



CITADIA
CONSEIL

- **Plan Local d'Urbanisme Auch**

Compte-rendu Ateliers

Habitat

Auch, une ville attractive avec une nécessité de faire évoluer les façons d'habiter

Développement économique

Auch, un rôle essentiel dans l'armature économique du Gers

27 mars 2023

OBJECTIFS DES ATELIERS

- Compléter le diagnostic et les enjeux retenus suite au COPIL de novembre 2022
- Bénéficier des « dires d'experts » pour alimenter le diagnostic et préparer le PADD

DÉROULÉ**Introduction**

Présentation synthétique des grands chiffres et enjeux du diagnostic – 15 minutes

Travail par groupes thématiques

En suivant la trame de questionnements pour aboutir à des constats/enjeux complémentaires – 30 minutes par thématique

Echanges, débats et conclusion

Restitution par groupe et échanges

PERSONNES PRESENTES

ASSOCIATIONS ENTREPRISES ET ACTEURS :

AGAPEI, Mme CASAVIEILLE et M. LE NEINDRE
Agence Plaza Immobilier, M. PUNTRELLO
Association EMMAUS, M. MANGELLE
Association Gers entre Pros, M. VERGNES
Association Auch Territoire en Transition, Mme SPADAFORA
Bouygues Energie, M. GUERY
CAUE du Gers, M. POULLE et Mme LABAZULY
Domaine du Castagné, M. et Mme DUPUY
Fédération des associations des commerçants, Mme BENAVIDES
KEOLIS Auch, M. BECAAS
Ordre Régional des Architectes Occitanie, Mme PRESANI
Professionnel Immobilier, M. BOYER
Propriétaire/gestionnaire de zone d'activités, M. SALAM
UPG, Mme REINA et M. BORDENEUVE
Action Logement, Mme VIGNALS
ADIL, Mme BIEMOURET
Arbres et Paysages 32, M. SIRVEN
Association APF, Mme RIGAUT
Association CRSA32, Mme DAUSENT
Association l'Abris de Possibles, MM. ADDA
Le Toit de Gascogne, M. CELIER
Ligue de l'Enseignement du Gers, Mme CUICCHI
Maison Départementale de l'Enfance et de la Famille, Mme SEAUME
Maison du Logement, M. AIO
SAS NEOFONCIER, M. CHANRIGAUD
UDAF, M. ESPIAU
Habitat Participatif le Penjat, Mme COUTON

VILLE D'AUCH

M. Claude BOURDIL, conseiller municipal délégué à la gestion budgétaire et financière, 4^{ème} vice-président de la communauté d'agglomération délégué à l'économie ;

Mme Françoise CARRIE, Adjointe chargée de la nature en ville, du cadre de vie, de la propreté urbaine, de l'habitat et du logement social ;

M. Julien BELMONTE, conseiller municipal délégué à l'urbanisme, à la voirie et à la circulation ;

Et des cheffes de service et techniciens :

Mme Tiffany BERTONE, service Urbanisme

Mme Elodie FAGET, service Habitat Logement

Mme Mathilde TALBOT, service Développement économique

M. Anthony MOUCHET, service Développement économique

M. Francis CONTE, service Développement économique

BUREAU D'ETUDES CITADIA CONSEIL :

Mme Mélanie LUCBERNET, chargée d'études principale ;

M. Hugo GARY, chargé d'études.

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Développement économique et commerces

Offre tertiaire en déficit

L'offre de locaux pour les activités tertiaires semble manquer sur le territoire, notamment en dehors des zones d'activités.

Les locaux à vocation tertiaire doivent être maintenus pour cette vocation (interdire le changement de destination) avec la création d'un sous-secteur autour des zones concernées. Cette offre est à maintenir, notamment au regard de la **hausse constante des emplois privés**.

Besoin de mixité fonctionnelle dans l'ensemble des espaces

Les espaces aujourd'hui sont considérés comme trop monofonctionnel : habitat d'un côté, activités économiques de l'autre. Cette organisation limite les synergies, augmente les déplacements, etc. Au-delà de potentielles nuisances d'activités artisanales ou industrielles, la **mixité des fonctions** est souhaitée dans tous les espaces, et notamment dans les nouveaux quartiers.

L'idée de « **faire ville** » a été évoquée à plusieurs reprises.

Des cellules commerciales trop petites en centre-ville

La question de la taille des cellules commerciales souvent trop petites en centre-ville a été abordée comme un frein à l'installation de certaines enseignes ou activités professionnelles (avocats, médecin, etc.).

La nécessité de proposer des cellules de toute taille en zone d'activité

Il a été évoqué de nombreuses demandes d'artisans désirant s'implanter au sein des zones d'activités mais peu d'opportunités ont pu être proposées aux commerçants. Il a été évoqué les possibilités de divisions parcellaires pour des petites cellules, avec mutualisation de parkings.

Des linéaires commerciaux à protéger, tout en leur permettant d'évoluer vers de l'activité tertiaire

Les linéaires commerciaux du centre-ville doivent être **protéger** pour empêcher leur changement de destination, mais de manière relativement souple : dans certains secteurs, le commerce n'est pas forcément porteur, les locaux peuvent être reconvertis. Par ailleurs, le changement de destination **vers de l'activité tertiaire** doit pouvoir rester possible.

Une complémentarité de l'offre commerciale entre le centre-ville et les zones d'activités périphérique à maintenir

Il n'est pas souhaité la création de nouvelles zones commerciales en périphérie. Cependant, celles qui existent doivent être maintenue et renforcées au besoin. **L'offre du centre-ville et celle des périphéries est complémentaire** (offre et clientèle différente).

Enseignes et activités commerciales

Concernant les activités commerciales, il a été souligné un manque de **commerces de bouche et de grandes enseignes** dans le centre-ville.

Des outils sont en cours de mise en place.

Un nécessaire équilibre entre densification et maintien des espaces de nature en zone d'activité

Il a été évoqué des contraintes réglementaires à travers les pourcentages d'espaces verts obligatoires (25% dans les zones d'activités). Certains se sont demandé s'il ne faudrait pas revenir sur ces pourcentages pour permettre la densification de parcelles avec l'installation de cellules supplémentaires. A contrario, il a été questionné l'intérêt de conserver ce niveau de pourcentage pour maintenir un lieu de vie agréable pour les salariées/usagers de ces établissements, ou pour lutter contre les îlots de chaleur. Le traitement des espaces verts a été abordé, en préconisant la réalisation d'espaces avec un écosystème équilibré et autogéré.

Une optimisation foncière pourra être recherchée pour les futures activités

Le secteur Grand Chêne a été cité de nombreuses fois pour expliciter certains choix d'urbanisation à questionner. Tout d'abord, les contraintes topographiques pour la réalisation d'un projet de cette dimension ont été soulignées (beaucoup de pentes). De plus, ces contraintes auraient pu être valorisées : pourquoi les pentes n'ont pas été utilisées à bon escient avec la création de parkings souterrains ou à défaut de parkings silos ?

L'enjeu qui ressort, pour Auch, est de ne pas reproduire les erreurs de consommation foncière comme ce fût le cas pour le Grand Chêne. **L'optimisation foncière** devra être le fer de lance selon certains participants avec meilleure gestion du foncier.

Développement touristique

Il a été noté un manque d'**hébergements** à vocation touristique.

Cependant, il a été noté comme force vive du territoire, une programmation culturelle et sociale importante ces dernières années (Les mardis de l'été, saison culturelle du CIRCa...) pouvant faire effet « vitrine » touristique pour la commune.

Une volonté de faire évoluer différemment l'activité touristique : entre « slow tourisme » et ville épicentre/étape du Gers

Il a été évoqué que les séjours touristiques sont régulièrement de courtes durées, avec le développement du Airbnb, facilitant les séjours de 2-3 jours. Cependant, beaucoup de personnes ont évoqué l'intérêt de faire venir les touristes sur des **périodes plus longues** (1 à 2 semaines) en travaillant à l'échelle communale, intercommunale et départementale. Auch, pourrait renforcer sa place centrale de « **ville-étape** » au cœur du Département pour permettre de rejoindre les villes, villages du Gers.

Le développement d'une activité touristique distincte est imaginé par certains. **Le slow tourisme** par exemple qui consiste à prendre le temps de découvrir les destinations de voyages à son rythme a été souligné.

Mobilités, accessibilité

Une gestion des stationnements (voiture et vélo) à optimiser au regard des usages

Le stationnement en centre-ville pose question.

Il a été évoqué la possibilité de créer des **parkings-relais** en périphérie de la ville, avec la mise en place d'une navette vers le centre.

En parallèle, une **sensibilisation** et une communication doit être faite à la population : développer l'habitude de la marche, supprimer les voitures ventouses, les commerçants garés devant leur commerce, etc.

Un manque de **places « livraison »** a également été souligné, les camions de livraison se garent souvent directement sur la route pour décharger ce qui engendre des problèmes de circulation.

Concernant les **stationnements vélos**, ils sont à développer dans tous les espaces (centre-ville, périphérie, etc.). La question de la « privatisation » des stationnements vélo a été identifiée comme un potentiel problème à leur utilisation.

Un maillage de cheminements doux à compléter

Le constat est fait qu'il est compliqué aujourd'hui de relier le centre-ville aux zones d'activités périphériques à vélo ou à pied.

L'importance d'un maillage de cheminement doux **complet, sans rupture et sécurisé** a été soulignée. Il a été souligné l'intérêt d'avoir un maillage de voiries douces partant de **l'épine dorsale que représente le Gers** avec une desserte de l'ensemble des quartiers et zones d'activités.

La réorganisation des voiries avec la mise en place de zones de circulation partagées

Des secteurs de zones de circulation partagées pourraient être imaginés. Ils seraient le support d'un développement des mobilités douces, priorisant piétons puis vélos et en dernier la voiture. Ces zones pourraient être implantées au sein de quartiers pavillonnaires, de voiries secondaires ou tertiaires voire sur des tronçons de routes en centre-ville.

Projet de déviation : un confort à venir pour les usagers du centre-ville

Le projet de contournement de la ville a été évoqué comme une plus-value pour les usagers du centre-ville : moins de voitures qui ne s'arrêtent pas, meilleur confort de vie, etc.

Projet de déviation : externalités et mutation du bâti/destination à anticiper

Il a été noté lors de la déviation N124, une évolution des fonctionnalités du bâti à proximité : par exemple rue du 8 mai, de nombreux commerces se sont installés en lieu et place d'habitations, suite à la réalisation de la pénétrante. Si une nouvelle déviation a lieu, une **anticipation des mutations/évolutions** pourra être imaginée à travers des études, de la réglementation ou de la prospective.

L'accessibilité à la ville les jours de marché

Il a été noté que le marché deux fois par semaine crée des contraintes d'accessibilité (routes coupées). La possibilité de le déplacer a été évoquée.

Le développement des bornes de recharges

L'opportunité de développer des bornes de recharges électriques a été évoquée, en questionnant la cohérence avec la politique régionale de développement des véhicules à hydrogène.

L'opportunité du projet ferroviaire Agen/Auch

Le projet a été évoqué comme une opportunité pour la commune, en matière de déplacement des personnes mais également des marchandises. L'anticipation de l'installation des infrastructures a été soulignée comme nécessaire (entrepôt logistique, stationnements voitures et vélo, accessibilité de la gare, etc.)

L'accessibilité de la gare à requestionner

La multimodalité de la gare est difficile, l'offre de stationnement pour les voitures, vélos, est manquante et nécessiterait une réflexion stratégique pour permettre aux gens de rejoindre la gare tout en pouvant stationner son véhicule/2 roues.

Toutefois, le cadencier des trains ne permet pas une utilisation quotidienne du train (cadencier limité à toutes les heures, il ne permet pas de faire la navette facilement).

L'accessibilité aux établissements scolaires et les capacités de stationnements à redéfinir

Il a été souligné l'ultra prédominance des voitures/parkings à proximité immédiate des écoles. Les méthodes telles que les Pédibus ont été évoquées pour contrebalancer l'usage de la voiture. La sortie de l'IUT subie également un trafic important, la circulation et les mobilités pourraient être repensées.

Cadre de vie, nature en ville

La question du PPRI

La problématique posée par le PPRI a été évoquée sous plusieurs angles :

- Le fait de ne pas pouvoir changer la destination des bâtiments d'activités vers du logement
- Dents creuses inconstructibles
- Peu de foncier disponible en dehors des zones concernées par le PPRI

Les groupes de travail ont évoqué la possibilité d'ouvrir des discussions avec les services de l'Etat sur les règles applicables en matière de développement de l'urbanisation.

Un projet qui doit prendre en compte avant tout les ressources du territoire

Tant pour la question du développement économique que de l'habitat, il a été mis en avant la **question des ressources** (eau, foncier, énergie, relief, qualité de l'air, climat, etc.) à considérer en premier lieu.

Ainsi, il a été proposé que le projet de PLU évalue les ressources disponibles et ce qu'elles permettent de faire par la suite (accueil d'habitants, d'activités, etc.).

Le développement de la commune, une volonté ou une nécessité ?

La notion de transition renvoi au « temps long », l'urgence climatique actuelle nous pousse plutôt vers une rupture, un réel changement de modèle d'aménager les territoires.

La croissance démographique ne doit pas être l'objectif du PLU.

Il a été évoqué que s'engager dans une transition, peut être synonyme de rupture également. Pourquoi se développer et s'étendre ? Il y a-t-il une réelle nécessité ? L'échange a permis d'évoquer l'objectif de réduction de la consommation d'espace de -50% et d'imaginer être

encore plus sobre, pourquoi ne pas s'engager dans un « zéro artificialisation nette » dès 2030 ? Le projet de PLU pourrait être un excellent élève dès aujourd'hui.

La question de la qualité de l'air

La qualité de l'air a été évoqué comme facteur de qualité de vie et santé des habitants. La place de la voiture dans la ville, l'importance des infrastructures routières dans l'aménagement du territoire, les modes de chauffage, etc. sont des leviers pour limiter la pollution de l'air.

Le fait d'être une « ville rurale » n'empêche pas une pollution de l'air conséquente.

La question de la « minéralisation » des espaces publics

Il a été identifié un manque d'espaces de nature dans le cœur de ville. Le parvis de la cathédrale a été évoqué à plusieurs reprises comme étant trop minéral, dans un contexte de lutte contre les îlots de chaleur.

La nature en ville est-elle individuelle ou collective ?

Aujourd'hui, il est constaté que les **grands parcs et la ville sont trop séparés**. La question de la réintroduction de nature ordinaire dans la ville a été évoquée, pour un accès à tous, sans faire l'impasse sur la qualité écologique des espaces de nature.

En effet, l'importance de la fonctionnalité des espaces verts a été soulignée, pour leur qualité d'îlots de fraîcheur et d'espace de gestion des eaux pluviales.

Un nécessaire équilibre entre densification et maintien des espaces de nature en ville

Pour l'ensemble des thématiques, la question de l'équilibre entre la densité et l'espace de nature a été jugé comme primordial.

En effet, Auch est perçue comme une **ville de campagne**, qui doit le rester. Une trop forte densification diminuera fortement l'attractivité de la commune, notamment au regard du coût du foncier. Cependant, **l'étalement urbain** n'est pas nécessairement souhaitable (source d'isolement si les extensions urbaines ne sont pas correctement reliées au centre).

En parallèle, le centre-ville est perçu comme très dense. La possibilité de créer des **perméabilités** (curetage d'îlots) a été évoquée comme une solution pour apporter de la lumière et améliorer le confort d'été.

Auch, ville rurale, ville vivable :

- Accès facile aux paysages et à l'espace naturel
- Concentration humaine vivable
- Ville haute / ville-basse et ville-campagne
- Bon compromis entre la disponibilité des services et la taille de la ville

Les espaces publics, espaces verts, parcs, etc. doivent être perçus comme des « lieux de vie »

Il a été évoqué l'appropriation des lieux publics, voire des copropriétés de la part des usagers. Aujourd'hui beaucoup de lieux sont entretenus, sans vie et sans réel intérêt pour les habitants. L'objectif du PLU pourra être de transformer ces lieux et espaces publics pour une appropriation réussie des publics : installer des équipements de loisirs, des équipements de convivialité (halles, terrains de pétanque, etc.).

Un exemple a été cité, le quartier du Mouroussin constitué de 130 propriétés et d'environ deux hectares d'espaces communs gérés par un syndicat des propriétaires. La gestion par les habitants

eux-mêmes est une alternative qui fonctionne avec comme objectif de mener des opérations pour améliorer la qualité des espaces verts et de l'environnement du quartier.

La question de l'agriculture urbaine

La création de potagers intergénérationnels en centre-ville pourrait être un support pédagogique pour tous et offrir la possibilité de redonner vie à des parcelles laissées en friche par des propriétaires âgées ou des parcelles sans projet.

La caserne d'Espagne : un foncier qui pousse à l'imagination

La caserne d'Espagne a été évoquée à de nombreuses reprises car elle constitue une **opportunité foncière en plein centre**. Malgré qu'un projet soit constitué, certaines remarques évoquaient la possibilité d'en faire du logement malgré le PPRi, d'autres imaginaient la création d'espaces de convivialité supplémentaires.

Habitat

L'enjeu de la réhabilitation avant tout

La réhabilitation et la rénovation doivent être des **priorités** avant d'envisager l'extension de la ville. Ce levier permet de remobiliser les logements vacants.

Pour permettre la réhabilitation, faciliter les opérations en évitant la réglementation trop restrictive

Il a été évoqué que des porteurs de projet peuvent être freinés suite à un cahier des charges trop précis, ne permettant pas à l'éventuel prestataire de mener son projet et donc de ne pas s'y engager.

Rompre avec le modèle du lotissement des années 80

Il faut cesser le mode de construction en extension sans lien avec le tissu urbain existant. Les coupures doivent être travaillées pour permettre une accessibilité globale et non plus avec la seule voiture individuelle. Il faut permettre une densification de ces espaces en proposant un gabarit minimum.

Réinventer l'urbanisme de dalle : le cas de la place Porte Trompette

La place Porte-Trompette semble être un espace de rupture où s'installe la petite délinquance. Il faut la transformer en espace de partage qui ferait le lien entre la Caserne d'Espagne et le centre-ville.

Nouvelles formes d'habiter, modularité

La question de **l'adaptation du bâti** à différentes activités a été soulignée. Les nouveaux bâtiments se devront d'être « réversibles », pour passer facilement d'une vocation d'habitat à une vocation tertiaire ou commerciale.

La nécessaire variété de l'offre de logement

Les logements doivent être adaptés et adaptable à toutes les populations : jeunes publics, personnes âgées, personnes en situation de handicap, etc.
Cette adaptation doit être fonctionnelle (taille, accès, localisation, etc.) mais également financière.

La mixité de l'offre comme enjeu primordial

Pour pallier à l'ensemble des besoins, une offre mixte au sein des bâtiments est souhaitable selon un bon nombre de participants pour permettre de répondre aux différents publics. La question des pôles intergénérationnels et des logements inclusifs est beaucoup revenue pour imaginer les nouvelles formes d'habiter. Ces logements mixtes, trouveraient comme localisation privilégiée une proximité de services et équipements pour avoir un maillage (voirie, distance) cohérent et stratégique. Les lieux imaginés sont positionnés au cœur du centre-bourg ou en extension directe du centre-bourg.

L'accessibilité pour les différents publics (PMR, malvoyants) des logements rénovés ou construits représente une priorité

Un enjeu de tendre vers la création de logements inclusifs et adaptés à l'ensemble des publics est revenu à de nombreuses reprises. Ce type de logements constitue une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement. Les habitants y vivent dans des espaces privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

« Faire ville » : réfléchir à un zonage innovant permettant la mixité des bâtis et encourager l'hétérogénéité

La question de la « monofonctionnalité » des espaces a été évoquée comme un aspect négatif des extensions urbaines.

L'enjeu de la **connexion entre les nouveaux quartiers et le reste de la ville** a été souligné comme très important : cheminement, formes urbaines, espaces publics, etc.

La **mixité fonctionnelle** des espaces limiterait par ailleurs les déplacements motorisés, et permettrait le développement de lien social, de vraies vies de quartiers.

Il a été évoqué la possibilité d'intégrer différents types d'habitat dans chaque zone urbanisée de la commune pour rompre la vision antérieure de l'aménagement et favoriser le vivre-ensemble, la mixité sociale et la mixité architecturale.

Santé, lien social

Des aménagements à adapter aux enjeux de santé

La question de l'adaptation du territoire au vieillissement de la population a été abordée sous plusieurs angles :

- Offre de soin
- Accessibilité globale de la ville
- Mutualisation des équipements
- L'identification de lieux stratégiques pour le développement d'infrastructures

Le risque du désert médical

Le constat global du manque de médecin (généralistes et spécialistes), aides à domicile, gardes d'enfants, etc. est partagé de manière transversale. Le manque d'offre médicale ou de services de garde pour les enfants peut restreindre l'arrivée de ménages, comment faire garder les enfants ? Comment se soigner ?

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que lors d'une migration résidentielle, l'arrivée d'un ménage, nécessite de trouver 2 emplois, d'où l'intérêt de maintenir un nombre emploi constant et diversifié pour répondre aux besoins professionnels de futurs arrivants.

Des projets de **création de crèches** pourraient être réfléchis à l'échelle des bassins d'emplois.

La fermeture prochaine de la Clinique de Gascogne pose question :

- Quelle offre médicale par la suite ?
- Quel avenir pour le bâtiment ?

Des aménagements qui favorisent le lien social

La question du lien social a été évoqué dans plusieurs thématiques :

- Manque de lieu d'accueil pour les jeunes (maison des jeunes, relais culturel, etc.)
- Manque de lieux de convivialité « ordinaire » dans la ville : places, espaces publics, parcs de proximité, etc.²

Conforter le tissu associatif très présent sur la commune

Il a été souligné l'important tissu associatif sur la commune. Cependant, de part les expériences respectives de certains participants, un manque de locaux se fait sentir. Maintenir le tissu associatif existant, permettra de conserver et conforter l'animation de différents lieux de convivialité et de proximité.

Equipements

La piscine, un équipement central à conforter

La question de la piscine a été évoquée plusieurs fois. Cet équipement est sans conteste structurant, mais avec un besoin de requalification et de développement (horaires pas toujours adaptés aux différents publics, etc.)

Concernant les équipements de manière générale, la ville semble être correctement dotée, à l'exception des équipements de santé/bien-être.

La modernisation des équipements et services publics visant à limiter la consommation d'énergie de ces bâtiments.

Certains participants ont évoqué comme élément crucial de rénover les bâtiments publics pour éviter les déperditions de chaleur et les consommations d'énergie importantes.

Nécessaire complémentarité avec les communes voisines

Pour l'ensemble des thématiques, le lien avec les communes alentours a été évoqué comme étant essentiel.

Le rayonnement des équipements et entreprises d'Auch s'étend bien au-delà de la commune, et il faut en tenir compte tant pour les questions de développement des équipements que pour les objectifs d'accueil de population.

Une vision prospective à très long terme (2050)

De manière transversale, certains participants ont évoqué qu'il serait pertinent d'engager une démarche avec une vision lointaine pour anticiper au mieux les évolutions de la commune d'Auch. Les principaux défis d'avenir (changement climatique, évolution des formes d'habiter, évolution des usages et des trajectoires de vie) devraient être inscrit au sein du PADD avec des objectifs et des répercussions imaginées sur un pas de temps de 30 ans.

Une densification territorialisée imaginée par les participants

Certaines propositions de secteurs plus adaptés à de la « densification urbaine » ont été repérés sur les cartes. On peut noter par exemple les quartiers de :

- *Le secteur entre la route d'Engachies, la N21 et la N124*
- *La partie Sud de la D626 (Route de Pessan)*

Synthèse des grands enjeux

- Garantir la mixité fonctionnelle des espaces et des nouveaux quartiers (habitat/commerce/économie)
- Maintenir un équilibre entre densification et préservation des espaces de respirations / nature en ville
- Développer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la commune (liaisons centre-ville/périphérie)
- Optimiser les capacités de stationnement, principalement dans le cœur de ville
- Construire le projet de PLU sur la question des ressources plutôt que sur l'accueil de population et d'emplois
- Développer les lieux communs dans l'espace public (parcs, places, espaces de convivialité)
- Développer une offre d'habitat adapté à tous les publics
- Développer dans toutes les thématiques l'objectif de « faire ville » : ville adaptée à tous, espaces multifonctionnels, mixité fonctionnelle des quartiers, mobilités, etc.
- Permettre l'installation d'une offre médicale en réponse aux besoins des populations
- Préserver et pérenniser les équipements existants
- Adapter l'aménagement du territoire au risque et au PPRi

