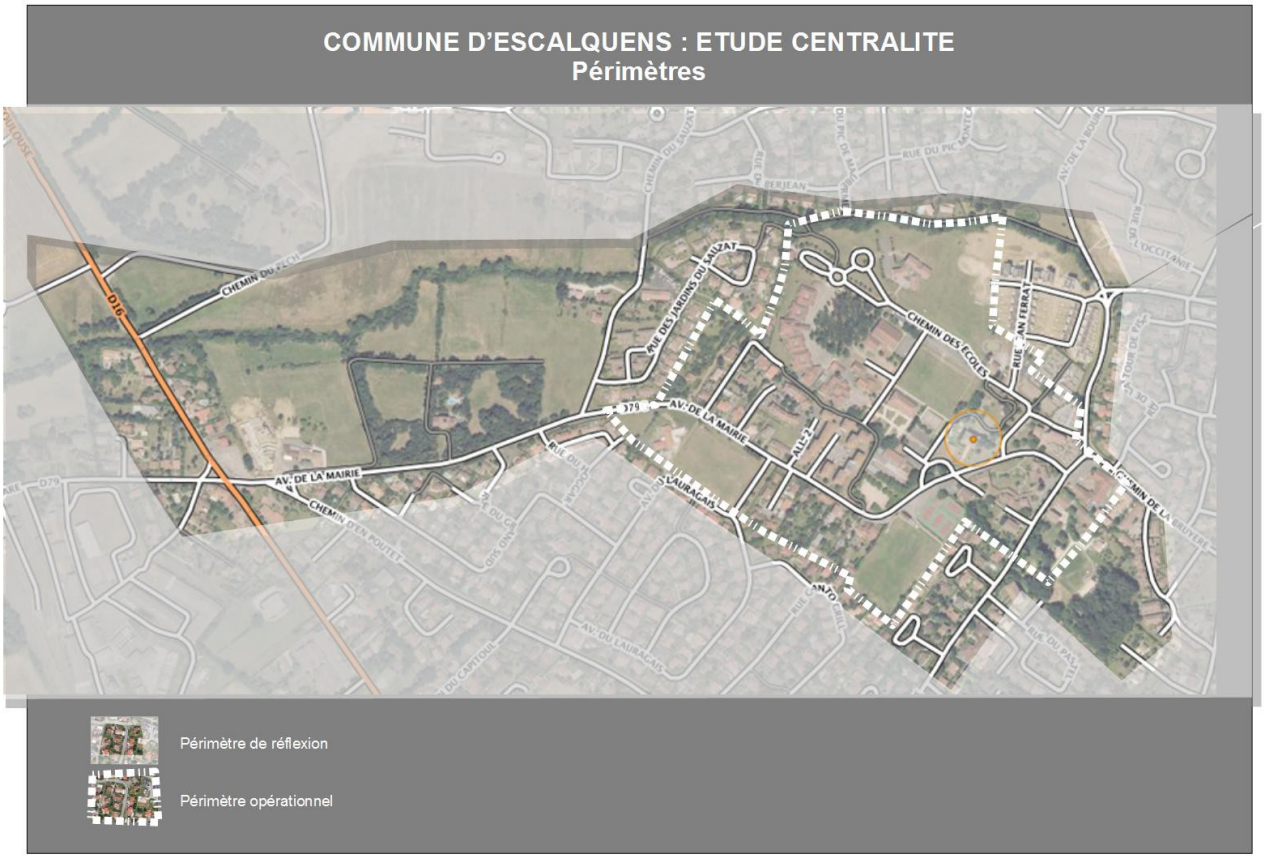
Le principe à retenir pour ces constructions est qu'un immeuble ou un groupe d'immeubles doit avoir accès d'un côté à une zone piétonne ou à circulation apaisée et de l'autre à une zone voitures, selon l'exemple d' «Auzeville amélioré» (en particulier la zone piétonne doit être beaucoup plus verte que bétonnée et bien aménagée).

Les appartements proposés doivent permettre d'attirer des populations diverses pour assurer la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle qui, seules, peuvent garantir un centre-village où il y a toujours des habitants présents qui utilisent les commerces et services de proximité et font jouer à plein la solidarité.

Les cartes jointes tentent de résumer nos recommandations.

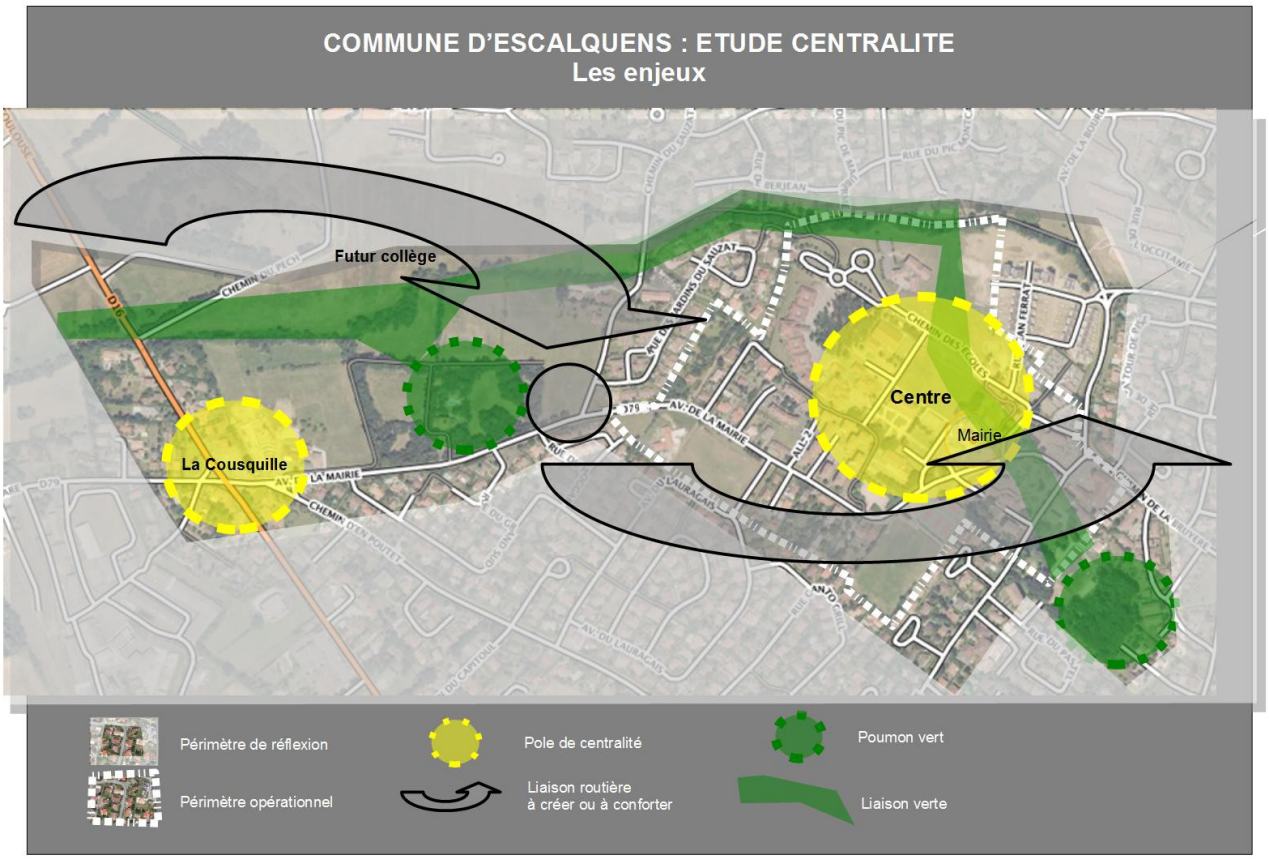
Deux variantes de définition du centre sont également proposées, faisant apparaître pour chacune d'elles :

- la zone piétonne envisagée
- les zones à circulation apaisée envisagées
- les voies d'accès et de liaisons
- la zone d'implantation de la future école maternelle
- la zone possible pour la halle
- les zones disponibles pour urbanisation



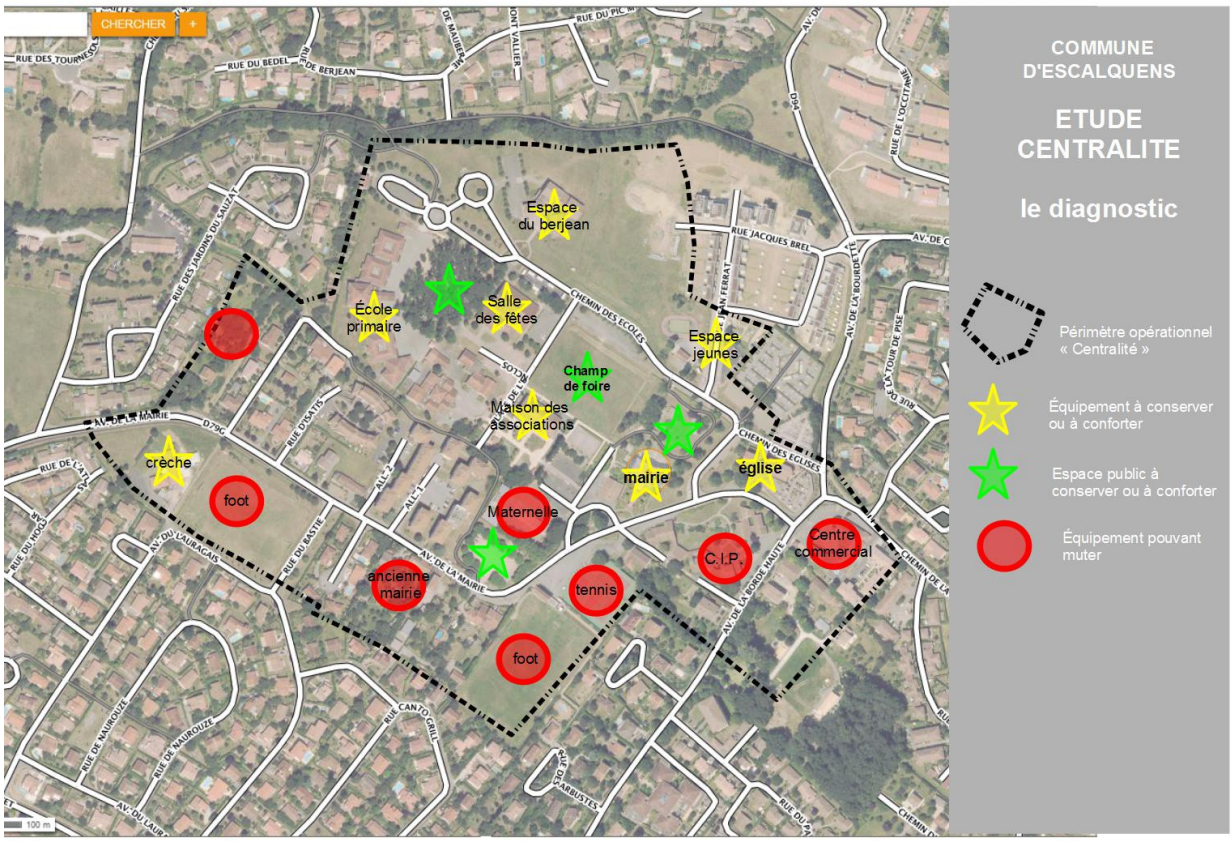
Cette vue satellite montre que le groupe a décidé de mener la réflexion sur un périmètre élargi à la zone de la Cousquille-Collège et à la liaison la Cousquille-Centre. Ces deux zonez sont indissociables et formeront à terme le centre d'Escalquens.

Cependant, le périmètre dit opérationnel, un tout petit peu plus large que celui défini par les élus dans la saisine, est celui sur lequel nous avons concentré nos recommandations d'aménagement.

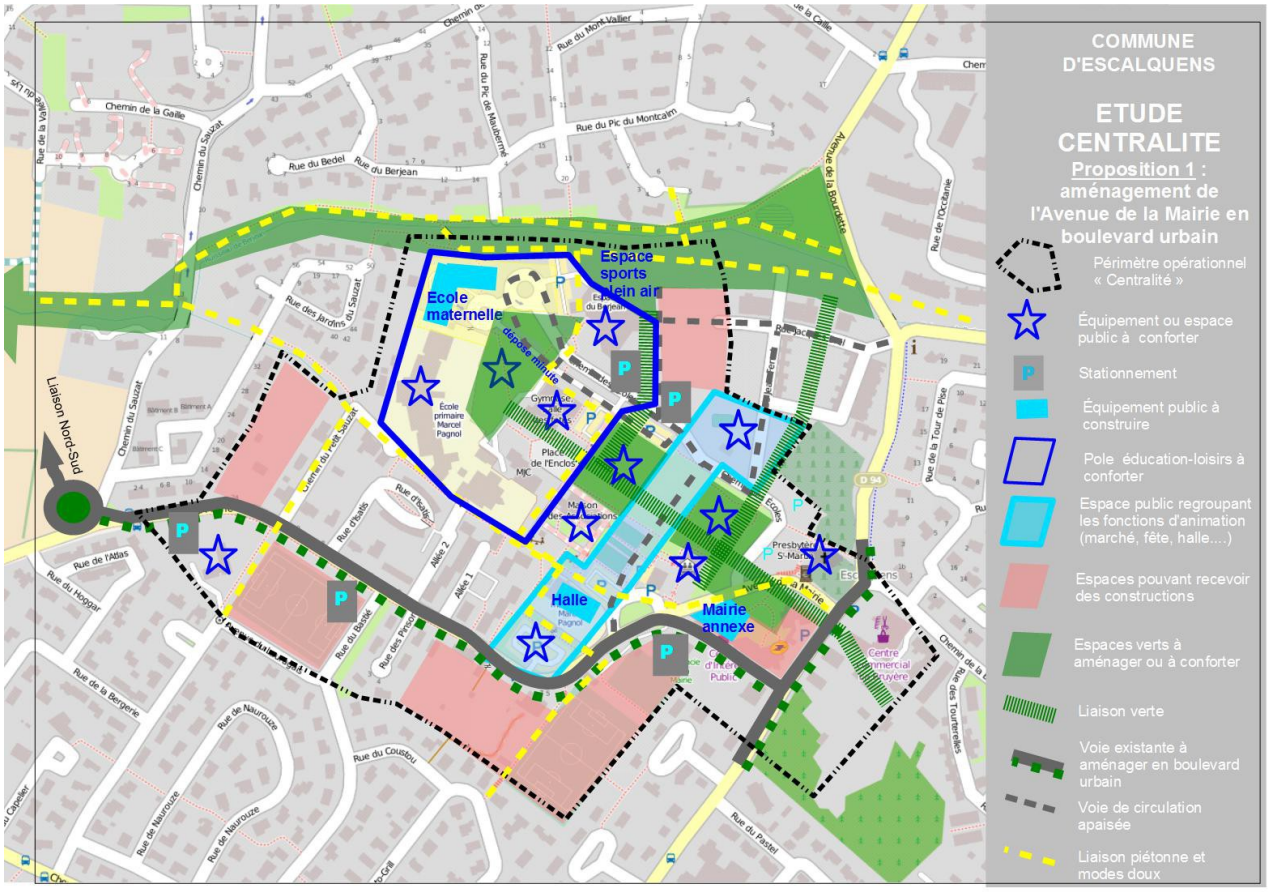


Cette vue satellite montre le principe des deux pôles de centralité que sont le centre proprement dit et la zone la Cousquille-Collège, avec les besoins de liaison qui en découlent.

Les zones vertes existantes sont également matérialisées.



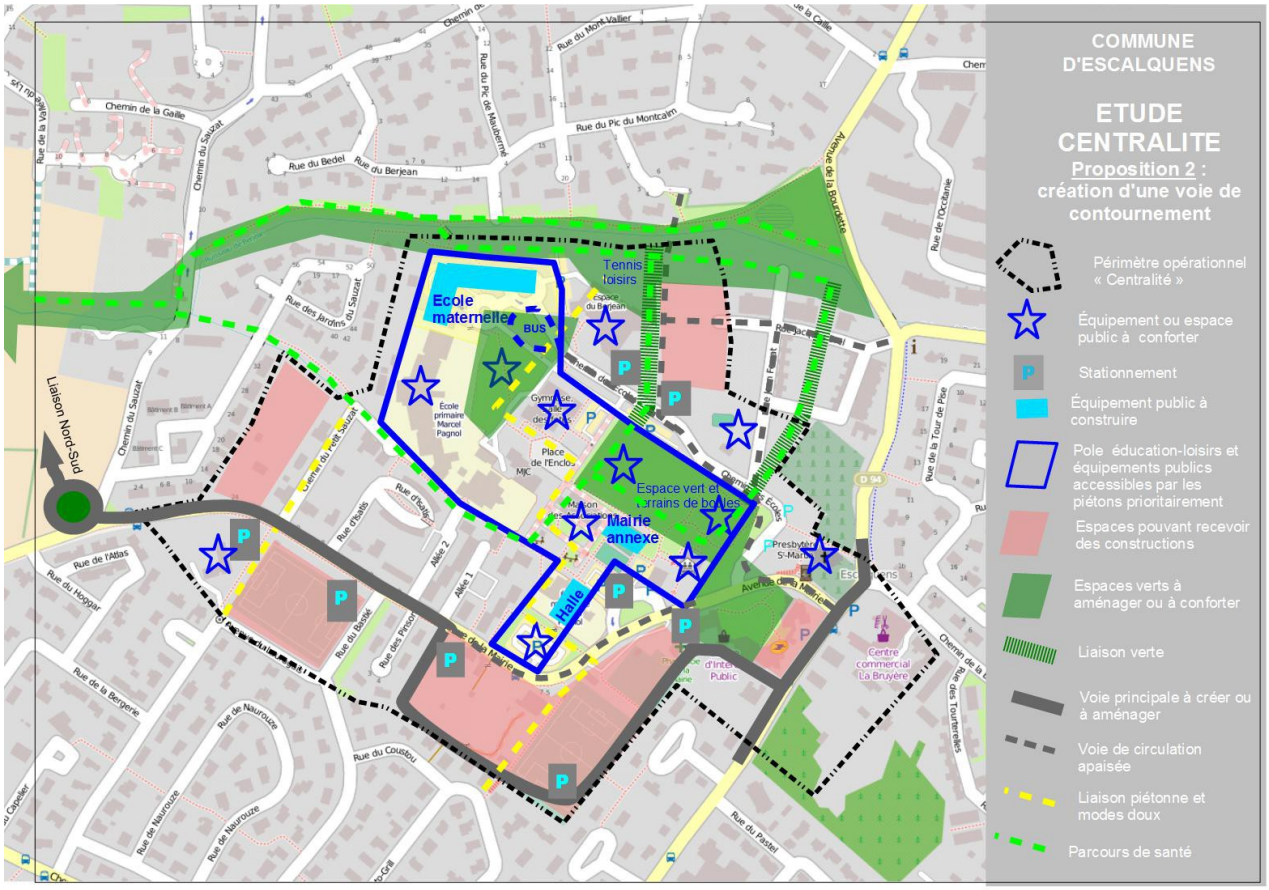
Cette vue satellite récapitule les recommandations faites en terme de conservation des équipements existants (en jaune), d'espaces publics à conserver et renforcer (en vert) ainsi que d'équipements qui devraient/pourraient être déplacés en dehors du centre, dans le cadre de l'aménagement.



La proposition N° 1 donne un exemple de ce que pourrait être l'aménagement du centre-ville, basé sur les recommandations faites par le CoDev.

Cette proposition n'a pas pour ambition de proposer un concept abouti, ce n'est pas le rôle du CoDev, mais simplement de montrer qu'à partir des recommandations on peut bâtir un projet cohérent et réalisable.

Dans le cas de cette proposition 1, la zone piétonne n'est pas étendue à l'ensemble du centre, l'avenue de la Mairie étant aménagée en boulevard urbain.



La proposition N° 2 donne un autre exemple de ce que pourrait être l'aménagement du centre-ville, basé sur les recommandations faites par le CoDev.

Dans le cas de cette proposition 2, la zone piétonne est étendue et l'avenue de la Mairie devient une voie à circulation apaisée, voire une zone interdite aux voitures (modes doux uniquement), avec une voie de contournement qui permet d'assurer aux voitures la liaison Cousquille-avenue Borde-Haute).

Ces deux propositions montrent qu'il existe de nombreuses possibilités à partir des mêmes recommandations.

9. Conclusion

Ce document synthétise 8 mois de travail du groupe à raison d'une réunion mensuelle et de travail «à la maison».

La prochaine étape sera sa mise à jour :

- suite à une discussion que nous souhaitons maintenant avoir avec les élus, à qui il va être distribué,

- suite à la réflexion que nous souhaitons mener sur des thèmes complémentaires. Le groupe a en effet identifié de nombreuses actions préalables à l'aménagement d'un vrai centre et va continuer à travailler sur les points ouverts (CIP, terrain de la fête).

Cette dernière phase de réflexion nous permettra de finaliser l'avis du CoDev pour cette saisine, avec pour objectif calendaire fin avril 2016 au plus tard.

Si les élus prennent en compte les recommandations du CoDev, ce que tous les membres souhaitent étant donné l'investissement mis, elles pourront être la base d'un futur cahier des charges établi par les services techniques municipaux pour lancer un concours à destination des cabinets d'urbanisme. Cette phase du projet peut être lancée sans attendre, en parallèle des mesures à prendre pour libérer des zones aménageables/urbanisables (Plaine des Sports, École Maternelle, etc...).

ANNEXE 1
Travaux de 2015 de la saisine 2

1. 23 Février 2015: Assemblée Plénière: présentation des saisines par la municipalité et constitution des groupes.

2. 18 Mars 2015: Première version de la fiche de saisine « Centralité » remplie par le groupe

3. 31 mars 2015: **Discussion avec les élus sur les faits et chiffres de la contrainte 1**
Evolution du nombre de logements d'ici 2030 et cercles de densité
Revue des infrastructures existantes qui rassemblent et connectent les habitants

4. 2 Avril 2015: Remise de la fiche de saisine centralité remplie par le groupe

5. 29 avril 2015: **Réflexion sur le thème 1 : Quid du périmètre**
Redéfinition du périmètre du centre pour englober les éléments structurants actuels (La Bruyère, La Cousquille), compréhension sur ce qui crée l'asphyxie actuelle du centre et recherche de solutions en exploitant les espaces disponibles actuels (CIP, terrain de la fête), les pointes de présence et trous journaliers/horaires et un schéma routier pour une circulation apaisée.

6. 28 mai 2015 : Prise en compte des remontées via les conseils de quartiers et les associations ayant déjà réfléchis dans le domaine, réflexion sur des nouveaux domaines qui mobilisent et réunissent les citoyens (cf. jardins bio, ateliers de réparation ...) et mise en évidence du manque d'outils pour aider à cette connaissance.

7. 23 juin 2015 : **Réflexion sur le thème 2 : Pôles de convergence**
Réflexion sur l'attractivité du centre-ville avec identification des services minimum d'un centre (éducation, loisirs, administratifs, santé, commerces de base) face au défi de participation actuel.

8. 2 juillet 2015 : Assemblée Plénière : mise en avant des problèmes de communication / présentation externe et remontées d'information.

9. 29 sept. 2015 : **Réflexion sur le thème 2 : Pôles de convergence**
Réflexion sur la circulation entrante et sortante du centre/centre versus demande/densité "piétonne". Début de réflexion sur le lieu de rassemblement des grands événements mobilisateurs de foule et les besoins d'animation d'un centre avec mise en avant d'un rôle métier et besoin de budget participatif.

10. 7 oct. 2015 : Visite du nouveau quartier d'Auzeville organisée par Corinne Stefani, le souffle des espaces piéton face à des immeubles inhibiteurs de rencontre.

11. 4 nov. 2015 : Rédaction des questions que le groupe 2 souhaite introduire dans le questionnaire envoyé par le CoDev à la population d'Escalquens début 2016.

12. 18 nov. 2015 : **Réflexion sur le thème 3 : Profils de population et services différentiés**
Réflexion sur les profils de population et renouvellement de population / changements de mentalité, des profils représentatifs d'une importante communauté, avec des besoins spécifiques, des demandes de services et animations différentes, plus ou moins contraints par les catégories d'âge, l'autonomie ou non des uns et des autres, le rapprochement ou éloignement géographique, le timing approprié et enfin le rôle social qu'il pourrait apporter par leur dynamique et centre d'intérêt (effet levier, effet fédérateur pour éviter une "ghettoïsation" ou plutôt une spécialisation d'un centre).

Décembre 2015: Réalisation du sommaire du rapport de synthèse n°1 des activités menées en 2015 par ce groupe CoDev travaillant sur la saisine « Centralité » et partage du travail de rédaction au sein du groupe.

Janvier 2016 : mise en commun et harmonisation des textes produits.

9 février et 9 mars 2016 : discussion en Assemblée Plénière du CoDev.

17 mars 2016 : dépouillement du questionnaire et introduction des résultats dans la synthèse.

23 mars 2016 : version 16 du document de synthèse, pour diffusion aux élus.

ANNEXE 2
Calcul du pourcentage de logements sociaux (LS)

La situation à Escalquens au début 2016 est de 432 logements comptabilisés comme sociaux dans les statistiques sur un total de 2400 logements, soit 18 %.

Les opérations en cours concernent 156 logements, dont 122 logements sociaux. Ce sont :

- la gendarmerie (tous LS)
- les logements Emmaüs (tous LS)
- l'opération avenue de la Mairie (derrière la future Maison Médicale)
- l'opération triangle du Pech (le long du CD16).

Début 2017, la situation sera donc de 554 LS sur un total de 2556 logements.
La municipalité table sur 1000 logements supplémentaires d'ici 2030, soit 3556 logements dont 25 % de LS soit 889.

Il faudra donc construire 335 LS sur les 1000 logements futurs, soit 1/3.