



Compte-rendu zone maraîchère

Destinataires :

Les participants

Date :

Le 16 janvier 2012

*Compte-rendu de la réunion concernant la zone maraîchère du 16 janvier 2012
relative à la concertation sur le projet de renouvellement et de développement du
quartier Izards - Trois Cocus*

SOMMAIRE

1.	MARTINE CROQUETTE, VICE-PRÉSIDENTE DU GRAND TOULOUSE, ÉLUE RÉFÉRENTE DU PROJET	3
2.	PRÉSENTATIONS RELATIVES AU PROJET DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	4
3.	DISCUSSION	5

1. MARTINE CROQUETTE, VICE-PRÉSIDENTE DU GRAND TOULOUSE, ÉLUE RÉFÉRENTE DU PROJET

Les réunions organisées par secteur marquent la reprise de la concertation concernant le projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards – Trois Cocus.

Depuis que l'équipe Obras a été choisie pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, celui-ci a avancé et a évolué ; particulièrement en ce qui concerne le sud du périmètre (Cité blanche, Cucurou, Izards, Chamois, Micoulaud, Renan...). Aujourd'hui, les élus et l'équipe projet souhaitent informer et concerter sur le devenir du sud du quartier aussi bien en termes d'habitat que d'aménagement des espaces publics et d'amélioration de l'offre de commerces, services et équipements publics. Concernant la partie nord, à laquelle est consacrée cette réunion, le projet urbain a deux ambitions : d'une part, celle de construire du logement, d'installer des activités économiques et de prévoir des équipements publics et d'autre part, de préserver l'espace agricole existant. Conserver l'agriculture de proximité sur Toulouse et les communes de la Communauté Urbaine constitue une priorité, afin de permettre le maintien de cette activité et de développer des réseaux de distribution courts. L'aménagement du nord est plus lointain que celui du sud, en sachant que les projets du nord s'inscrivent dans le futur Plan Local d'Urbanisme (PLU), en cours d'élaboration début 2012, qui devrait être opposable à partir de la mi-2013. Ce document juridique permettra de réaliser le projet urbain au nord.

Cette réunion vise donc à présenter aux participants d'une part le projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards – Trois Cocus et plus spécifiquement les aménagements prévus à terme sur la partie nord et d'autre part les modalités de concertation prévues dans le cadre de ce projet.

Elle se déroulera en deux parties : la première sera consacrée aux présentations afin d'expliquer comment le secteur va évoluer et dans quelle temporalité, la seconde à la discussion.

L'objectif est de fournir des repères clairs aux participants quant au déroulement du projet urbain et de la concertation.

2. PRÉSENTATIONS RELATIVES AU PROJET DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les documents de présentation seront mis en ligne sur le site internet de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

Il est précisé qu'à ce stade, il s'agit de documents de travail, n'ayant pas de valeur contractuelle et pouvant évoluer, notamment suite à la poursuite des études techniques, de la concertation et des arbitrages politiques.

Rappels du contexte, de l'historique et des objectifs du projet urbain

Arnaud Sayous, Chef de Projet CUGT (dimension urbaine)

Présentation du projet urbain et de son calendrier prévisionnel

Thomas Nouailler, Chef de Projet OBRAS (dimension urbaine)

Présentation des intentions du projet sur la zone maraîchère

Thomas Nouailler, Chef de Projet OBRAS (dimension urbaine)

Présentation des modalités de concertation

Gilles-Laurent Rayssac, Res publica

3. DISCUSSION

Une participante, habitante du secteur maraîcher, membre de l'association locale *Resistix et de Mieux vivre à Lalande*, souhaite savoir si les maisons présentées comme « à conserver » du fait de leur intérêt architectural seront inscrites au patrimoine et si certains secteurs seront sauvegardés.

Monsieur Aragou demande si seuls les bâtiments ayant un caractère de type maraîcher seront conservés ou si d'autres bâtiments de construction plus récente le seront également. Le cas échéant, il souhaiterait connaître les procédures de maîtrise publique des terrains qui seront mis en œuvre par la collectivité : expropriation, préemption...

Arnaud Sayous, chef du projet à la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT), explique que la réflexion menée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours et que l'enquête publique se déroulera en milieu d'année. Pour l'instant le travail consiste en un repérage des éléments qui paraissent intéressants pour leur valeur patrimoniale. Tous n'auront pas une traduction réglementaire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) recensent les éléments d'intérêt patrimonial. Pour certains bâtiments, des mesures de protection seront affichées au niveau réglementaire. Pour les autres, qui ne disposeront pas d'une traduction réglementaire, la préservation sera soumise à l'appréciation de la collectivité qui étudiera les dossiers au cas par cas.

Concernant la procédure employée dans le cadre d'une éventuelle opération d'aménagement de l'ensemble du secteur, la CUGT étudie un outil d'aménagement global qui permettrait de maîtriser le foncier. Les investigations commenceront au deuxième semestre 2012. Pour l'instant, les actions prioritaires, concentrées sur la partie sud du quartier, se font sous maîtrise d'ouvrage des différents propriétaires (bailleurs, ville de Toulouse, CUGT ...). Les deux temporalités seront gérées différemment.

Aujourd'hui, l'outil réglementaire utilisé est le sursis à statuer. Il s'applique depuis décembre 2007 sur le périmètre du secteur maraîcher. Celui-ci permet à la collectivité, à chaque fois qu'une demande est déposée, de se réserver le droit de différer sa décision, tant qu'elle ne dispose pas d'un projet plus précis.

Martine Croquette, élue référente du projet, précise que ce périmètre de protection est nécessaire dans le cadre du PLU actuel. Le futur PLU permettra notamment de conserver les bâtiments d'un intérêt patrimonial avéré. Les OAP représentent un outil permettant de mettre en place une démarche d'urbanisme de projet, concertée avec les habitants. Une Zone d'Activité Concertée (ZAC) pourrait être mise en place sur tout ou partie du périmètre du projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards – Trois Cocus. Cet outil permet de discuter avec les habitants des projets d'urbanisme prévus sur la ZAC. L'urbanisation du quartier sera réalisée au regard d'un projet qui sera concerté avec les populations.

Monsieur Fourastié, habitant de Lalande nord, explique qu'au nord de l'école Olympe de Gouges, à côté de la route de Launaguet, deux très belles maisons bourgeoises

dans un parc risqueraient d'être détruites pour permettre la construction d'une résidence. Il s'interroge quant au statut de ces maisons.

Martine Croquette indique que ces maisons ne sont pas protégées dans le PLU actuel. Dans ce cadre, si un permis a été déposé et qu'il est conforme au PLU, il n'est pas possible de le refuser sans que la collectivité s'expose à des risques juridiques. Dans le futur PLU, qui devrait être opposable à l'été 2013, les éléments d'intérêt patrimonial, les OAP et les ZAC seront intégrées. Cela permettra de préserver certains bâtiments.

Madame Gonzalez, *habitante de Lalande et membre de l'association Resistix*, souhaite connaître les dates d'approbation du dernier PLU et de la dernière modification.

Arnaud Sayous indique que la 5^{ème} modification du PLU en cours a été votée en décembre 2011.

Etienne Morin précise que les modifications de zonage, qui concernent les hauteurs, interviennent dans le cadre des révisions du PLU, sauf cas très particulier. La constructibilité en hauteur dépend des révisions. Le PLU actuel date de 2006.

Madame Faure indique que les hauteurs autorisées ont augmenté.

Etienne Morin souligne que le PLU de 2006 a effectivement permis d'augmenter les hauteurs potentielles de construction sur certaines zones.

Gilles-Laurent Rayssac explique que le temps de l'urbanisme est un temps long, ce qui fait que se chevauchent en permanence les projets pour l'avenir et les éléments hérités du passé. Tant que le nouveau PLU n'est pas approuvé, l'ancien PLU s'applique. Le PLU de 2006 peut ne donner des résultats visibles qu'aujourd'hui, étant donné le temps nécessaire à la mise au point des projets d'urbanisme.

La définition du projet des Izards – Trois Cocus intervient en même temps que la révision du PLU, ce qui permettra sur ce territoire de constater rapidement les résultats du futur PLU.

Madame Gonzales souhaiterait savoir si aujourd'hui la collectivité est plus attentive aux permis de construire déposés sur le quartier en vue de l'application du futur PLU.

Martine Croquette indique que les permis sont toujours regardés attentivement.

Monsieur Uduojie-Taoffek, *habitant du secteur entre Lalande et la route de Launaguet*, souhaiterait savoir si des équipements sportifs ou des aires de jeux sont prévus pour les enfants du secteur.

Madame Uduojie-Taoffek souligne que le quartier des Izards-Trois Cocus aurait aussi besoin de zones de jeux pour les enfants et/ou les adolescents. Le parc le plus proche est celui de la Maourine à Borderouge. Il serait intéressant d'inclure sur le secteur de la zone maraîchère des activités pour les enfants et/ou les adolescents.

Thomas Nouailler indique que le projet prévoit de répartir des équipements publics sur l'ensemble du quartier de manière à permettre à tous d'être concernés. La proposition initiale au projet visant à la création d'un grand parc public sur la zone maraîchère a été mise de côté afin de pouvoir conserver une activité agricole viable économiquement. Une zone de promenade sera cependant créée au sein de la zone maraîchère. Sur cet axe, des espaces pourront être aménagées de façon mesurée pour permettre aux familles de pique-niquer par exemple. Sur l'une des franges du secteur maraîcher, il est proposé de réserver un emplacement dans le cadre de la révision du PLU, pour permettre la réalisation d'équipements publics à terme : école, centre sportif...qui sera défini en fonction des besoins recensés par la collectivité et les habitants.

Madame Uduojie-Taoffek explique qu'il faudrait aménager des aires de jeux pour les enfants, développer des activités pour les adolescents : terrain de basket... et permettre l'accessibilité aux terrains de football existant...

Etienne Morin indique qu'il existe une aire de basket ouverte en permanence derrière l'école Renan et qu'un autre city stade va être construit à côté de la crèche, rue du Colonel Paillole, sur un terrain actuellement en friche. Aujourd'hui, il manque effectivement des aires de jeux pour les plus jeunes sur le quartier. Le projet devra répondre en partie à cette insuffisance.

Madame Uduojie-Taoffek précise que ces aires de jeux devront être multiples et de qualité.

Gilles-Laurent Rayssac indique que cette question sera aussi abordée au cours de la démarche de concertation dédiée au projet.

Madame Cabanel souhaiterait obtenir des informations complémentaires concernant le projet de développement de l'activité agricole et de l'activité économique à proximité de la rocade.

Thomas Nouailler explique que le développement agricole se fait sur un périmètre limité qu'il est nécessaire d'optimiser au mieux dans ce cadre, l'objectif étant de conforter une activité agricole économiquement viable. Cela impacte peu l'existant, même si une redistribution de parcelles sera sans doute nécessaire pour faciliter les accès aux exploitations. Il est important de maintenir cette activité économique sur le quartier. Aujourd'hui il y a deux exploitants sur le secteur, mais la zone pourrait permettre d'en accueillir 3. L'idée serait que cette zone soit vouée à une agriculture biologique.

Madame Cabanel se demande si, avec la présence de la rocade, une agriculture biologique est possible.

Thomas Nouailler souligne que l'une des exploitations de la zone dispose déjà du label biologique, qui dépend de caractéristiques strictes.

Martine Croquette indique que deux options peuvent être mises en place sur le secteur maraîcher : soit cette zone est protégée et dédiée à l'agriculture, soit elle est inscrite dans le futur PLU comme constructible et cédée à des promoteurs. Aujourd'hui,

la collectivité souhaite conserver l'activité agricole. La zone économique en bordure de rocade ne sera pas agricole. Le projet concernant le secteur envisage aussi de favoriser l'installation d'une ferme ouverte sur le quartier. En milieu urbain il est intéressant de maintenir des respirations vertes auxquelles contribue l'activité agricole. Grâce au projet et au futur PLU, la collectivité se donne les moyens de sauvegarder ces terrains agricoles.

Etienne Morin précise que le maintien d'une activité agricole permet, au même titre que les maisons anciennes, de témoigner du passé maraîcher du quartier. Aujourd'hui, la Communauté urbaine et des Communautés de communes voisines ont décidé de s'associer pour redonner au maraîchage une place plus importante au sein de l'économie agricole de la grande agglomération Toulousaine. L'objectif est de créer une dynamique avec le maintien d'une forme d'agriculture (activité économiquement viable) au sein de Toulouse.

Thomas Nouailler ajoute que le front bâti dédié à l'activité économique envisagé sur le nord du site viserait notamment à repousser les nuisances de la rocade et à favoriser l'emploi. A l'échelle du quartier, pourrait se développer de l'emploi artisanal ou une activité en lien avec l'agriculture, en lien avec le Marché d'Intérêt National (MIN) par exemple.

Madame Cabanel indique que la création d'une zone d'activité économique nécessitera la création de voies d'accès. Elle souhaiterait savoir à quelle échéance le projet sur la zone maraîchère sera définie et quand il sera mis en place.

Gilles-Laurent Rayssac explique que cette question de l'accessibilité sera portée à la concertation.

Thomas Nouailler précise que l'aménagement de la zone maraîchère ne débutera pas avant 2015 et que la ville a déjà la maîtrise de certains terrains sur ce secteur. L'accessibilité fera l'objet d'étude approfondie afin de définir au mieux les emprises nécessaires et d'éviter de perturber les circulations sur la route de Launaguet et le chemin des Izards.

Madame Cabanel souhaiterait connaître les dates de l'enquête publique sur le projet.

Arnaud Sayous indique que l'enquête publique concernant la révision du PLU (dont les OAP présentées) devrait débuter en milieu d'année. La partie opérationnelle du projet sur le secteur nord ne commencera pas avant quelques années. D'ici là des études techniques seront faites et des phases de concertation spécifiques seront organisées.

Une participante souhaiterait que les voies cyclables soient développées sur le quartier et que celles qui existent soient mises en valeur. Aujourd'hui, les bornes pour les VélôToulouse se trouvent toutes à proximité du métro ; il serait utile d'en installer à d'autres endroits du quartier.

Thomas Nouailler souligne que l'un des objectifs du projet vise au partage de l'espace public. Dans ce cadre, le projet porte la volonté de développer systématiquement des

pistes cyclables et de valoriser les déplacements doux, c'est-à-dire la marche et le vélo.

Monsieur Rochefort indique qu'il a rencontré Monsieur Sayous il y a quelques années à propos de l'emplacement réservé 202, visant à la création d'une voie d'accès à travers le secteur nord. Il souligne que la collectivité a acheté des terrains sur ce secteur et souhaiterait connaître les intentions de la collectivité concernant l'accessibilité.

Arnaud Sayous explique que l'ER 202 s'inscrivait dans le projet urbain précédent qui prévoyait la création d'une voie structurante traversant la zone maraîchère pour servir de support à l'urbanisation de l'ensemble du site. Il n'est plus question aujourd'hui de créer de voies de cette importance à l'intérieur du secteur maraîcher.

Martine Croquette indique que le statut de la parcelle détenue par Monsieur Rochefort dans le prochain PLU est encore en discussion.

Une participante souhaiterait connaître les modalités d'invitation qui seront mis en place pour les concertations à venir.

Annie Pelissa, *Chef de Projet Développement Social*, indique que pour les réunions par secteur, des courriers d'invitation ont été distribués aux personnes qui habitent sur la zone concernée. Des affiches et des flyers ont été déposés dans les commerces.

Madame Morhain, *présidente de l'association Resistix*, souhaite connaître le type d'équipement public qui devrait voir le jour sur le sud du secteur maraîcher, à proximité de la route de Launaguet.

Gilles-Laurent Rayssac précise qu'actuellement le projet prévoit l'implantation d'équipements publics, mais leur vocation n'est pas encore définie. Le type d'équipement sera déterminé : soit par la municipalité et la CUGT en fonction des besoins sur le nord de Toulouse, soit via une concertation qui se déroulerait à moyen terme.

Etienne Morin indique que les terrains acquis par la ville ou réservés dans le cadre de la révision du PLU pourraient notamment, au vu de la croissance de la population sur le secteur, permettre la construction d'une école ou d'une crèche. Il est important d'anticiper les besoins à termes des habitants du quartier.

Un participant, *habitant de la route de Launaguet*, demande si la ligne de chemin de fer qui passe à proximité de la Vache, sera aménagée ou modifiée en lien avec l'arrivée de la ligne à grande vitesse. Il souhaiterait savoir si les voies de desserte entre la route de Launaguet et la route de Fronton sont définies.

Martine Croquette précise qu'actuellement la ligne à grande vitesse fait l'objet d'un débat public mené par Réseau Ferré de France (RFF). Pour desservir Toulouse, les haltes existantes de Lalande et/ou de la route de Launaguet (entre les Trois Cocus et la Vache) pourraient évoluer en véritables gares, voire en pôle d'échange multimodal pour la deuxième. De plus l'urbanisation sur le quartier de Lalande se poursuivant, il est indispensable de préserver la possibilité de créer des liaisons Est-Ouest suffisantes entre Lalande et Izards – Trois Cocus. Les études de ces liaisons sont en cours.

Un participant demande si ce projet important ne va pas impacter et modifier le projet urbain des Izards - Trois Cocus tel qu'il est présenté aujourd'hui.

Martine Croquette précise que la LGV n'a pas d'effet sur le projet urbain dans sa configuration actuelle. Le devenir de la « pointe sud » du quartier, entre le chemin Audibert et la route de Launaguet, pourrait cependant faire l'objet d'une réflexion complémentaire si le projet de pôle d'échange multimodal entre la Vache et les Trois Cocus se précise. L'emplacement des gares influera sur le développement des zones situées à proximité, et cela doit être anticipé dans l'étude des abords du projet urbain.

Un participant souhaiterait savoir si les deux nouvelles voies présentées dans le projet permettant de relier le chemin des Izards et la route de Launaguet sont arrêtées.

Arnaud Sayous explique que ces deux voies font partie des orientations du projet, mais que leur positionnement précis n'est pas encore défini.

La question des liaisons entre la route de Fronton et la route de Launaguet n'entrent pas dans le périmètre du projet dans sa configuration actuelle, même si les liaisons entre le quartier des Izards –Trois Cocus et celui de Lalande sont primordiales et leur faisabilité doit être préservée.

Monsieur Pierrard, *habitant de la route de Launaguet*, souhaiterait savoir si des aménagements sont prévus pour la route de Launaguet, par exemple afin de réduire la vitesse des véhicules.

Martine Croquette explique que la route de Launaguet sera très certainement suite à la réalisation du BUN (Boulevard Urbain Nord), future infrastructure de transport multimodale allant du quartier de Borderouge à la commune de Bruguières, dans le cadre d'une reconfiguration complète du système de déplacements du secteur Nord de l'agglomération.

Monsieur Pierrard indique que le stationnement n'a pas été bien pensé lors de l'urbanisation de la route de Launaguet, ce qui pose des difficultés au quotidien pour les riverains. Les voitures se garent le long de la rue, ce qui d'une part limite dangereusement la visibilité pour sortir des parkings des maisons ou résidences et d'autre part entrave le passage des personnes circulant avec des poussettes.

Martine Croquette espère que cette réunion d'information a permis d'éclairer les personnes présentes quant aux grandes lignes du projet concernant le nord du quartier Izards – Trois Cocus. Lorsque le niveau de définition du projet se sera affiné sur ce secteur maraîcher, une démarche de concertation sera mise en place, pour discuter par exemple des aires de jeux, des équipements et espaces publics...

Elle remercie les participants et les invite à participer aux réunions et ateliers de concertation concernant la place Micoulaud, qui débuteront le vendredi 17 février à 20h au centre d'animation des Chamois.