AVIS DU CODEV
2 mai 2016

Saisine N°2 : Centralité

Partie 1 : synthèse des recommandations du CoDev

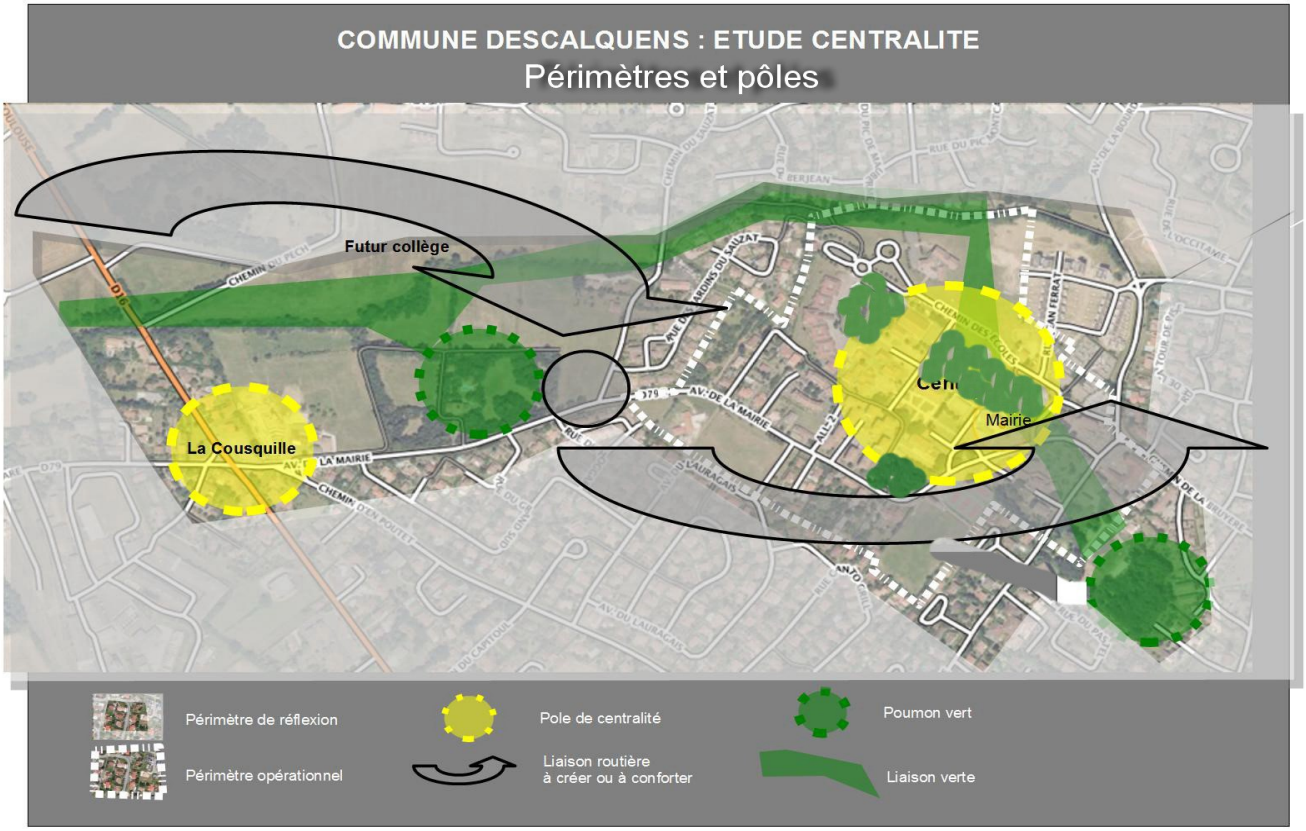
Le groupe 2 est constitué des personnes suivantes :
Luc AUVRAY, Frédérique BLANC, Michel BOUFFARD (Animateur), Jérôme RAOUL, Laurence LAPIERRE, Serge PUERTOLAS, Sylvie SAURA, Corinne STEFANI, avec le support de Mathilde SOULIÉ .

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

1. Introduction et contexte

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», objet de cet avis.
La Centralité est un sujet dont on parle depuis de nombreuses années mais qui n'a pas (à notre connaissance) encore avancé concrètement. 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.que peu avancé.

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.



Travaux préparatoires aux recommandations

Pour élaborer ses recommandations, le groupe a tout d'abord étudié les aspects suivants qui ont permis de fixer les grands principes (voir la partie 2 : compte-rendu des travaux centralité) .

- Quelle attractivité pour un centre-village ?

- le triptyque « commerces, services, animations »
- la qualité de la vie (zones vertes, esthétique architecturale, calme, sécurité, etc ...)
- la facilité d'accès et de circulation (tous modes)

- Quels besoins pour quelle population ?

- les besoins en logements
- les besoins en services et commerces
- les besoins en animations-loisirs

- Qu'est-ce qui existe à Escalquens et qu'il faut conserver/développer ou faire évoluer ?

- Quelles évolutions déjà en cours ou planifiées faut-il prendre en compte ? (urbanisation, collège, déplacements -RD 916, passage à niveau, métro, etc...)

- Quelles relations du centre avec les autres pôles d'activités/d'attractivité sur Escalquens ou à proximité (la Cousquille, l'axe RD 16, la zone du collège, l'Autan à Labège, la Balme)

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).

2. Les recommandations

Les recommandations du CODEV ont été élaborées à partir de ces réflexions générales.
Cette partie 1 de l'Avis regroupe l'ensemble des recommandations d'aménagement, qui peuvent être classées, plus ou moins arbitrairement, en 4 catégories :

1) Les recommandations concernant la zone « éducation-loisirs » déjà existante et qu'il faut conforter et développer. Elle englobe le Petit-Bois, le Berjean, le Champ de Foire, la MJC, l'Oustal.
2) Les recommandations concernant le « centre du centre-village » c'est-à-dire la zone Mairie, Église, CIP, Tennis, Place du Marché, Square du Souvenir.
3) Les recommandations concernant la zone au sud de l'avenue de la Mairie, des tennis jusqu'à la Crèche.
4) Les recommandations concernant la circulation, les accès, les parkings

2.1 La zone « éducation-loisirs »

Les écoles : il est recommandé d'implanter le futur groupe scolaire Maternelle entre le groupe scolaire du Petit-Bois et le complexe du Berjean, avec son entrée à proximité immédiate de l'entrée des primaires, le tout dans une zone rendue piétonne à partir de l'entrée du Berjean.

MJC, gymnase, complexe du Berjean : ensemble à conserver tel quel, en rénovant la salle des Fêtes. On peut conserver les parkings existants autour du gymnase et le long du Champ de Foire. La zone des écoles et du Petit-Bois étant rendue piétonne, les deux parkings « du fond » disparaissent et il faut donc créer un parking sur le côté est du complexe du Berjean.

La halte-garderie : il est recommandé de la déplacer à côté de la crèche en l'agrandissant en fonction des besoins.

La Maison de la Solidarité : bien placée, à conserver avec les salles destinées aux associations. Si à terme un agrandissement s'avère nécessaire, soit pour le CCAS, soit pour les Associations, il est recommandé d'utiliser la salle de l'Oustal et de construire « ailleurs » une salle assurant la fonction actuelle de l'Oustal (location, petites fêtes).

Le Champ de Foire et la Fête Foraine : il est recommandé d'aménager un grand parc de loisirs qui englobe les jardins de la Mairie et le champ de Foire, jusqu'à la place de l'Enclos et le Petit-Bois, avec des plantations, des bancs, des espaces de jeux, des chemins de promenade reliant les différentes zones et un parcours de santé aménagé utilisable par les écoles et par les habitants. Le parcours de santé pourra d'ailleurs rejoindre la trouée verte des berges du Berjean qu'il est recommandé de doubler du coté sud du ruisseau avec des passerelles piétonnes.

Pour la Fête Foraine il y a deux possibilités de relocalisation :
- conserver la fête au centre avec les manèges sur la place du marché, en fournissant un terrain en périphérie pour les caravanes d'habitation des forains

- établir la fête sur un terrain périphérique à réserver, par exemple près de la plaine des sports

Les Terrains de Boules et les Terrains de Tennis : ces terrains, actuellement au centre du centre-village, devront être déplacés. Il est recommandé, pour compléter la zone éducation-loisirs de relocaliser les Terrains de Boules vers le Skate Park et de relocaliser les Terrains de Tennis derrière le complexe du Berjean, le long de la façade nord .

2.2 Le centre du centre-village

Le marché dominical : il fait l'unanimité, il faut le conserver au centre-village à l'emplacement actuel et le développer grâce à la construction d'une halle «Lauragaise», qui sera conçue pour être également utilisée pour des activités sportives et culturelles. Il apparaîtrait assez logique que la halle soit positionnée approximativement à la place de l'école des Lavandes, faisant la jonction entre le Square du Souvenir et la place du 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.

La Mairie : 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 se faire par un nouveau bâtiment à construire à proximité du Château, sans perturber l'esthétique de la perspective Château/Église et en conservant tous les services municipaux dans une proximité efficace (par exemple à la place des terrains de boules, du côté de la Maison de la Solidarité).
Il apparaît quasi obligatoire de créer une salle du Conseil en rez-de-chaussée de ce futur bâtiment, pour que tout habitant (y compris une 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 du Château (quoi?).

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 s'y 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 des immeubles à construire.

2.3 La zone au sud de l'avenue de la Mairie

C'est la zone du centre qui sera urbanisée avec des logements, des commerces et des services. L'objectif affiché par la municipalité de construire environ 400 logements au centre-village entre 2020 et 2030, dans cette zone dite sud, dont 1/3 de logements classés sociaux, paraît réaliste au CoDev, à condition que les transports (métro) se développent simultanément .

Les terrains de sport et les constructions existantes au centre
L'urgence de la mandature est de libérer les surfaces nécessaires à l'urbanisation du centre :
- Il faut organiser rapidement le transfert des terrains de football en créant la Plaine des Sports et prévoir le transfert des terrains de tennis vers le Berjean.
- Il est recommandé de mettre en place dès maintenant un programme volontariste de rachat des maisons entre les deux terrains de football. En particulier 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. La question de son utilisation se posera : c'est certes un lieu historique de la commune (ancienne mairie), mais elle ne présente pas un intérêt architectural particulier… et elle va gêner pour l'aménagement. Le CODEV ne recommande pas de la conserver .

Logements et immeubles : pour garantir une bonne mixité sociale et intergénérationnelle, les logements devront être variés en taille (du studio au T5), en type d'accession (location/acquisition), en standing.
Les immeubles seront de petits immeubles R+2 ou R+3 (R+3 maximum avec des contraintes sur le 3e étage), bien répartis dans des zones vertes, incluant ascenseurs et terrasses ainsi que parkings en sous-sol, de façon à minimiser les parkings de surface « au pied des immeubles ». Les parkings en sous-sol des immeubles ne doivent surtout pas être des box fermés, qui servent rapidement de caves plutôt que de parkings.
Un nombre suffisant d'immeubles (les plus « au centre ») verront leurs rez-de-chaussée dédiés aux locaux commerciaux et de services. Dans tous les immeubles il y aura des locaux d'animation (en particulier pour les jeunes et les seniors) .
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).
Une attention particulière devra être portée à l'esthétique des bâtiments et surtout à la préservation de la qualité de vie des maisons construites à proximité du centre-ville .

2.4 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 toutes les voies au même niveau, matérialisées 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.

L'accès au centre-village
L'accès au centre-ville se fait actuellement 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 permettre à tous d'accéder le plus directement possible au centre, par tous les modes (à pied, en cycle, en voiture), avec des parkings bien répartis en limite de la zone centre pour que les commerces et services soient à distance dite piétonne (3' de marche ?) de ces parkings.
Il est recommandé de créer un accès direct des quartiers Nord vers le centre avec un pont au-dessus du Berjean. En fonction de l'aménagement proposé pour cette zone, il semble que cet accès serait optimum au niveau de la rue du Pic des 3 Seigneurs, ralliant la rue J Brel et le futur parking du Berjean.
Il est également recommandé de prévoir dès maintenant un accès direct tous modes au centre-village depuis le collège et les lotissements autour du collège.
La liaison Cousquille – Église devant être conservée pour la traversée du centre, 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.

Zones piétonnes
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 des Romarins et les jardins de l'Oustal.
La recommandation est d'étendre cette zone pour qu'elle englobe les salles du Berjean, la future école maternelle, la Mairie et sa future annexe, la place du Marché et le square du Souvenir.
L'avenue de la Mairie pourrait aussi devenir piétonne depuis le Bastié (a voir en fonction du projet complet).

Zones à circulation apaisée
Il est recommandé que toute voie non piétonne du centre-village soit à circulation apaisée : le chemin des Écoles, les rues Brel et Ferrat, 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). Et de même pour toute nouvelle voie qui serait créée lors de l'aménagement .

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.
Il est recommandé de créer des petits parkings en surface, bien répartis aux différents points d'accès et à quelques points d'intérêt, réservés aux «visiteurs» (zone bleue?), donc non utilisés par les résidents des logements du centre.

3. Conclusion

Cet avis synthétise 10 mois de travail du groupe à raison d'une réunion mensuelle et de travail «à la maison».

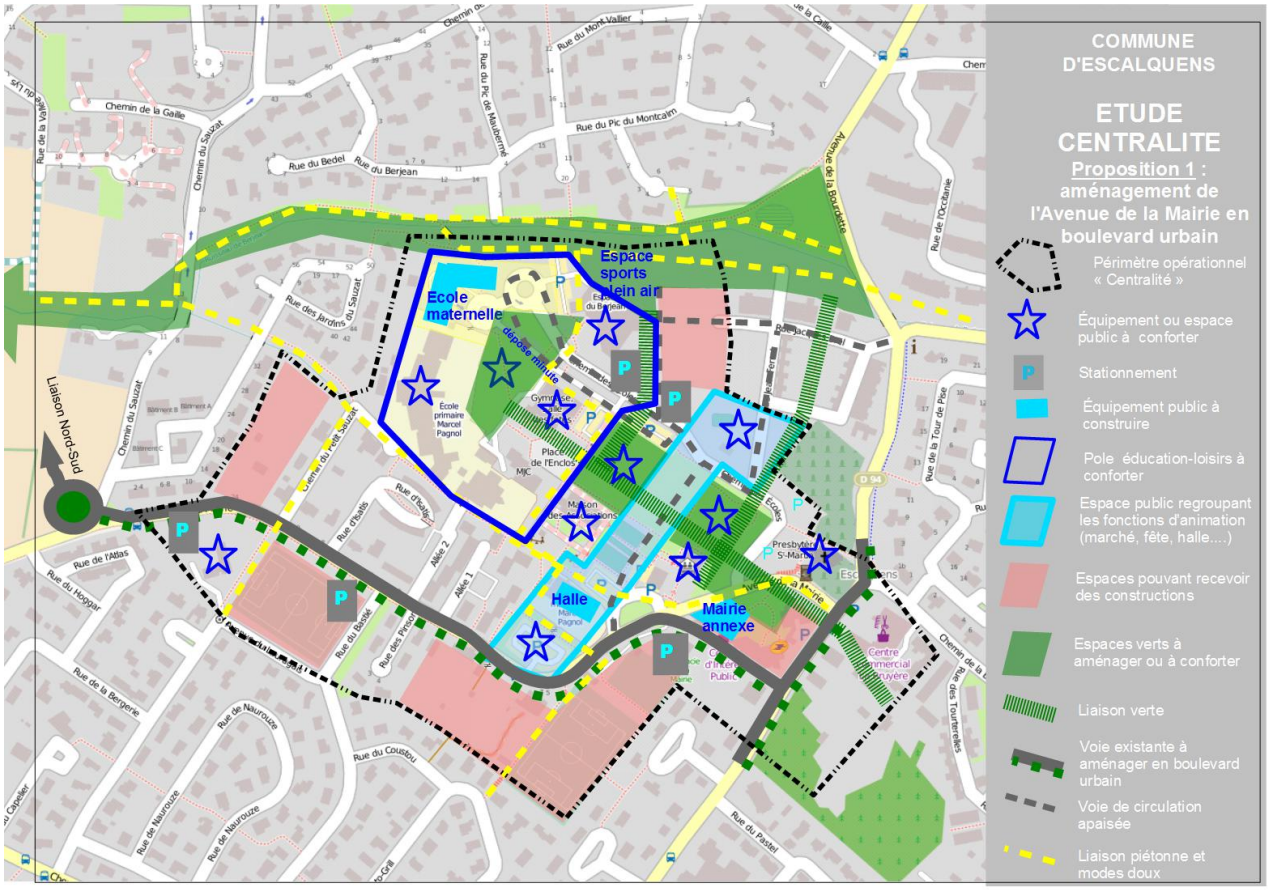
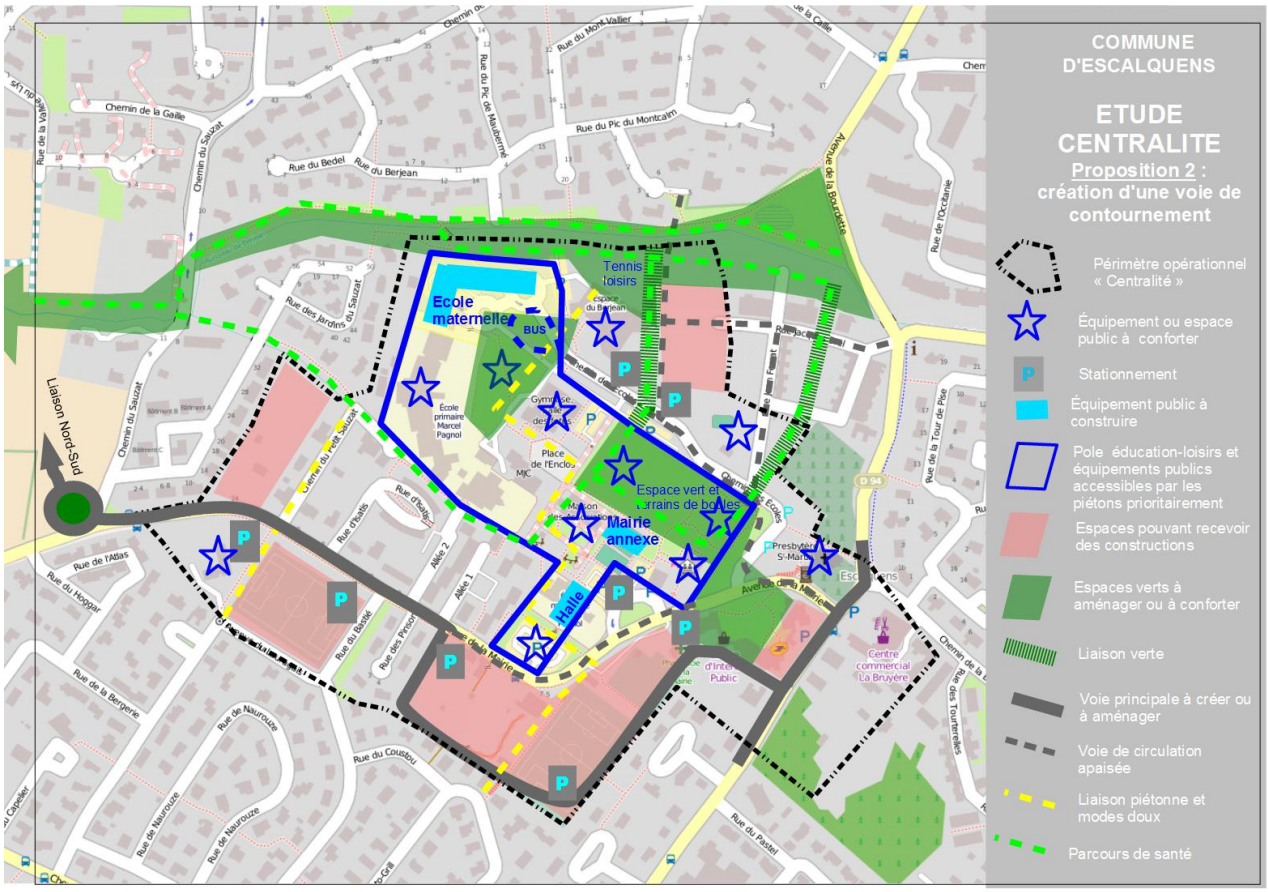
Si les élus prennent en compte les recommandations du CoDev, ce que tous les membres souhaitent étant donné l'investissement mis, elles pourront être la base d'un futur cahier des charges établi par les services techniques municipaux pour lancer un concours ou un appel d'offres à destination des cabinets 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, Ecole Maternelle, etc...).

Le CODEV souhaite bien entendu contribuer auprès des élus à la phase « Projet » qui s'ouvre maintenant. Modalités à établir….

4. Exemples de mise-en-oeuvre

Exemple 1 : avenue de la Mairie aménagée en Boulevard Urbain



Exemple 2 : création d'une voie de contournement du centre .