

... parce qu'on ne nous dit pas tout dans les publications officielles de la mairie

Val Tolosa va-t-il ruiner Plaisance ?



Patrimoine en péril
La Maison Pilot



Projet Sabla
Le site change de main



Le centre-ville
est-il mort ?



Le tour du quartier
Les Ocrelines

Fin juin, la presse locale nous apprenait que le **promoteur français Unibail-Rodamco-Westfield**, l'un des premiers groupes d'immobilier commercial au monde, qui devait construire le centre commercial Val Tolosa sur le plateau de la Ménude, avait déposé un **recours devant le tribunal administratif**.

Son objectif ? **Attaquer la commune de Plaisance-du-Touch**, la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, le syndicat mixte de l'agglomération toulousaine qui élabore le SCOT (Schéma de cohérence territoriale), le conseil départemental de la Haute-Garonne et l'État pour être indemnisé du fait de n'avoir pas pu bâtir son hypermarché et les 160 commerces qui allaient avec.

Coût du dédommagement demandé ? **187 millions d'euros** ! Même partagée en cinq, **la facture serait de plus de 37 millions d'euros pour la commune** de Plaisance. Une somme, lorsqu'on sait que le budget annuel de la ville est de 20 millions d'euros !

Rappelons que le projet Val Tolosa, lancé en 2003, prévoyait de bétonner 44 ha de terres agricoles pour construire un centre commercial de 65 000 m². Les actions menées par les citoyens et l'association Non à Val Tolosa ont entraîné l'annulation de tous les permis de construire délivrés par la mairie de Plaisance. Le 25 mai dernier, la cour administrative d'appel de Toulouse a confirmé l'annulation du troisième permis.

Pour Unibail, cette treizième défaite devant les tribunaux, celle du point de non-retour pour son projet pharaonique, est la goutte d'eau qui a fait déborder le vase. Le promoteur attaque donc la mairie de Plaisance qui a pourtant ardemment soutenu son projet pendant toutes ces années.

Cela sert-il de leçon à la collectivité ? Non ! La mairie autorise désormais un **nouveau projet de bétonnage de la Ménude**. La Société foncière toulousaine Ouest a obtenu un permis d'aménager pour un lotissement industriel de 9,1 ha. Objectif ? Créer et revendre des lots à usage d'activités, ainsi qu'une rue pour desservir ces constructions (voir p. 2).

Trois associations plaisançoises –Présence des terrasses de la Garonne, La voix des chênes et Plaisance pour le climat- ont déposé un **recours gracieux** auprès du maire pour stopper le projet. Celui-ci a été **rejeté**, mais les Plaisançois n'ont pas dit leur dernier mot.

1PACT est tiré à 10 000 exemplaires pour un coût de 500 € environ. Il nécessite des dizaines d'heures de travail et de distribution bénévoles. **Il se veut proche des Plaisançois pour réinformer, proposer et tenter d'éclaircir des questions** non traitées par la mairie. Sollicitez-nous, nous ferons de notre mieux pour vous répondre.

N'hésitez pas à nous rejoindre en adhérant à ACT ou en faisant un don sur le site <http://atelier-citoyen.org>



Lotissement industriel Ampère Encore 9 ha de béton

Après l'été caniculaire que nous venons de passer, on pouvait espérer que la commune préserverait ses espaces naturels et agricoles, et planterait des arbres pour apporter de la fraîcheur. À Plaisance, c'est tout le contraire qui est planifié. Le 24 décembre 2021, le promoteur Société foncière Toulouse Ouest, filiale du groupe Deromedi, a obtenu l'autorisation d'aménager un lotissement de 42 000 m² à usage d'activité, commerce et tertiaire, sur les 9,1 ha de prairie qu'elle possède sur le plateau de la Ménude. Le but est de construire 27 lots qui seront revendus aux industriels. Une rue sera créée dans le prolongement de l'actuelle impasse Ampère, pour rejoindre la RD 82. Toutes les activités y seront autorisées, y compris les installations classées soumises à autorisation (potentiellement dangereuses).

Ce terrain est traversé par un fossé qui abrite des espèces protégées (*Rosa Gallica* et *Ranunculus ophioglossifolius*). De chaque côté, est prévu le maintien d'une coulée verte d'une largeur totale de 50 m. Or, si le permis d'aménager indique que « chaque acquéreur d'un lot devra prendre toute précaution utile afin de conserver l'intégrité naturelle de ce fossé », il précise que la coulée verte recevra le fossé de rétention des eaux pluviales du lotissement. Un "détail" qui perturbera, à coup sûr, l'équilibre naturel du site.

Sabla Le site change de main

Le site de l'ancienne usine Bona Sabla, rue des Mésanges, racheté par le promoteur Green City en 2020, vient d'être acquis par l'ARAC Occitanie, Agence régionale d'aménagement et de construction d'Occitanie. Le terrain n'est donc plus privé, mais appartient à un opérateur public. L'ARAC Occitanie a été mandatée par la mairie, en avril dernier, pour l'établissement du dossier de création de la ZAC (Zone d'aménagement concertée) de la Sabla et la construction d'un complexe éducatif. Montant de cette délégation de pouvoir à l'ARAC : près de 380 000 €.

Ce changement de propriétaire a-t-il une incidence pour les Plaisançois ? Absolument.

Tout d'abord, le coût des études, des diagnostics et de la remise en état du site est désormais entièrement à la charge de la commune (dépollution, déconstruction, renaturation...), alors qu'auparavant Green City devait en payer une partie. Cette phase devrait coûter près de 10 millions d'euros à la Ville.

De plus, l'ARAC Occitanie, pour garantir l'équilibre financier de la ZAC, a sensiblement modifié le projet qui avait été présenté aux Plaisançois en 2021, suite aux premières études réalisées après consultation des habitants. On parle désormais d'immeubles plus hauts (R+3, soit rez-de-chaussée + trois étages), de parkings silos et de lots de terrains à bâtir pour l'habitat individuel. Un seul paramètre n'a pas évolué : 500 logements sont toujours prévus.

Maison Pirlot : une bâtisse d'architecte à préserver

Située rue des Écoles, en plein centre-ville, face à la bibliothèque, cette maison, à l'architecture singulière et vraiment unique, a été construite il y a exactement 50 ans. **Elle a été pensée et conçue comme une tente de touareg à déplier**, avec ses murs et couvertures obliques ou courbes.

Nous avons rencontré Pascale Pirlot qui a grandi dans cette maison. Ses parents médecins avaient souhaité construire leur habitation personnelle et leurs locaux professionnels. Ils ont laissé à leurs architectes une grande liberté. Les murs pratiquement pleins sur l'extérieur de la maison contrastent avec les parties intérieures toutes ouvertes sur le jardin et sa piscine.



Un magazine d'architecture avait même consacré trois pages à cette maison. Après plusieurs changements de propriétaires, depuis plus de vingt ans, quelques travaux d'isolation et de rénovation seraient indispensables.

Mise en vente à nouveau fin 2013, la mairie de Plaisance a pu l'acquérir. Pour quelle raison ?

Pascale nous explique : « *Je ne comprends pas pourquoi cette maison est gardée dans cet état d'insalubrité et d'insécurité. Si elle fait partie du patrimoine de Plaisance-du-Touch, il faudrait retrouver l'architecture d'origine et sa conception. Cela n'a aucun sens de la garder ainsi.* »

Aujourd'hui, l'espace « France Services », une initiative du ministère de la Cohésion des Territoires, est installée dans deux pièces du rez-de-chaussée. C'est un guichet unique pour les démarches administratives du quotidien, qui donne accès aux principaux organismes de services publics.

Nous aurions bien imaginé, en plus de ce service, **une maison des citoyens**, pour partager, échanger en gardant le jardin et ses arbres tout autour... Bref, remettre de la vie tout simplement dans cette maison qui semble avoir été pensée pour cela !

Maintenant, quand vous passerez devant, peut-être imaginerez-vous, comme nous, ce chapiteau à déplier !

La mort du centre-ville, une fatalité ?

La "mort du petit commerce" et la dévitalisation des centres-villes concernent la majorité des petites et moyennes villes. Mais les pouvoirs publics (État, Régions, communautés de communes, communes) et les habitants sont de plus en plus conscients que ce n'est pas une fatalité et qu'on peut faire quelque chose.

Cette dévitalisation résulte de la dispersion des activités sur un territoire beaucoup plus large que celui de la localité d'origine. La concurrence des hypermarchés tue les commerces du centre-ville et des quartiers, de même que la concurrence des emplois en périphérie sacrifie ceux de proximité. La grande distribution est largement responsable de cette situation, mais aussi le fait qu'on se déplace désormais majoritairement en voiture individuelle, ce qui facilite l'achat de biens dans ces grandes surfaces éloignées.

Il y a dix ans, les maires pensaient qu'il fallait rouvrir les centres-villes aux voitures pour faire revivre le commerce, avec quelques heures de parking gratuit et des voies rapides. Ils ont constaté que cela ne fonctionnait pas. Depuis, des programmes nationaux ("Action cœur de ville") ou régionaux ("Bourgs-centres" en Occitanie) proposent budget et ingénierie pour revitaliser les communes. La loi de novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) permet de mettre en place des dispositifs de financement et des outils fiscaux.

Alors comment sauver les villes ? Mettre fin à la construction de nouvelles zones commerciales extérieures et à l'extension des complexes existants. Mais pas seulement.

Les outils des collectivités sont nombreux : préemption des sites, subventions, interdictions, taxes (sur les parkings des supermarchés, par exemple, pour subventionner les transports en commun).

Mais ils ne suffisent pas, tant que les mairies ne mettent pas en place des **stratégies globales** : c'est le travail du "manager de centre-ville" ou "manager du commerce". Ses missions : dynamiser le centre-ville, encourager le commerce local, tout en tenant compte de l'habitat, la voirie, le transport, le patrimoine...

Protéger le commerce, c'est repenser un espace public de qualité, qui privilégie les déplacements doux et favorise les piétons au détriment de la voiture, d'autant que **20 à 30% des foyers n'en possèdent pas**. On peut, pour cela, élargir les trottoirs (et pas seulement dans le centre-ville), verbaliser les stationnements sur les trottoirs, limiter la vitesse, réorganiser les parkings en réduisant le nombre de places, interdire certaines rues aux véhicules à certaines heures... Les possibilités sont multiples.

En 2016, le **rapport sur la revitalisation commerciale du centre-ville**, rédigé par le conseil général de l'Environnement et du Développement durable, a montré que si le commerce est d'abord l'affaire des commerçants, il revient aux élus, responsables de la ville et de l'intercommunalité, d'engager et de mettre en œuvre une stratégie globale adaptée à la situation de leur territoire.

Les expériences réussies de certaines communes montrent que la reconquête commerciale du centre-ville nécessite de concevoir un projet politique reposant sur une action volontariste à toutes les échelles de territoire et répondant à deux problématiques essentielles :

- Quelle place accorder au centre-ville dans l'armature du territoire ?
- Quelles fonctionnalités lui donner (lieu de rencontre et d'animation, marchand, patrimonial, touristique...)?

Les politiques de revitalisation commerciale des centres-villes ne peuvent pas envisager la problématique commerciale de manière isolée. Elles doivent ainsi mobiliser différents acteurs publics et privés autour d'un projet commun.

À Plaisance, le commerce représente 2,8 équipements pour 1 000 habitants, soit 47% de moins que la moyenne française.

La parole à des commerçants du centre-ville

Nous avons contacté quelques commerçants, suite à leur rencontre avec le maire, afin de leur donner la parole et connaître leur ressenti.

Ils ont émis plusieurs demandes comme la **mise en place de panneaux indiquant les commerces et les emplacements des parkings**, ou bien encore **de décorations de Noël** pour rendre attractif le petit centre commercial de centre-ville.

Il leur a été répondu que la mise en place de panneaux d'indication pose problème par rapport à "l'architecture de la ville". Concernant les décorations de Noël, la réponse est que la place Bombail est déjà décorée, enfin et pour indiquer les places des parkings, la réponse est : "c'est en train de se faire".

Pour l'instant, les commerçants ont décidé de s'organiser "entre eux" pour les décorations de Noël du centre St-Nicolas 1. Le cordonnier nouvellement installé a, quant à lui, vu son activité en augmentation depuis la fermeture du cordonnier de Tournefeuille.

La situation de la librairie devient critique. Du fait de sa localisation, il est difficile d'y accéder et sa fréquentation en souffre.

Certains commerçants qui étaient par le passé force de proposition sont à ce jour amers.

Ils sont malheureusement déçus et en colère, ce qui les pousse à baisser les bras. Petit à petit, ils décident de ne plus participer aux différentes réunions proposées par la mairie.

Enfin, autre doléance soulevée : le blocage qu'ils ont subi pendant la dernière phase des travaux, sans qu'une voie de désengorgement ne soit ouverte pour rejoindre l'avenue des Pyrénées. L'un d'entre eux nous a même confié qu'il prenait parfois le couloir du bus pour arriver à son commerce et éviter les queues interminables.

Le tour du quartier

Dans chaque numéro d'1PACT, nous présentons un quartier de Plaisance, vu par ses habitants. Aujourd'hui, le quartier des Ocrelines, ses atouts et ce qui pourrait être amélioré.

Situé sur les hauteurs de Plaisance, à quelques pas du plateau de la Ménude et 2,5 km du centre-ville (30 min à pied), le quartier des Ocrelines est sorti de terre en 2010. **Il compte 290 logements.** La plupart des résidents ne sont pas originaires de Plaisance. Les logements sont principalement gérés par le bailleur HLM Les Chalets, mais il y a aussi d'autres bailleurs sociaux et des biens en copropriété.



Parole d'une habitante : « Je sais qu'il y a un petit souci avec les tags sur le compteur électrique peints par les jeunes qu'encadrent EDF et la mairie. Mais pour ma part, je trouve cela super. De plus, nous sommes dans la rue de la Solidarité et ils ont fait une colombe de la paix. Je crois que cela doit être nettoyé mais c'est dommage ! »

Le quartier est organisé autour des deux ensembles d'immeubles, de trois lotissements alentours et de quelques anciennes propriétés. Quelques logements sont destinés à des personnes en difficulté transitoire (femme seule, réfugiés) et en accessibilité « mobilité réduite ». Deux acteurs économiques et sociaux s'y sont implantés : Les compagnons du Devoir et le foyer de vie Eole qui accueille des adultes en situation de handicap intellectuel.

Pour les enfants et les adolescents, un seul équipement, le city stade. Il n'y a rien pour les enfants en bas âge et de moins de 10 ans. Ils jouent sur le City ou sur les parkings. **Ils aimeraient bien des toboggans et des balançoires, des tables et des bancs,** notamment au centre des résidences où un grand espace est inutilisé. Quand il pleut, il n'y a pas d'abri au départ du bus scolaire vers les écoles de Plaisance.



Deux espaces sont destinés aux jardins partagés.

Pour les personnes en location, une cotisation annuelle de 15 € permet de disposer d'une petite parcelle. Il y en a une dizaine et certaines sont actuellement disponibles.

Un locataire y fait pousser des légumes depuis 10 ans et ne signale aucun acte de vandalisme. Il estime « **qu'ici, les gens se respectent.** »

La plupart des habitants rencontrés se plaisent et disent y trouver une certaine tranquillité malgré quelques trafics, voitures abandonnées, vidanges sauvages ou voisins désagréables, bruyants. Une retraitée habitant une petite villa en bordure des Ocrelines depuis 12 ans dit que « **c'est un quartier très calme, parfois trop calme, presque au bout du monde.** ». Ses déplacements se font en voiture, elle ne prend pas le bus. Une seule ligne Tisséo dessert les Ocrelines avec un passage toutes les heures (toutes les ½ heures en heures de pointe) et aucun le dimanche.

Toutes les autres personnes interrogées nous diront la même chose : **il manque un petit commerce et la piste cyclable est discontinuée et pas aménagée.**



Une autre habitante confirme la nécessité de posséder un véhicule : « **J'ai vécu un mois sans voiture ici, je ne vous dis pas la galère.** ». **Il n'y a aucune boîte aux lettres pour l'envoi du courrier.** Il faut se déplacer jusqu'à la Salvetat ou le centre-ville pour en trouver une. Plusieurs personnes nous ont aussi rapporté des problèmes réguliers avec la fibre internet. Des boîtiers sont vandalisés et des opérateurs débranchent des abonnés pour installer leurs nouveaux abonnés. Quand on évoque le sujet Val Tolosa, les gens sont heureux que le projet n'aboutisse pas. Une habitante soulagée nous rapporte : « **Vous imaginez, 2 000 véhicules par jour qui passent juste derrière les immeubles, le bruit, la pollution.** »

Contacts :

Sur FB : www.facebook.com/AtelierCitoyenduTouch
Sur notre site : atelier-citoyen.org

Adhésion (10 € / 15 €) à l'association Atelier Citoyen du Touch (ACT), sur le site atelier-citoyen.org

La vie aux Ocrelines n'est pas parfaite. C'est un quartier isolé mais les habitants disent s'y sentir "tranquilles" et surtout ne manquent pas d'idées pour résoudre certains problèmes et améliorer leur environnement.