



Synthèse des retours des habitants

**Phase de concertation autour du plan-guide
de renouvellement urbain du 12 au 22 janvier 2021**

1 - Introduction

Le plan guide présenté et soumis à la concertation du 12 janvier au 22 janvier 2021 a été élaboré suite à différentes phases de concertation :

- Le diagnostic partagé : temps de récolte des besoins et des usages actuels lors de plusieurs ateliers et visites sur le terrain permettant d'alimenter la conception de scénarios.

- Les scénarios : trois plans d'aménagements du quartier étaient proposés à la concertation permettant de comprendre les envies et les demandes (formes architecturales, activités, rapport végétal/bâti...) des habitants du quartier.

- Le plan-guide : plan regroupant les éléments forts des scénarios selon les retours des habitants et faisant l'objet de cette synthèse. Ce plan a été également soumis à la concertation dans le but de définir un plan-guide final. Pour cela, Architecture in vivo, agence de concertation missionnée par CDC-Habitat, a synthétisé et thématisé l'ensemble des paroles habitantes dans le document suivant. Cette synthèse alimentera la conception du plan-guide final qui sera présenté aux signataires de la charte le 30 Mars 2021 , en présence de M. le Maire de Toulouse.

Rappel : l'ensemble des supports, des comptes-rendus et des synthèses sont disponibles dans la rubrique Ressources du blog www.sauzongdemain.fr

2 – Plan-guide pré-final soumis à la concertation

Rappel des planches présentées en porte-à-porte et à la permanence.



3 – Modalités de concertation réalisées

Cette phase de concertation a été réalisée du 12 au 22 janvier 2021 via différents formats pour récolter l’avis de nombreux habitants : locataires de CDC-Habitat et riverains. Une communication spécifique a été organisée par le biais d’affichages dans les halls d’immeubles, dans les structures du quartier ouvertes, via mail et sur le blog www.sauzelongdemain.fr.

Voici les différents formats de concertation mis en place par CDC-H qui répondent à différents objectifs :

1 / INFORMER

Dossier de présentation du plan-guide : Sur le site sauzelongdemain.fr, il était possible de télécharger et de visionner un dossier présentant : la démarche, les clés du renouvellement urbain et du plan-guide, les ingrédients du projet et enfin, le plan-guide par des plans, axonométries 3D, images d’ambiance, textes et chiffres clés du projet.

2/ RECOLTER

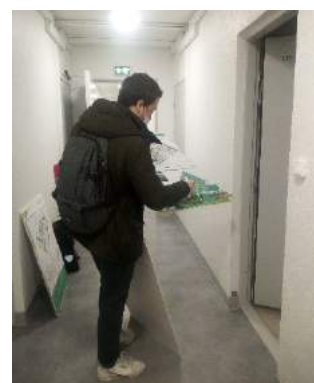
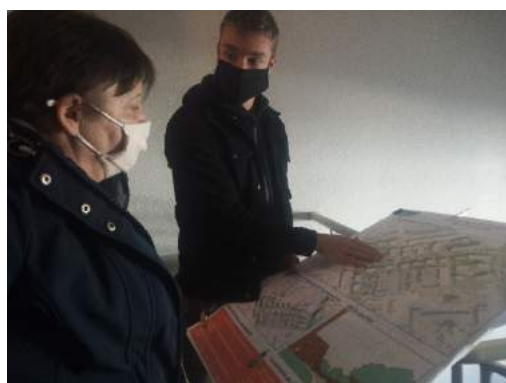
Les permanences : Une permanence du projet était tenue dans une salle commune du 115 avenue Bedouce avec 4 créneaux de 3 heures chacun pour permettre à un grand nombre de personnes de donner leurs avis. Dans cette salle, toute la démarche du projet était expliquée et différents documents présentant le projet étaient affichés. Pour récolter les avis, des cartes thématiques sur le statut des espaces verts, les hauteurs, la vie de quartier, les activités au sein du bâti et en extérieur étaient présentées avec la possibilité de noter les avis positifs et négatifs pour chaque thème. Ensuite, le volet paysage était développé pour informer et demander les avis sur les envies des habitants en termes de matérialité, de végétation, etc. via un ensemble de références choisies par les paysagistes.

39 participants sont venus lors des permanences.



Porte-à-porte : Comme pour la phase scénarios, l'objectif était d'aller à la rencontre des locataires CDC-H pour leur présenter la démarche et le plan-guide, les accompagner dans la compréhension du projet, et récolter leur avis.

90 locataires ont été interrogés sur la phase plan-guide.



Les locataires avaient également la possibilité de contacter directement l'équipe de concertation via un numéro de téléphone et une adresse mail indiqués sur les affiches diffusées. Une quinzaine de locataires ont fait la démarche et ont pris rendez-vous avec l'équipe. Moins de 5 locataires n'ont pas souhaité donner leur avis sur le projet.

Synthèse des participants

Durant la phase plan-guide, **129 personnes** ont donné leurs avis sur le plan-guide :

- 103 locataires de CDC-Habitat répondant via le porte-à-porte et les permanences,
- 26 riverains via les permanences.

La proportion de femmes participantes (57%) est plus élevée que celle des hommes (43%).

Pour ce qui est des tranches d'âge, elles sont variées : 27% de 15-30 ans, 44% de 30 à 60 ans, 29% de 60 à 90 ans.

Retours thématisés

Les retours des habitants sont synthétisés par thématique avec la proportion des avis positifs et négatifs. Sur l'ensemble des thématiques, les avis positifs sont plus nombreux. Les avis négatifs donnent lieu à des pistes d'évolutions du plan-guide.

Ci-dessous, l'ensemble des résultats thématisés avec les commentaires positifs, négatifs et remarques/propositions libres sélectionnés pour leur représentativité de l'avis global.

Des formes architecturales et urbaines pour une nouvelle image du quartier

67 personnes ont donné leur avis sur ce sujet, dont 53 avis positifs.

« Comme les quartiers modernes, avec des logement neufs » « Plus de sécurité (résidentialisation) »

« Effet barre limité »

« Îlot Bonnat-Lesage trop dense par rapport aux autres » « Trop de hauteur en R+5, peut-on au moins diminuer celui qui longe l'école, côté canal » « R+6, densité [...], trop de vis-à-vis sur la cour de l'école »

« Avoir des bâtiments qui ne se ressemblent pas » « Bâtiments performants énergétiquement »

« Espaces verts privés « collés » à la cour de l'école, soigner la séparation (hauteurs, matériaux) »

Une végétation développée et préservée au service des usagers

47 personnes ont donné leur avis sur ce sujet, dont 42 avis positifs.

« On va revenir à la campagne » « baisser la température en ville »

« nature et aménagement paysager »

« Arbres (de la 1^{er} phase) ont été coupé sauf un » « pas d'espace vert à l'échelle du quartier (pour des activités en plein air) »

« Attention aux motos, vélos sur les chemins »

« Ouvrir l'espace vert coté Canal en décalant l'immeuble vers la boule »

Des loisirs extérieurs favorisant une mixité d'usage récréatifs

19 personnes ont donné leur avis sur ce sujet, dont 14 avis positifs.

« Bien les jeunes peuvent se défouler »

« Jeux pour enfants proche de la route »

« Attention aux activités à côté des bâtiments, penser à les protéger du bruit » « prévoir des attaches vélos » « Sécuriser les espaces sportifs pour qu'ils ne soient pas dégradés »

L'avenue Bedouce comme axe catalyseur de la vie de quartier

15 personnes ont donné leur avis sur ce sujet, dont 10 avis positifs.

« L'esplanade du canal et le bord de Bedouce actifs » « Importance d'un local AMAP, abrité et éclairé »
« Rien sur les modes doux » « pas de gestion du nombre de véhicules, impact sur la circulation »
« Attention aux pistes cyclables, bien séparées (cyclistes dangereux) » « A prévoir un cheminement rue Marvig pour désenclaver le boulo-drome »

Emplacement des activités au sein des bâtiments

8 personnes ont donné leur avis sur ce sujet, dont 8 avis positifs.

« Pôle santé pour les personnes âgées, commerces de proximités proche du métro » « activités réparties sur le quartier »

Remarques libres

« Quartier neuf » « Aéré, plus vivant » « Belle rénovation du 115 » « ça a bien évolué, c'est très bien »
« Futur problème de la circulation » « manque de prise en compte de l'ensemble du quartier dans le projet » « Enclavement terrain de pétanque » « Trop long dans le temps »

Avis favorables

Sur les 129 participants, 97 personnes se disent favorables au projet.

« c'est bien ! » « c'est joli ! » « rien à ajouter ! »

Relogement

31 locataires se sont exprimés sur leur souhait d'être reloger dans le quartier avec notamment 4 personnes intéressées par l'accession, 2 qui souhaitent rester au bord du canal et 5 qui souhaitent partir.

Conclusion, vers un plan-guide concerté

De façon générale, le plan-guide est accepté par une majorité d'habitants.

Les formes urbaines et architecturales

Enjeu : Mixité et diversité des formes urbaines et architecturales

Les formes urbaines et architecturales ont globalement convaincu les participants par leur composition en plot et leurs îlots poreux. Cette composition permet de libérer des espaces entre les bâtiments favorisant les passages piétons, les activités, les plantations d'arbres...

Des remarques ont été faites sur la densité notamment sur l'îlot Bonnat-Lesage plus dense que les autres. A propos de la hauteur, la sensation de R+5 est encore très présente malgré les étages en escalier selon les sondés.

Pistes d'évolutions du plan-guide :

- > *Equilibrer les densités entre les îlots (notamment entre l'îlot Bonnat-Lesage et celui du Canal)*
- > *Avoir de « vrais » R+4*

La place de la nature

Enjeu : Améliorer le cadre de vie et développer la biodiversité.

La place de la nature a un impact fort dans projet, notamment avec un taux de 55% de pleine terre. Le renouvellement de la nature qui est aujourd'hui vieillissante et sans usage est souhaitée avec la conservation d'un maximum d'arbres existants en bonne santé.

L'aspect très « nature » des aménagements est souvent revenu notamment dans le choix des matériaux et dans l'ambiance générale apporté par la végétation.

Pistes d'évolutions du plan-guide :

- > *Conservation des arbres*
- > *Privilégier des espaces publics ouverts*
- > *Ambiance très végétale et naturelle*

La place des usages

Enjeu : Création d'un cœur de quartier et valorisation des espaces extérieurs

Le « cœur du quartier » envisagé sera situé sur la place du métro et du marché de plein vent (cet investissement conséquent ne pourra être définitivement entériné qu'au printemps 2021 dans le cadre du vote de la Programmation Pluriannuelle d'Investissements).

Les espaces publics extérieurs proposés dans le plan-guide sont complémentaires au « cœur de quartier » favorisant les rencontres et permettant de rendre l'avenue Bedouce active en connectant le métro à l'esplanade du Canal. Sur cet axe, différents usages seront proposés en fonction du type d'aménagement, plutôt végétalisés avec des espaces de pause ou plutôt minéraux avec des activités en extérieur.

L'apport de nouveaux usages en cœur d'îlot permet de varier les échelles de l'intimité, allant des espaces résidentialisés aux espaces verts publics.

Pistes d'évolutions du plan-guide :

> Sécuriser ces espaces par rapport à la route

Les équipements et services

Enjeu : Mixité des services et équipements pour tous (enfants, jeunes, adultes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...)

Les commerces et services se situeront le long de l'avenue Bedouce, en lien avec le métro : au centre de l'avenue des espaces commerciaux et la mairie de quartier avec des salles associatives, vers le canal des commerces/services liés notamment au flux vélo.

Sur la thématique des jeux pour enfants, deux endroits sont définis : un en lien avec école et l'autre côté métro à proximité du square du Saule. Le city-stade va s'implanter sur le square du Saule permettant d'être le lieu le plus éloigné des habitations. Quant aux équipements de parcours sportifs, ils se situeront en lien avec le Canal où de nombreux sportifs passent et où les habitants pourront y aller en toute tranquillité.

Pistes d'évolutions du plan-guide :

> Jeux sur le parvis de l'école à interioriser au cœur de l'îlot

> Protéger les habitations proches du city-stade

Les logements

Enjeu : Mixité des typologies et qualité de vie des habitants.

Maintien des ingrédients des phases précédentes : parkings en sous-sol, prolongation extérieure pour chaque logement (terrasses, loggias...), double orientation privilégiée à partir du T3, accessibilité des logements, rangements...

La place de la voiture, des mobilités actives et des transports en commun

Enjeu : Améliorer les conditions de circulation et la cohabitation entre les mobilités.

Ces sujets sont à l'étude par la collectivité et des échanges sont faits pour la mise au point d'un plan guide répondant à ces critères. Côté logement, chaque nouvelle construction aura un parking en sous-sol permettant de limiter au maximum la vue de la voiture sur la voie publique et d'avoir un nombre précis de places attribuées pour chaque immeuble.

Pistes d'évolutions du plan-guide :

> Piste cyclable sur l'avenue Bedouce différenciée des voies piétonnes

> Gestion du flux voiture pour désengorger l'avenue Bedouce

Attentes des habitants destinées au bailleur, CDC-Habitat

La prochaine étape liée au relogement et au phasage du projet est très attendue avec des questions récurrentes :

- « Pour quand est prévu mon relogement ? »
- « Qui sera prioritaire dans le relogement ? »
- « Quelle sera le prix des nouveaux logements ? »
- « Quel type de chauffage sera prévu dans les nouveaux logements ? »
- « Nombre de maisons en social ? »

Attentes des habitants, destinées à la collectivité

Les riverains sont demandeurs de la prise en compte de l'augmentation de population vis-à-vis :

- des circulations aussi bien en voiture que pour les déplacements actifs
- du nombre d'élèves des écoles

Le boulodrome a aussi suscité des questions

- « Pourquoi le terrain de boule, enclavé, n'est pas intégré au projet ? »

Présentation du plan-guide ajusté, au 17/03/21, prenant en compte les apports de la concertation de la phase plan-guide

Programmation

Rappel des ingrédients du plan-guide

- Démolition de 360 logements locatifs sociaux (140 ayant déjà fait l'objet d'une réhabilitation)
- Reconstruction d'environ 810 logements (soit environ 950 logements au total sur le quartier)
- Phasage de l'opération selon 5 tranches de travaux afin de tenir compte des délais nécessaires pour opérer le relogement des locataires actuels
- Reconstitution de l'offre locative sociale
- Développement de la mixité programmatique à l'échelle de chaque îlot : minimum 35% de locatif social, 10% d'accession sociale à la propriété et 10% d'accession à prix maîtrisé
- Maintien d'une part de pleine terre de 55 %
- Valorisation des espaces d'usages extérieurs
- Exemplarité environnementale de l'ensemble des opérations (certification imposée)
- Prise en compte du positionnement des arbres existants et de leur état phytosanitaire relevé lors du diagnostic réalisé en octobre 2020 pour implanter les bâtiments, conservation des arbres privilégiée tant que faire se peut.

3 axes forts d'aménagement issus de la concertation

(cf. plan de masse p.11) :

- l'avenue Bedouce comme axe structurant du quartier
- Une forme d'habitat qui s'inscrit dans les espaces verts de chaque îlot
- Une ouverture affirmée sur le Canal du Midi

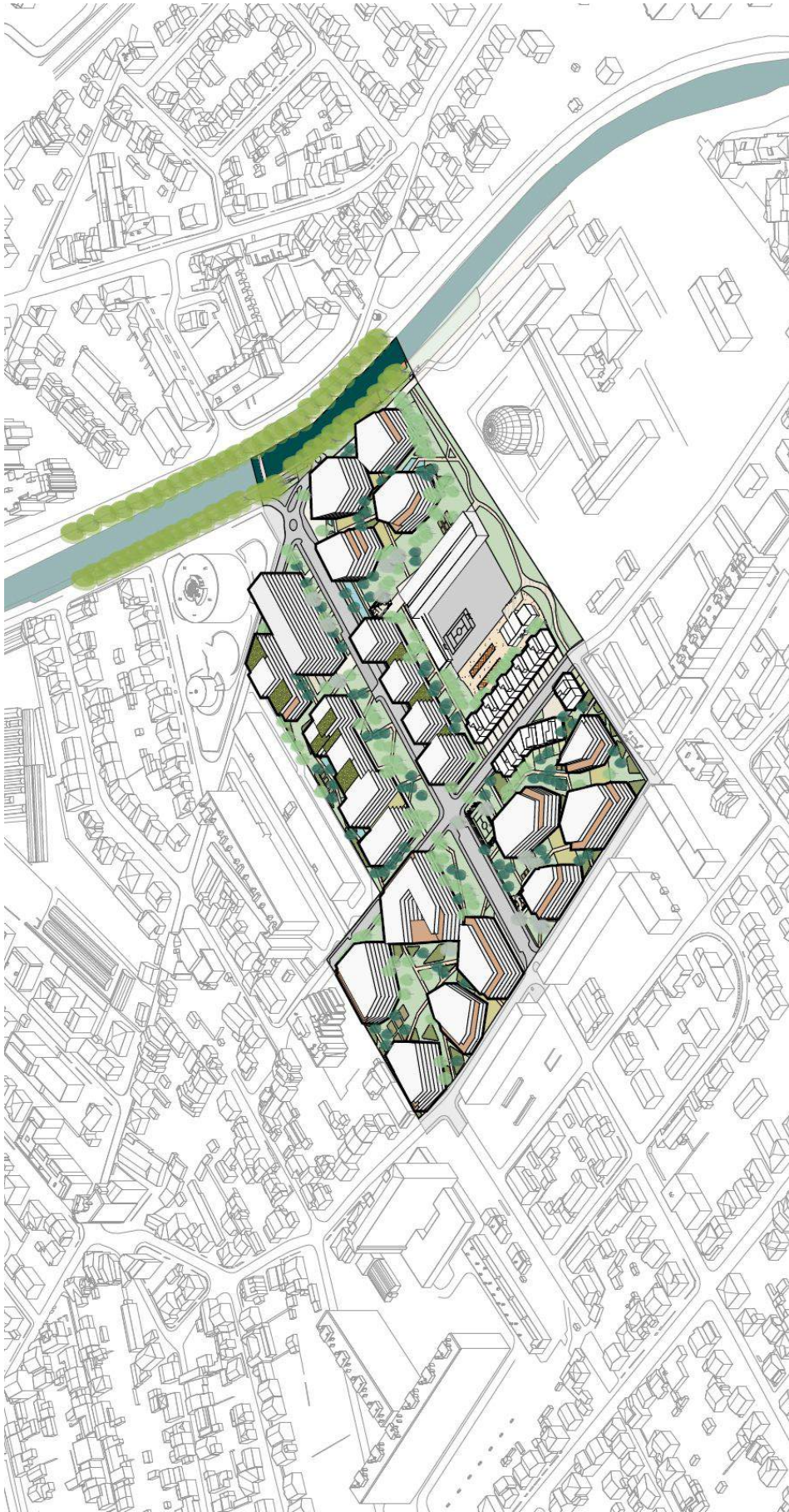
Le plan-guide en chiffre

- Environ 785 logements collectifs soit environ 51 300 m² SDP (surface de plancher)
- 140 logements réhabilités soit 6 680 m² SDP
- Environ 25 logements individuels soit 2 850 m² SDP
- Environ 6 850 m² SDP « autres » (services, bureaux, commerces...)
- 55 % de surfaces de pleine terre

Plan masse du plan-guide au 18/03/2021



Axonométrie



Hauteurs



Vie de quartier



Statut des espaces extérieurs



Engagements de CDC-Habitat pour la poursuite du projet

CDC habitat s'engage à l'issue de cette étape de concertation / conception du plan guide à :

- Rédiger, en y associant des représentants de locataires, une **charte du relogement** qui fixera les principes du relogement des résidents actuels : réalisation d'un diagnostic social individuel, nombre de propositions de relogement pour chaque foyer, prise en charge de divers frais liés aux déménagements...)
- Rédiger à l'échelle de chaque macro-lot des **fiches de lots** qui traduisent les orientations fixées par le plan guide. Les futurs projets immobiliers seront donc tenus respecter les principes des fiches de lots (validation effectuée par l'urbaniste mandaté par CDC habitat à l'échelle du quartier)
- **Poursuivre la dynamique de concertation** dans le cadre du renouvellement du quartier : installation d'une maison du projet, communication régulière sur l'avancée du projet global, actions ciblées de concertation (par exemple sur la conception de certains espaces extérieurs), présentation des projets immobiliers aux habitants avant réalisation des travaux, intégration des nouveaux habitants...
- Organisation de **réunions semestrielles de suivi du projet** avec les signataires de la présente charte : représentants du Comité de Quartier Rangueil-Sauzelong, représentants des Parents d'élèves, représentant des locataires de CDC-H et représentants de la ville incluant le Maire de quartier.

Validation du bilan de la concertation et du plan-guide associé, par les signataires de la charte

Les parties prenantes de la démarche de concertation Sauzelong Demain prennent acte du présent document, accompagné des contributions des Parents d'élèves et du Comité de Quartier Ranguel Sauzelong. Ce travail collectif se conclut par un bilan majoritairement positif. Même si des points de divergence persistent, la démarche aura apporté une qualité indiscutable au projet de CDC-Habitat et au plan-guide aujourd'hui validé.

Les signataires clôturent les deux étapes de concertation définies par la Charte signée le 05/12/2019 et se réuniront semestriellement à l'initiative de CDC-Habitat, tout au long de la réalisation du projet.

Signatures en date du 30 mars 2021,

Le Maire de Toulouse – Président de Toulouse Métropole	Le président de l'amicale des locataires de CDC-Habitat à Sauzelong
Le Directeur interrégional Sud Ouest de CDC-Habitat	Le Président du Comité de Quartier Ranguel-Sauzelong
Représentants des associations de parents d'élèves des écoles de Sauzelong	

Contribution des Parents d'élèves

Contribution des Parents d'élèves de l'école élémentaire Sauzelong

Si certaines de nos remarques ont été prises en compte et nous en remercions CDC Habitat, le plan guide ne reprend pas plusieurs points que nous estimions fondamentaux dans la réalisation de celui-ci :

- le projet Campmas (1^{ère} tranche) n'a pas été reconsidéré dans son ensemble dans le cadre de la concertation, condition pourtant préalable à la concertation. La cour de l'école élémentaire Sauzelong garde un fort vis à vis avec des bâtiments R+6.
- une hauteur de bâtiments limitée au R+4
- si les questions de mobilité ont été évoquées dans la concertation, le plan guide ne détaille pas les aménagements. Les accès aux 2 écoles, à pied et en vélo, doivent impérativement être sécurisés.

La réalisation du projet est prévue sur 15 ans. Une accélération du calendrier de réalisation du projet global n'est pas souhaitable. La construction concomitante de 2 lots engendrerait d'importantes nuisances pour le quartier (sonores, circulation, stationnement, accès sécurisé aux écoles). Ceci permettra aussi d'accompagner de manière plus progressive l'augmentation de population sur le quartier et sur les écoles.

Les parents délégués

Contribution du Comité de Quartier

POSITION DU CdQRS SUR LE PLAN GUIDE DU QUARTIER SAUZELONG

Le conseil d'administration du Comité de Quartier Rangueil Sauzelong (CdQRS) a analysé le texte de Plan Guide élaboré par la CDCH concernant les parcelles dont elle est propriétaire dans le quartier Sauzelong.

Points sur lesquels le CdQRS émet un avis positif :

- Le projet de la CDCH conduit à la reconstruction de 500 logements sociaux répartis sur les trois catégories de revenus donnant accès au logement social. Ceci doit conduire à assurer la continuité et le renforcement de la mixité sociale dans le quartier Sauzelong. C'est une demande forte des participants aux divers ateliers qui se sont déroulés pendant toute la période de concertation.
- Nous notons un engagement fort de la CDCH en ce qui concerne la qualité et le confort des logements, notamment dans le domaine thermique qui doit conduire à des économies d'énergie substantielles en accord avec les directives nationales.
- L'implantation des immeubles reprend les propositions majoritaires émises par les participants durant la phase de consultation.
- Maintien de maisons individuelles dans le projet.
- La surface d'espaces verts proposée est de 55% en accord avec les demandes issues de la concertation.
- Nous notons la volonté de créer des parkings en sous-sol et nous espérons que la norme pour les logements sociaux sera largement dépassée en minimisant l'impact financier pour les futurs habitants.
- La Mairie de Toulouse crée un « cœur de quartier » à Sauzelong donnant ainsi l'accès à la mise en place d'équipements collectifs pour le quartier Sauzelong.
- La mise à disposition de surfaces pour services, commerces, associations et services municipaux est très positive.

Points sur lesquels le CdQRS émet des réserves :

- La concertation mise en place par la CDCH pour la phase d'élaboration du plan guide n'a pas eu, notamment, mais pas uniquement, en raison de la crise sanitaire que nous traversons, la qualité de celle qui a conduit à la rédaction du « diagnostic partagé » en particulier parce que aucun débat contradictoire n'a eu lieu. Nous pensons qu'il est impossible de tirer des conclusions définitives en s'appuyant sur un nombre très réduit de réponses à l'enquête menée par la CDCH auprès de ses locataires et des riverains. En effet, 129 réponses dont 103 émanant des locataires et 26 des riverains ne peuvent pas être entérinées comme le reflet fidèle de ce que veulent les habitants, locataires et riverains de Sauzelong pour l'avenir de leur quartier.
- Les problèmes de mobilité, s'ils font l'objet d'étude, ne sont pas encore abordés avec précision. Ce point est d'autant plus important si la CDCH maintient sa volonté de construire au total 950 logements dans le quartier Sauzelong.
- La privatisation d'une partie des 55% d'espaces verts, qui conduira de fait à une réduction de ces surfaces à l'usage de tous les habitants.
- La décision de classement dans la catégorie « Cœur de Quartier » implique un vote du Conseil Municipal qui devrait se prononcer au cours du premier semestre 2021. Nous

espérons que le Conseil Municipal donnera un avis positif et qu'une large consultation sera mise en place pour recenser les besoins, définir un calendrier précis et mettre les budgets en place pour atteindre les objectifs.

- Le CdQRS prend acte du petit effort sur le nombre d'étages sur le permis de construire dit Campmas, reconnu par les parents d'élèves.

Point sur lesquels le CdQRS émet un avis négatif :

- Le projet de la CDCH prévoit la construction de 450 logements supplémentaires portant à 950 le nombre de logements qui seront réalisés sur une surface de 4,7 ha. La CDCH n'apporte aucun élément pour justifier une telle augmentation de la densité brute de population pour le quartier Sauzelong et se refuse à communiquer sur les données économiques qui la conduisent à faire cette proposition.
- Le CdQRS, en se basant sur les données démographiques fournies par le Mairie de Toulouse, maintient sa proposition de construire, au plus, 200 logements supplémentaires (logements intermédiaires, locations libres, accession à la propriété libre). La Mairie de Toulouse nous a précisé que 70% de la population française devrait pouvoir accéder au logement social, si nous appliquons ce ratio aux 500 logements sociaux que la CDCH doit construire, nous obtenons un nombre de 200 logements supplémentaires pour couvrir l'ensemble des catégories de revenus de la population.
- La CDCH envisage la vente d'une partie de son domaine à des promoteurs afin de construire tout ou partie des 450 logements supplémentaires. Elle élaborera un cahier des charges fixant les contraintes de construction qui devra être respecté par les acquéreurs. Nous constatons que ce texte ne sera pas un véritable « Document opposable » et que la CDCH seule sera juge de l'acceptabilité des propositions des futurs promoteurs. Si la Mairie de Toulouse et les instances de Toulouse Métropole ne sont pas membres décisionnels avec la CDCH pour juger de la conformité des projets avec le cahier des charges, le CdQRS s'élève contre la vente des parcelles de la CDCH, aucune garantie n'étant assurée sur le respect de ce cahier des charges sur le long terme, notamment lors de la revente par les primo acquéreurs des parcelles vendues par la CDCH.

Annexes

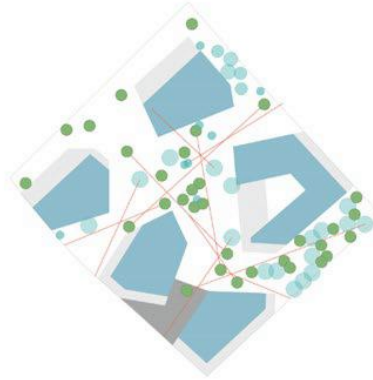
Relevé des contributions lors des permanences

Des usages définis par le paysage

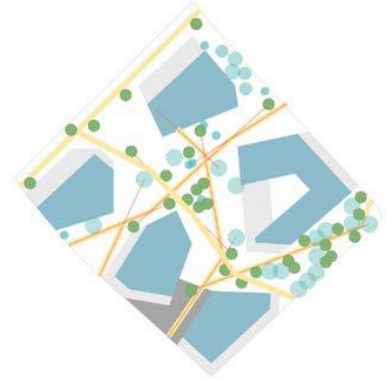
Arbres existants : patrimoine paysager



Arbres existants : repère dans le paysage



Le cheminement sur la trace des arbres



Légende

- Arbres existants
- Arbres majeurs
- Cheminement
- Arbres fruitiers et de moyen développement
- ▲ Site de biodiversité
- Création des eaux à ciel ouvert
- ◆ Usages progressifs vélos, kick
- Ombres d'été

La végétation structure le paysage



La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert



Les usages au coeur du projet



Pas de risque de chute



Trop béton

Rempli de déchets + nid de moustiques

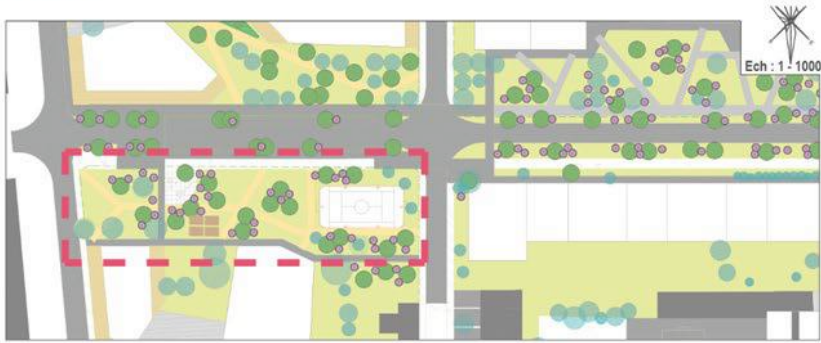


Eviter les îlots de chaleurs



Bancs pour surveiller les enfants

Square du Saule



Conviviale

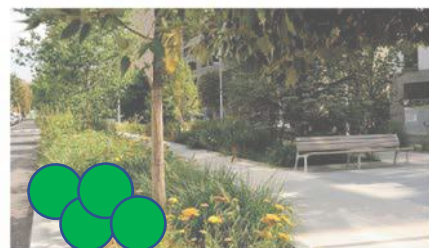
Plutôt neutre
en accord
avec la nature

Jardin Albert Bedouce

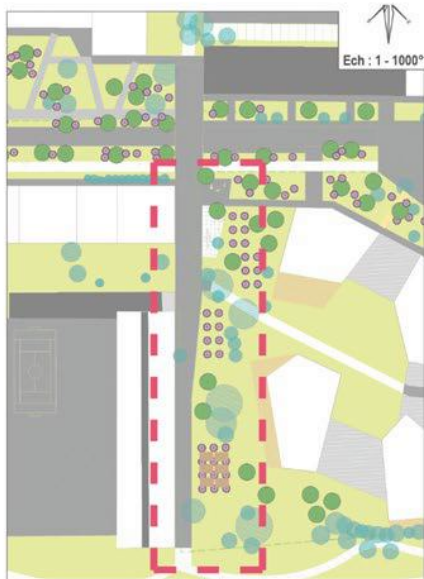
Limiter le béton au maximum, moche, problème de chaleur...



Bancs pas trop près des bâtiments



Parvis de l'école



Attention volume de béton, trop gros

Square du Canal



Pas trop de « bétonnage », garder la pelouse au sol

