

## Le point sur le projet Centre Ville

Le 9 octobre dernier, trois cabinets d'urbanisme ont présenté leurs recommandations pour l'aménagement de la place Bombail, à quelques élus, commerçants choisis et personnels communaux. Ces études concernaient les aspects architecturaux, commerciaux et déplacement.

Le cahier des charges sur lequel les partenaires ont travaillé était très contraignant :

- Le projet est principalement un projet d'habitation et de logement social (environ 70 logements), avec des bâtiments en R+2 et R+3, l'installation de commerces en rez-de-chaussée, et de professions libérales au premier étage ;
- L'idée globalement étant de combler pour moitié la place Bombail par des habitations et commerces par îlots, la seconde partie étant dédiée à une place avec halle, et une supérette ;

A noter de plus :

- La réflexion a été focalisée sur l'aménagement de la place Bombail, et non élargie sur le devenir de tout le Centre Ville, incluant la bastide, l'avenue des Pyrénées, le Centre Saint Nicolas 1, la Place Verdier et l'emplacement de la future Mairie ;
- Les promoteurs immobiliers sont déjà choisis (Promologis et Les Chalets) ;
- Aucun cadrage financier, aucune structure juridique d'aménagement n'ont été discutés.
- Pas de mention concernant le devenir de la salle des fêtes.

Ni les commerçants, ni les Plaisançois n'ont été concertés sur cet aménagement d'une incidence considérable pour le devenir de leur ville. Une vaste consultation aurait été nécessaire, qui aurait permis aux Plaisançois d'encore mieux s'approprier leur ville.

**La municipalité risque donc de développer un projet qui ne correspond pas aux attentes des Plaisançois.**

Lors du [Conseil Municipal du 22 octobre](#), nous avons demandé cette consultation. Le maire souhaite figer au contraire au plus vite les caractéristiques du projet, au travers d'un concours de maîtrise d'œuvre sur le scénario 3, qui a eu la préférence des participants à la réunion.

Scénario 1



Scénario 2



Scénario 3



## Les différents scénarii étudiés (Cabinet CAUE)

Trois scénarii considérés. Uniquement une vision en plan est proposée. Pas de vision 3D.

### Scénario 1 :

- L'idée est de combler la place en continuant la bastide.
- Les voitures sont autorisées à circuler.
- 2 îlots, 1 esplanade sur l'emprise actuelle des stationnements.
- Une halle (2000m<sup>2</sup>) au milieu, orientée vers la rue de la Palanquette.
- Au centre des 2 îlots, 2 squares (300m<sup>2</sup>).
- La supérette (700m<sup>2</sup>) serait implantée en face de la bibliothèque ;
- Les habitations font entre R+1 et R+3.
- 3000m<sup>2</sup> de commerces, 1000m<sup>2</sup> pour les professions libérales, 6500m<sup>2</sup> de logements ;



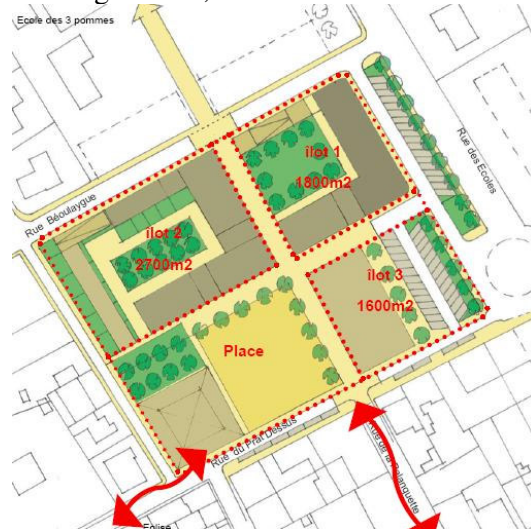
### Scénario 3 :

- 4 îlots. La voiture n'entre toujours pas. Cheminement piétonnier dans le prolongement de la rue de la Palanquette ;
- Par rapport au précédent scénario, inversion de la place et de la supérette ;
- N'incite pas les véhicules à rentrer dans la bastide ;
- Les habitations font entre R+1 et R+3.
- 2700m<sup>2</sup> de commerces, 1200m<sup>2</sup> pour les professions libérales, 5300m<sup>2</sup> de logements ;



### Scénario 2 :

- L'idée des îlots est gardée, mais la voiture n'entre pas.
- Cheminement piétonniers dans le prolongement de la rue de la Palanquette.
- Circulation automobile à double sens en périphérie. Place avec halle à l'articulation des flux.
- La supérette (700m<sup>2</sup>) serait implantée en face du C.A. ;
- Habitations en R+2.
- 3100m<sup>2</sup> de commerces, 1000m<sup>2</sup> pour les professions libérales, 4600m<sup>2</sup> de logements ;





### **L'opportunité commerciale (Cabinet Berenice)**

Le cabinet Bénénice a donné ses recommandations concernant l'opportunité commerciale. L'aménagement a été pensé dans ses généralités. Il n'a pas été étayé par une consultation de promoteurs commerciaux, ou de groupes de distributions. Il préconise un aménagement entre 2500 à 3000 m<sup>2</sup> :

- Locomotive : un commerce de 700m<sup>2</sup>, Spar (du groupe Casino). Toutefois, aucun contact n'a été pris avec le groupe (que pourtant la commune connaît bien) ;
- Commerces de flux : (bureau tabac, pharmacie) : doivent être placés sur la rue des Ecoles.
- Pôles d'alimentation spécialisée à densifier : Boucherie, Chocolaterie, Primeur, Epicerie fine, Traiteur ;
- Offre culturelle : Librairie à déplacer ;
- Offre shopping complémentaire : Beauté santé (Parfumerie, Opticien, Institut Beauté), Mode (sera concurrencé par les Portes de Gascogne, comme à Tournefeuille),
- Restauration Rapide, orientée vers la place.

Le risque de paupérisation du Centre-ville n'a été qu'évoqué, mais pas étudié :

- Les attributions des surfaces commerciales n'ont pas été évoquées ;
- Aucune précision n'a été donnée concernant les commerçants susceptibles de se déplacer ; aucun détail n'a été donné sur d'éventuels transferts ou implantations nouvelles.

### **Organisation des déplacements (Cabinet SETEC) :**

Le Cabinet SETEC a présenté ses recommandations.

- Il s'agit principalement d'éviter des poches de stationnement pouvant générer des flux vers la bastide.
- Pour sortir du « tout voiture », il faut garder des poches de stationnement généreuses, avec des cheminements piétons, et éviter de le répartir partout. Les stationnements en sortie des commerces n'incitent pas les habitants à changer leur mode de transports.

Tous les scénarii ont environ 200 places de stationnement en souterrain, et une centaine de place en aérien. La place de stationnement coûte environ 8000 Euros en aérien, et 20 000 Euros en souterrain. Le Maire en profite pour suggérer que les habitants du Centre prennent une place de stationnement souterrain.

Un consensus se dégage 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).



## **Montage du projet :**

Le montage du projet est rapidement évoqué. Il sera confié en majorité aux Chalets et Promologis. La justification est qu'un tel montage permet de louer les locaux à moindre coût.

Toutefois, un opérateur social n'est pas un promoteur commercial, ce qui peut poser problème lorsqu'un enjeu est justement de développer le commerce. Le cabinet Bérénice confirme l'écueil possible et conseille de créer une structure d'aménagement spécifique.

***Nous préconisons de monter une structure juridique spécifique, 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 est le métier.***

## **En conclusion :**

### Les points d'interrogations :

- Aucun cadrage financier n'a été évoqué ;
- Pas de procédure de concertation évoquée ;
- Officiellement, aucune tentative d'étayer le scénario commercial par des validations, et des consultations de groupes commerciaux. Pourquoi ?

### Les dangers :

- Le montage du projet par des opérateurs de logements sociaux, pour lesquels le commerce n'est pas le métier, ni leur préoccupation. Il sera donc difficile de capter de nouvelles enseignes ;
- Le risque financier induit par l'absence de structure juridique spécifique, et également par les risques techniques (notamment le parking souterrain).

### Les regrets : Encore un sentiment de gâchis.

- Pourquoi développer ce projet commercial en même temps que, sans avoir cherché à trouver une logique de co-existence ? Les acteurs qui travaillent sur les projets s'ignorent, et n'ont jamais échangé. On aurait donc pu imaginer réduire la taille du projet en haut de la Ménude, et redimensionner une partie au centre. Les Portes de Gascogne ne permettront pas d'étendre la revitalisation du commerce à l'ensemble du centre ville ;
- Ce projet doit être mis en perspective avec le devenir de notre ville, et l'aménagement du centre dans sa globalité, incluant ses équipements culturels, administratifs ;
- Pourquoi n'avoir pas associé la population à la définition des objectifs de ce projet majeur ? 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 ;