

## I.1

## RÉINVESTIR LES CENTRALITÉS DES VILLES

**Secteurs concernés :**

*Tous les bourgs et les villes du Pays du Sud Toulousain, et plus particulièrement ceux des vallées de la Garonne et de l'Ariège*

**Objectifs :**

- Favoriser le lien social et la solidarité territoriale
  - Valoriser le patrimoine urbain et architectural
  - Favoriser l'attractivité touristique du Pays
  - Réduire les déplacements automobiles et faciliter les déplacements de proximité à pied ou à vélo
  - Economiser les terres agricoles
  - Optimiser les réseaux existants
  - Enrayer le processus de vieillissement du patrimoine bâti
- Pérenniser les relations directes de la ville à ses espaces de nature (protection de perspectives et de vues, création d'accès par circulations douces, ...)
  - Relier l'urbanisation diffuse existante et les équipements avec les centres-bourgs par des circulations douces
  - Préserver et pérenniser le patrimoine arboré des coeurs de villes

**Acteurs concernés :**

- Particuliers faisant l'acquisition d'un logement ou construisant
- Communes
- Communautés de communes
- Pays du Sud Toulousain
- Conseil Général de Haute-Garonne
- Conseil Régional de Midi-Pyrénées
- CAUE de Haute-Garonne
- DDT de Haute-Garonne
- Les promoteurs, lotisseurs, pavillonneurs, géomètres
- Paysagistes, urbanistes, architectes
- SDAP
- ANAH
- ADIL
- Professionnels de l'immobilier
- Organismes HLM
- FNAIM
- SEM
- Chambre départementale des Notaires
- Chambre des propriétaires et copropriétaires de Midi-Pyrénées

**Principes d'actions :**

- Relocaliser les équipements de service et de commerce au cœur des bourgs
- Adapter en douceur le tissu urbain patrimonial aux attentes contemporaines : terrasses, jardins, lumière etc...
- Réinventer /Requalifier les espaces publics dans des dispositions patrimoniales et contemporaines
- Développer des opérations prioritairement en continuité des centralités
- Poursuivre les efforts de réhabilitation du patrimoine architectural et urbain

**Outils existants à utiliser :**

- Réglementaires :
  - Plans Locaux d'Urbanisme (implantation aspect extérieur/type de clôtures/densité...)
  - PDU (Plan de déplacement urbain)
  - PLH
  - Les OPAH
  - Le SCOT
- D'information :
  - les journaux des communautés de communes comme support d'information et de sensibilisation
- Programme éco-quartier du Pays du Sud Toulousain
- Les EBC (Espaces Boisés Classés) à intégrer dans les PLU pour protéger le patrimoine boisé (arbres isolés, alignements d'arbres)

**Outils à mettre en place :**

- Achat (préemption), rénovation et mise en location de magasins
- Animations, événements festifs et promotionnels
- Actions de communication
- Parkings gratuits pour les courtes durées

**Quelques expériences intéressantes :**

- Charte qualité habitat du SICOVAL (février 2006)
- La rénovation des espaces publics à Gaillac-Toulza
- Les opérations urbaines de densification à Longages et à Carbonne
- Les aménagements urbains de Lauzerte (Tarn-et-Garonne)

**La rénovation des espaces publics à Gaillac-Toulza**

*La commune de Gaillac-Toulza a entrepris depuis plusieurs années une rénovation de ses espaces publics. Menée par phase, elle a permis de redonner vie à de nombreux espaces du centre-ville en créant des espaces généreux pour les piétons.*

**La création d'une opération de densification à proximité du centre (Longages)**

*Récemment la commune de Longages a entrepris la création de nouveaux logements en R+1. Cette opération réalisée au contact du centre permet de renforcer le cœur du bourg.*





habitat

## Rénover l'habitat, revitaliser



Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale d'une année est menée à titre expérimental jusqu'en avril 2010. Un bilan des six premiers mois vient d'être réalisé.

En 2009, l'ensemble des programmes conduits par l'OPAH-RRI du Volvestre a permis à l'Etat, le conseil général de la Haute-Savoie, le préfet de la Haute-Savoie, le maire de la commune de bénéficier de subventions pour la réalisation de travaux expérimentaux de votre territoire.

Au cours des 6 premiers mois d'application, une quarantaine de logements ont été réalisés.

- 12 classes de propriétaires occupants recevant 18 217 euros de subventions pour 180 000 euros de travaux expérimentaux.
- 3 classes de propriétaires bailleurs recevant 47 238 euros de subventions pour 378 000 euros de travaux expérimentaux.

Une dizaine de travaux expérimentaux est en cours. Les travaux à venir du conseil général.

Une quarantaine d'habitants dans les communes du Volvestre ont bénéficié des réunions d'information avec les professionnels du bâtiment et du financement. Les ateliers de travail ont permis de faire connaître l'opération aux habitants du Volvestre.

Plusieurs élus de l'opposition, Guy Fournier, président de la communauté de communes du Volvestre, Jean-Loup de Lelotte, Suzanne, vice-présidente de la commune de Pralognan ont participé à la mise en œuvre de cette opération. Ils ont suivi de très près les travaux et ont permis de faire connaître l'opération aux habitants du Volvestre. Ils ont permis de faire connaître l'opération aux habitants du Volvestre.

### OPAH de la Communauté de communes du Volvestre

Cette démarche d'OPAH a été initiée en 2009. Ce système permet par le biais de subventions d'aider les propriétaires de logements de centre-ville à rénover leurs biens.

Ce principe pourrait être appliqué à l'ensemble des centre-bourgs actuellement en déshérence sur le territoire.

## 1.2

**CRÉER OU CONFORTER LES CŒURS DE VILLAGES À L'OCCASION DES EXTENSIONS****Secteurs concernés :***Toutes les communes rurales du Pays Sud Toulousain***Objectifs :**

- Rétablir des liens sociaux entre les habitants
- Réduire le coût des extensions pour la collectivité
- Réduire la consommation de terres agricoles
- Valoriser le patrimoine urbain et architectural

**Principes d'actions :**

- Mettre le foncier au service du projet et non l'inverse : stopper l'urbanisation au gré des opportunités foncières
- Etablir les extensions en continuité du centre du village, en privilégiant les liaisons douces de proximité
- Créer un parcellaire permettant une certaine densité dans les extensions : éviter le parcellaire carré tendant à isoler la maison au milieu de sa parcelle
- Assumer des volumes bâtis en continuité de ceux du centre-ville existants, y compris en proposant, selon les contextes, des R+1 ou R+2
- Stopper l'allongement de l'urbanisation linéaire
- Positionner les équipements au centre du village : écoles, services, commerces. Éviter de positionner les équipements intercommunaux à égale distance des villages

**Acteurs concernés :**

- Particuliers faisant l'acquisition d'un logement ou construisant
- Communes
- Communautés de communes
- Pays du Sud Toulousain
- Conseil Général de Haute-Garonne
- CAUE de Haute-Garonne
- DDT de Haute-Garonne
- Les promoteurs, lotisseurs, pavillonneurs, géomètres
- Paysagistes, urbanistes, architectes
- ADIL
- ANAH
- SDAP

**Outils existants à utiliser :**

- Réglementaires :
  - Plans Locaux d'Urbanisme (implantation/ aspect extérieur/type de clôtures/densité...)
  - Les OPAH
  - Le SCOT
  - ZAC
  - Lotissements
  - PVR (Participation pour Voirie et Réseaux)
  - PUP (Projet Urbain Partenarial)
- D'information :
  - les journaux des communautés de communes comme support d'information et de sensibilisation

**Outils à mettre en place :**

- D'information/communication :
  - Communication du Pays Sud Toulousain à l'attention des communes au sujet d'aménagements exemplaires d'espaces publics urbains
  - Plantation d'arbres fruitiers et de grands arbres dans les cours d'écoles à but pédagogique
  - Animations autour des espaces publics «ruraux»
- Opérationnels :
  - Appel systématique à des concepteurs professionnels : paysagistes, architectes
  - Réintroduction de l'arbre et de l'herbe dans les espaces publics où ils font défaut

- Encourager la mise en valeur des façades bâties accompagnant les places publiques et les rues principales
- Enfouir les réseaux aériens
- Préserver le patrimoine des espaces publics «ruraux», enherbés et arborés, aujourd'hui visibles dans de nombreux villages
- Faire une place aux grands arbres (platanes, chênes, marronniers, cormiers...)

**Quelques expériences intéressantes :**

- Démarche éco-urbanisation en Pays Sud Toulousain

**Une extension totalement déconnectée du noyau villageois (le hameau de la Vanille à Mauzac)**

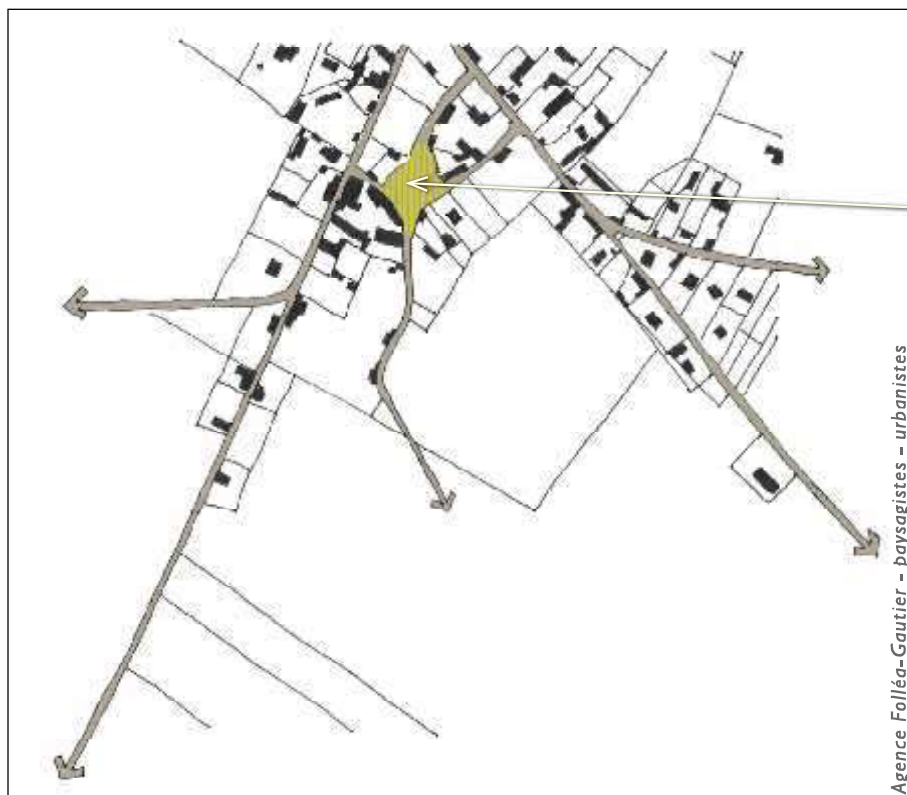
*La création d'un hameau totalement à l'écart du centre-village fragilise le bourg d'origine. En outre, cela pose la question de la nature des espaces publics. et du coût de leur entretien pour la collectivité.*

**La création d'un nouveau collège en continuité du centre ancien (le Fousseret)**

*Le collège en cours de construction a été implanté à proximité immédiate de la bastide. Cette position permet de renforcer la centralité du Fousseret.*

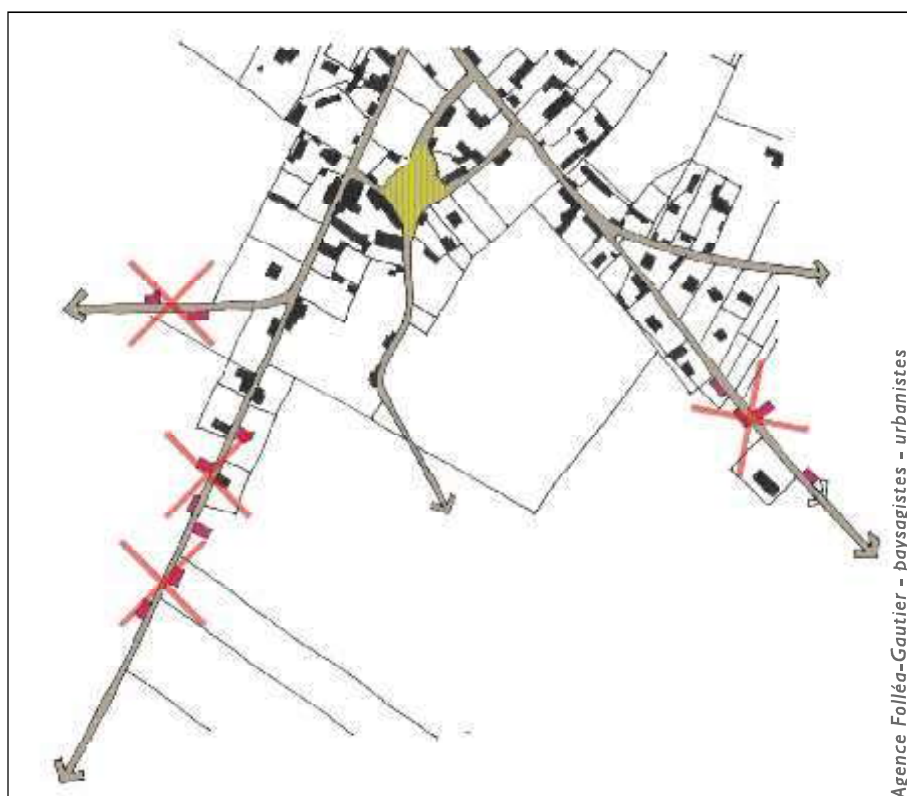


## Les extensions de villages et l'organisation de la trame viaire



Place centrale du village

Agence Folléa-Gautier – paysagistes – urbanistes



Agence Folléa-Gautier – paysagistes – urbanistes

Les principes d'organisation de la trame viaire à éviter pour les extensions des villages

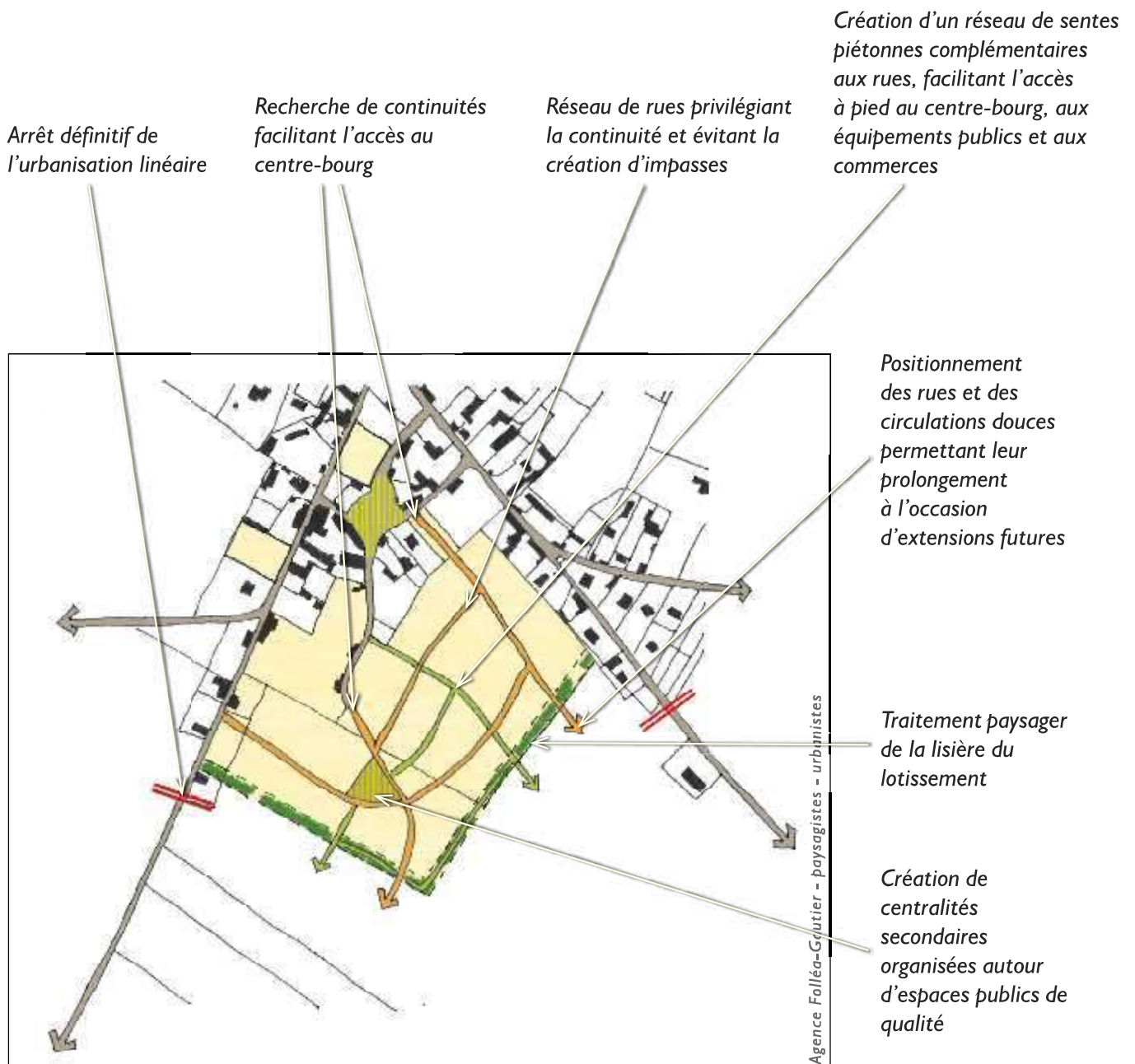
Organisation de la voirie au gré des opportunités foncières et absence de vision globale :

- implantation au coup par coup de nouvelles maisons le long des voies d'accès principales au village
- absence de circulations douces, qui incite à privilégier l'utilisation de la voiture
- absence d'optimisation des liaisons vers le centre bourg

## Les principes d'organisation de la trame viaire à privilégier pour les extensions des villages :

Structuration et hiérarchisation du réseau viaire selon une vision globale à long terme :

- arrêt de toute urbanisation dite "linéaire" le long des routes
- conception du réseau de voies nouvelles prenant en compte des enjeux à l'échelle du village plutôt que d'une seule opération de lotissement
- anticipation de développement ultérieur et du besoin éventuel de prolonger les voies nouvellement créées
- prise en compte et facilitation des déplacements non motorisés
- hiérarchisation des nouveaux espaces urbanisés s'appuyant notamment sur la création d'espaces publics





## I.3

## STRUCTURER L'URBANISATION DIFFUSE EXISTANTE

**Secteurs concernés :***Toutes les communes du Pays Sud Toulousain***Objectifs :**

- Requalifier les espaces urbanisés en linéaire ou en diffus

**Principes d'actions :**

- Protéger l'espace agricole
- Stopper l'allongement de l'urbanisation linéaire
- Créer des lisières agro-urbaines : voir fiche-action 2.3
- Faire le choix entre une composition rurale et composition urbaine (aménagement de l'espace public, création de centralités, installations de services, etc...) :

Composition rurale :

- Protection des espaces agricoles interstitiels
- Arrêt de l'urbanisation linéaire au fil des routes
- Création de lisières agro-urbaines : espace planté « tampon » entre les parcelles agricoles et l'urbanisation, pouvant jouer plusieurs rôles
- Requalification des espaces publics (notamment des voies de circulations) dans des dispositions rurales et non urbaines : trottoirs enherbés, plantation d'essences adaptées au contexte rural, limitation du mobilier à caractère urbain
- Création de liaisons douces connectant les habitations aux centres bourgs, aux équipements et aux espaces de nature

Composition urbaine :

- Création de centralités à partir d'un équipement structurant (par exemple collège, école, ...)
- o Densification de l'habitat
- o Implantation de commerces de proximité
- o Création d'espaces publics conviviaux
- o Maillage de circulations douces entre l'urbanisation diffuse existante et la centralité créé
- Protection des espaces agricoles et arrêt de l'urbanisation au fil des routes
- Promouvoir des essences végétales adaptées au contexte rural
- Fabriquer des liens avec les centre-bourgs hiérarchisés

**Acteurs concernés :**

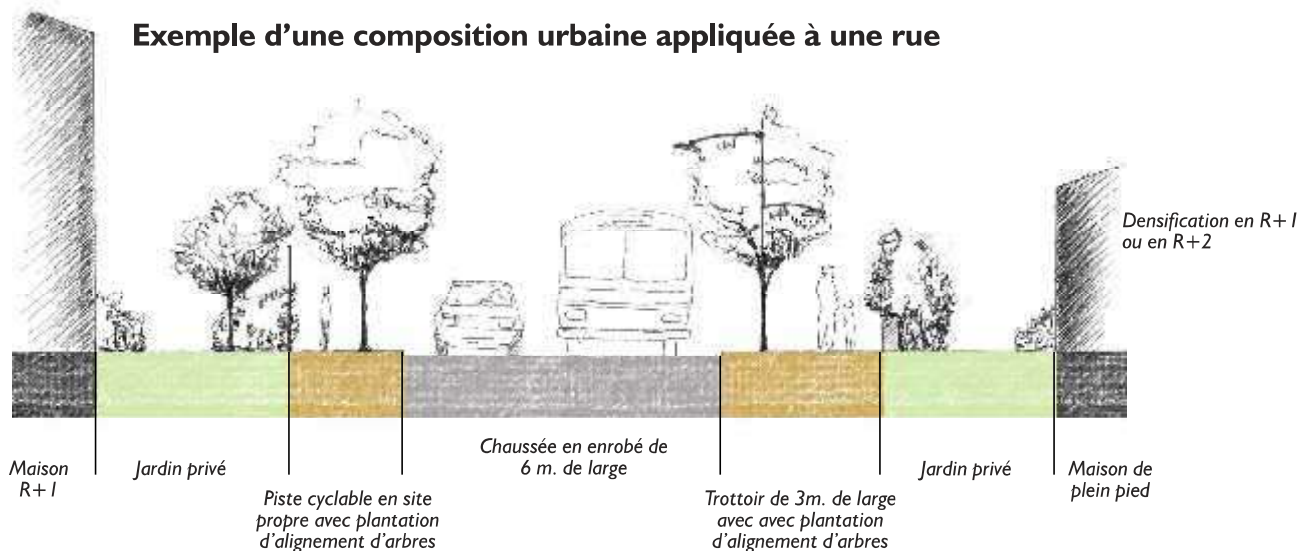
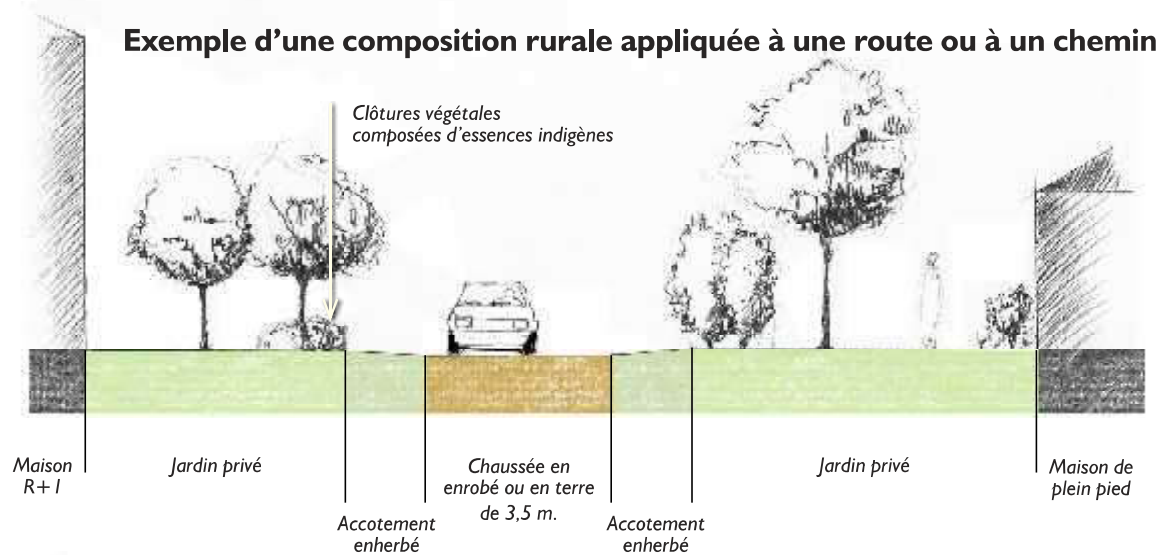
- Particuliers propriétaires d'un logement
- Communes
- Communautés de communes
- Pays du Sud Toulousain
- Conseil Général de Haute-Garonne
- Conseil Régional de Midi-Pyrénées
- CAUE de Haute-Garonne
- DDT de Haute-Garonne
- Les promoteurs, lotisseurs, pavillonneurs, géomètres
- Paysagistes, urbanistes, architectes

**Outils existants à utiliser :**

- Réglementaires :
  - Plans Locaux d'Urbanisme (implantation/ aspect extérieur/type de clôtures/densité...)
  - Les OPAH
  - Le SCOT en cours d'élaboration
- D'information :
  - Les journaux des communautés de communes comme support d'information et de sensibilisation
- Opérationnels :
  - Programme éco-quartier du Pays du Sud Toulousain
  - Programme d'aide à la plantation d'arbres champêtres subventionné (par le Conseil Régional porté par l'association "Arbres et Paysages d'Autan")

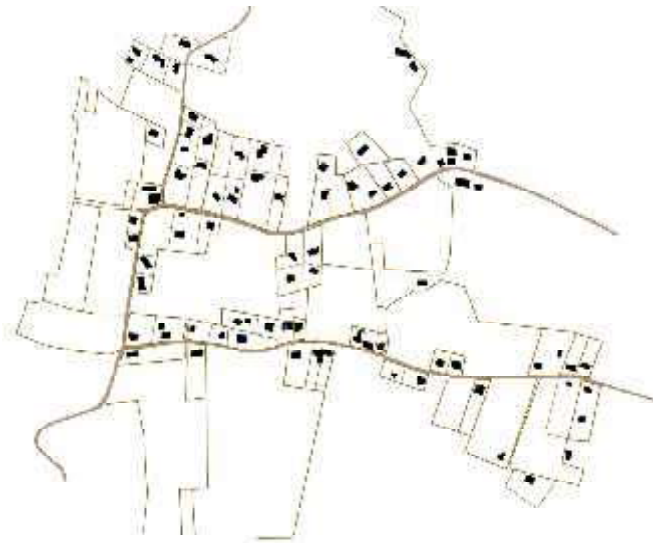
**Outils à mettre en place :**

- Etudes urbaines et paysagères spécifiques sur les quartiers d'urbanisation diffuse périphériques

**Quelques expériences intéressantes :**

### Principes pour structurer l'urbanisation diffuse existante

Etat existant :

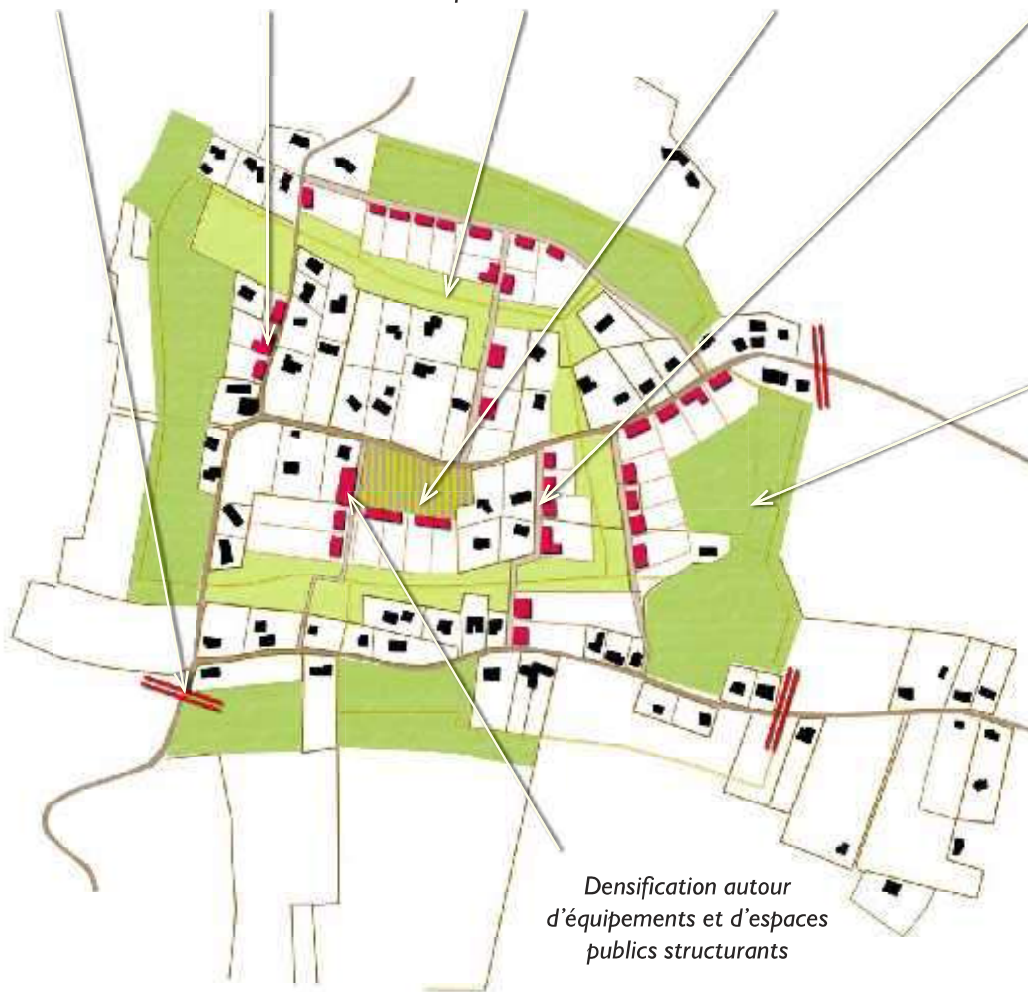


L'urbanisation de ce secteur s'est faite au coup par coup le long de routes de campagne existantes. Il n'existe aucun espace public et le seul mode de déplacement est la voiture.

Agence Folléa-Gautier - paysagistes - urbanistes

Principes d'actions :

- Arrêt définitif de l'urbanisation linéaire
- Densification de l'urbanisation en installant les maisons contre les rues
- Création de continuités piétonnes séparées des rues
- Création d'un espace public central
- Création d'un maillage de rues en évitant la création d'impasses



Création de lisières urbaines en pourtour du village permettant d'assurer une transition douces entre le quartier et l'espace agricole (voir fiche sur les lisières urbaines)

Densification autour d'équipements et d'espaces publics structurants

Agence Folléa-Gautier - paysagistes - urbanistes



*La prise en compte du paysage dès la création d'un lotissement permet de rendre les espaces publics agréables et généreux. La conservation des arbres existants participe à la qualité des lieux (Carbonne).*



*La création d'un réseau de chemins piétons permet d'ouvrir le nouveau quartier sur les espaces naturels voisins et propose une alternative au «tout voiture» (Carbonne).*



*Les extensions isolées dans l'espace agricole obligent à faire des choix d'aménagement délicats : aller vers plus d'urbanité? ou réaffirmer le caractère rural du secteur ?*