

Note d'enjeux



Commune de Larra

RESTRUCTURATION COEUR DE BOURG

Janvier 2021

Stéphane Van Andringa
vanandringa.s@caue31.org

Isabelle RIEG
rieg.i@caue31.org

31 Haute-Garonne
caue

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et
de l'Environnement de la Haute-Garonne
1, rue Matabiau, 31000 Toulouse
05 62 73 73 62
www.caue31.org

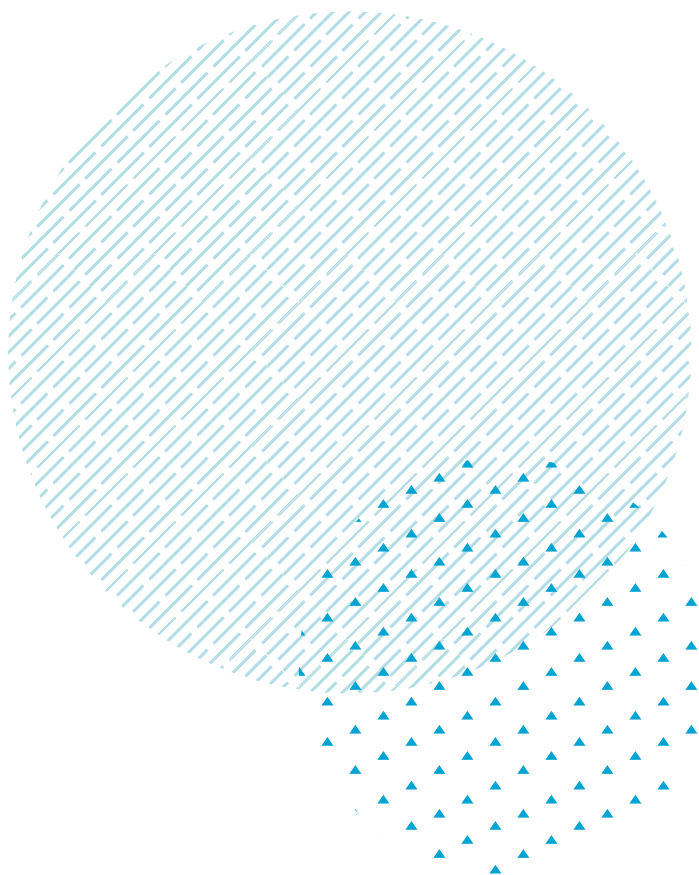
Le préambule

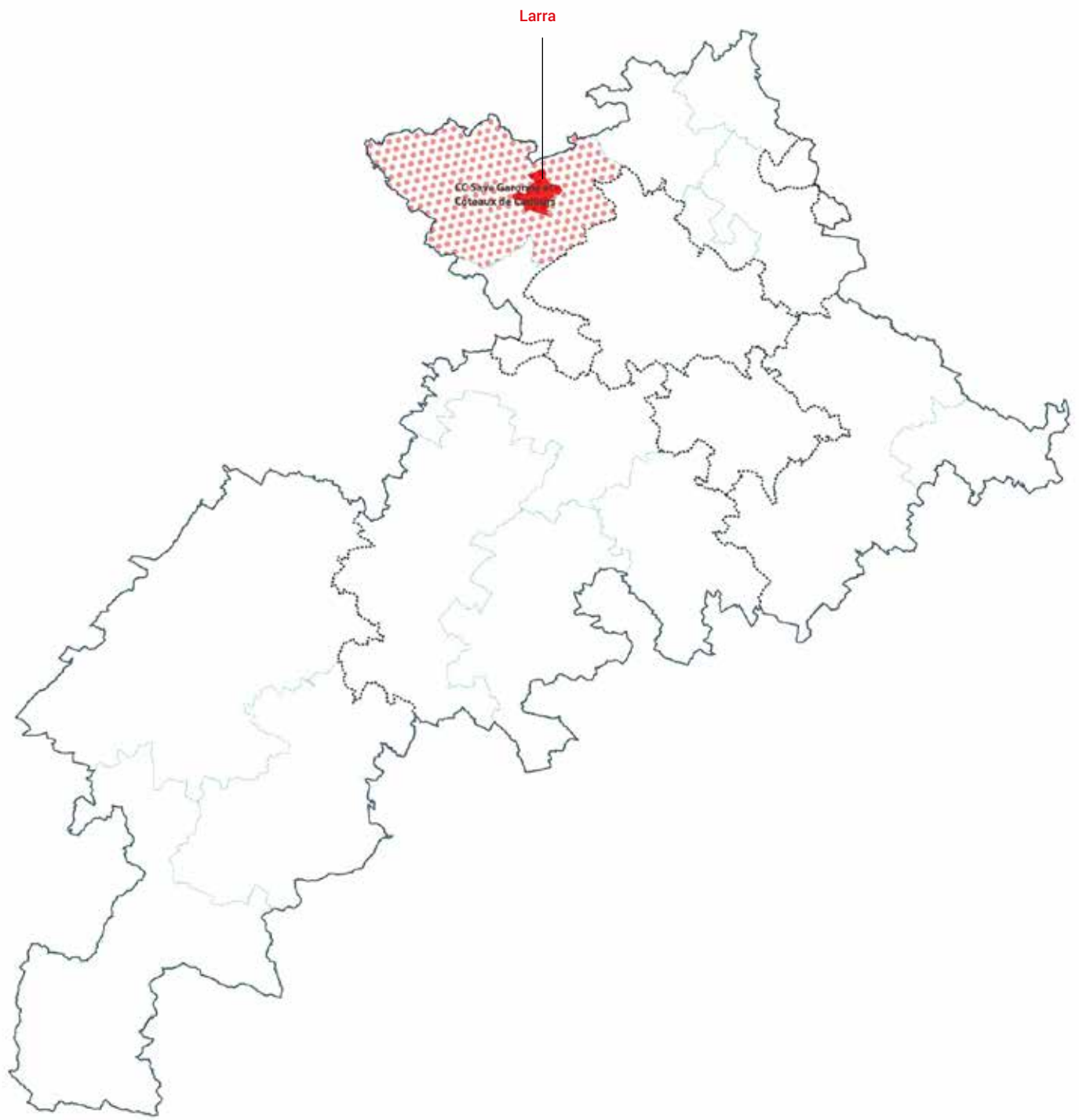
Dans le cadre du conseil aux collectivités et de l'aide à la décision, le CAUE intervient en amont de la définition de la commande de maîtrise d'œuvre.

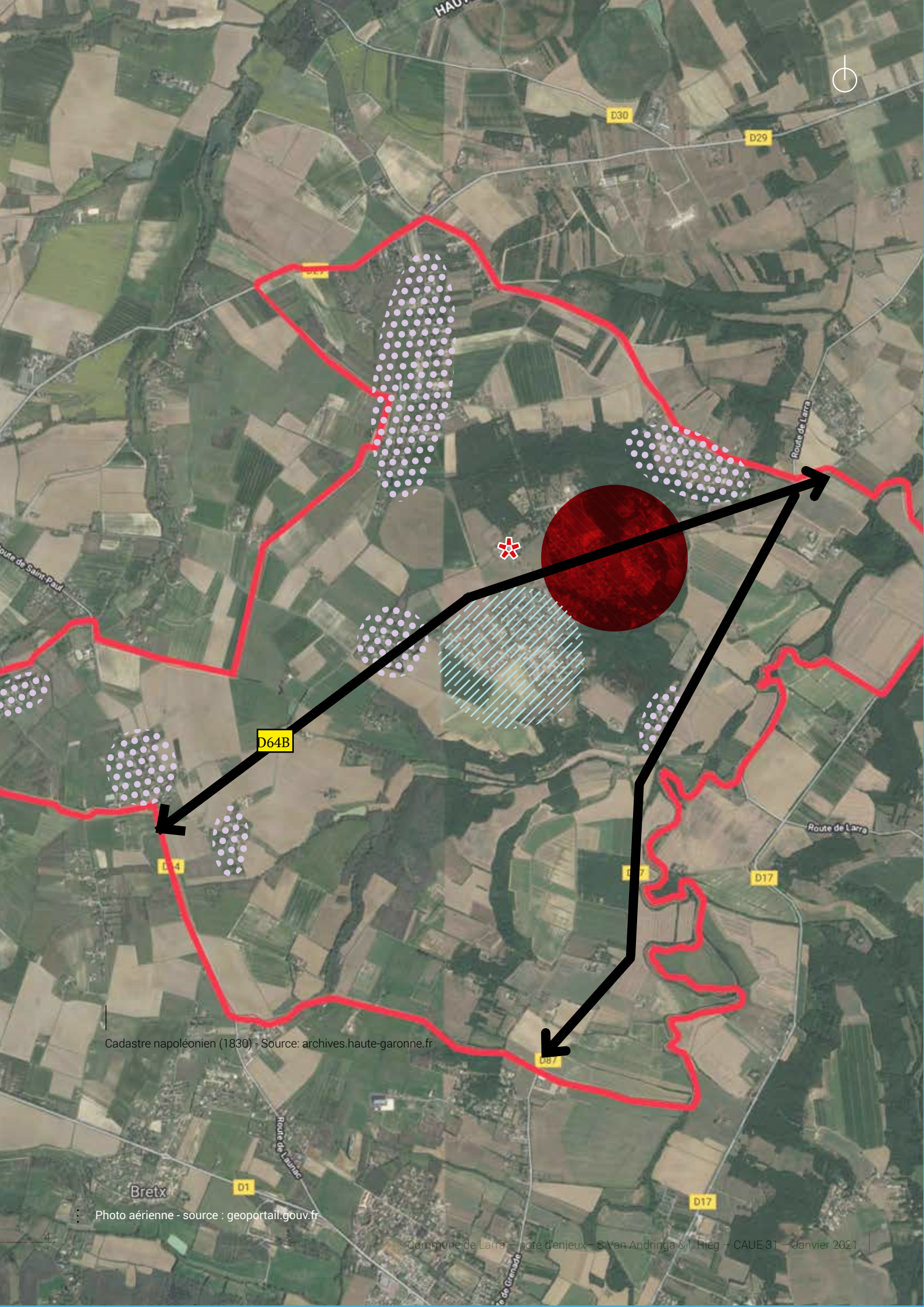
La présente note ne constitue donc en aucun cas un dossier d'exécution ou une étude urbaine.

Pour les ouvrages de bâtiments et d'espaces publics, elle s'inscrit dans le processus défini par l'article 2 de la loi sur la Maîtrise d'ouvrage Publique :

« il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle et de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé ».







Cadastre napoléonien (1830) - Source: archives.haute-garonne.fr

Bretx

Photo aérienne - source : geoportail.gouv.fr

CONTEXTE

La demande

La commune de Larra fait partie de la communauté de communes des Hauts Tolosan et se situe à 5 km de la polarité qu'est Grenade-sur-Garonne. Elle fait également partie en terme d'attractivité de la couronne du grand pôle toulousain. Elle présente un développement urbain éclaté, avec plusieurs hameaux répartis sur le territoire, ce qui induit une perte d'identité et de centralité.

Le PLU est en cours de révision. C'est l'agence Paysages qui en est en charge. Le renforcement de la centralité constituée par le coeur ancien est un des axes prioritaires du PADD. Ce dernier se situe dans le périmètre de protection du château et son parc situé au nord-ouest.

Les élus sollicitent l'assistance du CAUE sur :

- l'extension de la "maison pour tous" pour y installer un espace de convivialité
- la réhabilitation d'une maison dont ils ont fait l'acquisition pour renforcer l'offre en logements et tiers-lieux
- la recomposition de l'espace public en lien avec la zone à urbaniser à l'arrière de la Mairie et de l'église



Coeur de bourg



Lotissement

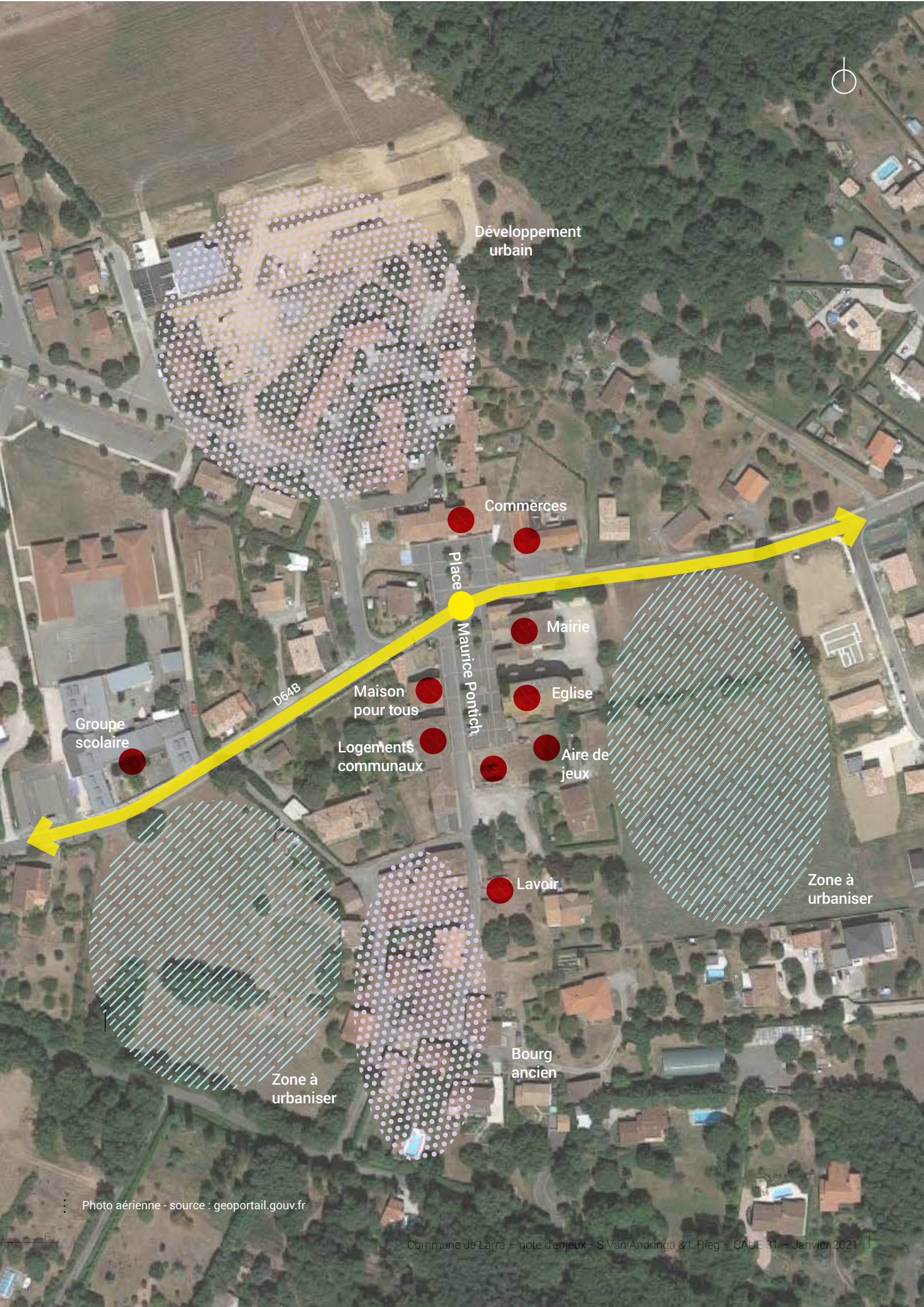


Hameaux



Château et parc classé

MH



Développement urbain

Commerces

Mairie

Eglise

Aire de jeux

Maison pour tous

Logements communaux

Lavoir

Zone à urbaniser

Zone à urbaniser

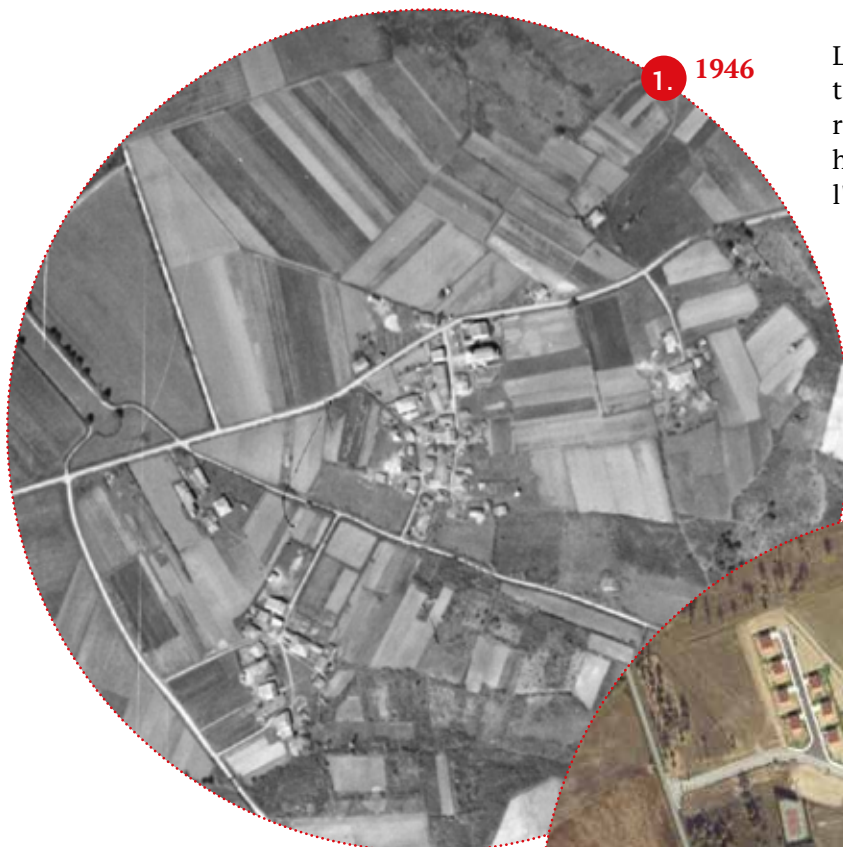
Bourg ancien

Groupe scolaire

Place Maurice Pontich

D64B

ANALYSE DU COEUR DE BOURG



1. 1946

Le coeur ancien s'est développé tardivement, au milieu du 19ème .Il regroupe la mairie, l'église et quelques habitations. L'école vient compléter l'ensemble dans les années 50 à l'ouest.

Une première opération de 10 maisons en lot libre vient renforcer le coeur au Nord

1997 2.



3. 2005

C'est au cour des années 2000 que le coeur se développe . Une nouvelle école est construite au regard du développement urbain sur le reste de la commune. Vient également s'y implanter, une opération mixte de 40 logements et commerces associés à un réaménagement de l'espace public marquant ainsi une centralité.



LES ENJEUX LIÉS AU COEUR DE BOURG



Recomposition

La démolition de la maison en limite sud de la place vient déséquilibrer cette dernière .

De plus , les maisons sont sur l'alignement uniquement sur le côté ouest. Les maisons à l'arrière sont implantées en recul .

Embellissement

La place a fait l'objet d'un aménagement au début des années 2000. Les rues aménagés au nord présentent elles, un caractère routier et celles au sud sont relativement dégradées .

Le petit patrimoine (croix , lavoir , monument aux morts) se perd dans l'espace .

Renforcement

Le coeur de bourg est compact, à moins de 200 mètres ou 3 mn à pied , on retrouve l'ensemble de l'offre de service. En développement de l'offre de logements et de services dans les bâtiments publics et dans les zones à urbaniser contigües. L'offre de stationnement est suffisante mais désorganisée.

Connexion

La recomposition est une opportunité d'aménager des passages vers la zone urbanisée à l'arrière de la mairie

Au regard de la proximité des équipements, elles doivent pouvoir permettre la pratique de la marche et du vélo en toute sécurité

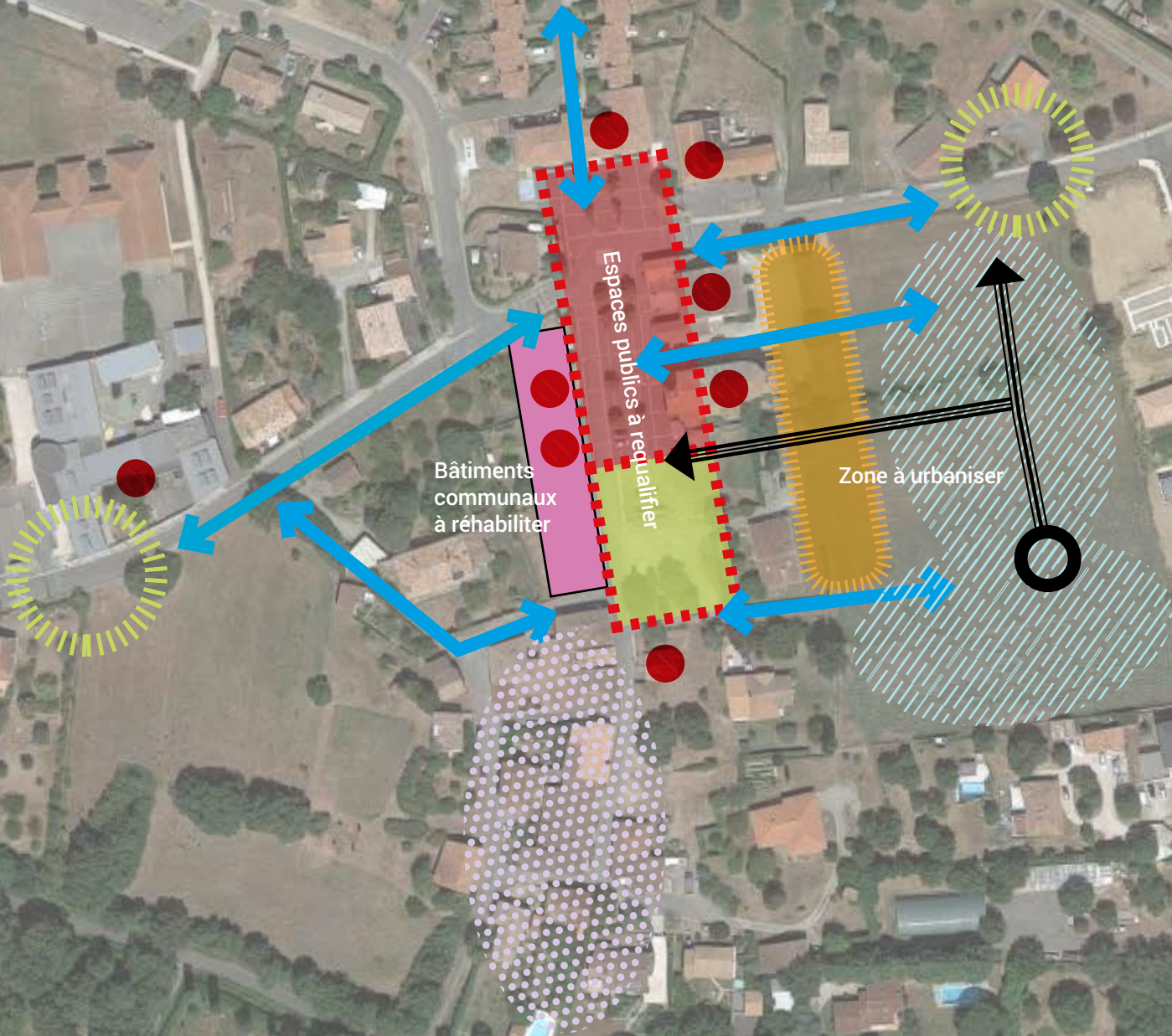
Identification

La route Départementale a un caractère trop routier au niveau du coeur de bourg , renforcé par un mini giratoire anecdotique.

Animation

Le coeur de bourg doit être un lieu vivant , on doit pouvoir y retrouver des espaces de convivialité pour tous les âges et publics.

UNE STRATEGIE DE RESTRUCTURATION DU COEUR DE BOURG EN 3 AXES

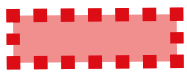




Axe 1 : Renforcer l'offre de services communale

- Proposer un espace de convivialité
- Création de gites
- Ouverture d'un tiers lieux
- Installer une Chaufferie bois

Axe 2 : Requalifier les espaces publics existants



- Embellissement de la place / suppression du mini-giratoire/ réorganisation sobre des fonctions en conservant la structure actuelle récente



- Requalification de l'espace public devenu un espace résiduel et flottant en lien avec les cheminements et fonctionnalités à intégrer
 - Organiser l'offre de stationnement
 - Maintenir des espaces verts et des aires de jeux



- Créer ou renforcer les parcours piétons et cycles sécurisés

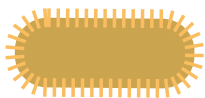


- Requalifier les voiries anciennes



- Identifier des entrées du centre bourg

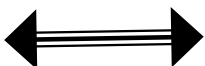
Axe 3 : Intégrer la future zone à urbaniser



- Création d'espaces publics en interface avec la Mairie et l'Eglise



- Mobilité douce

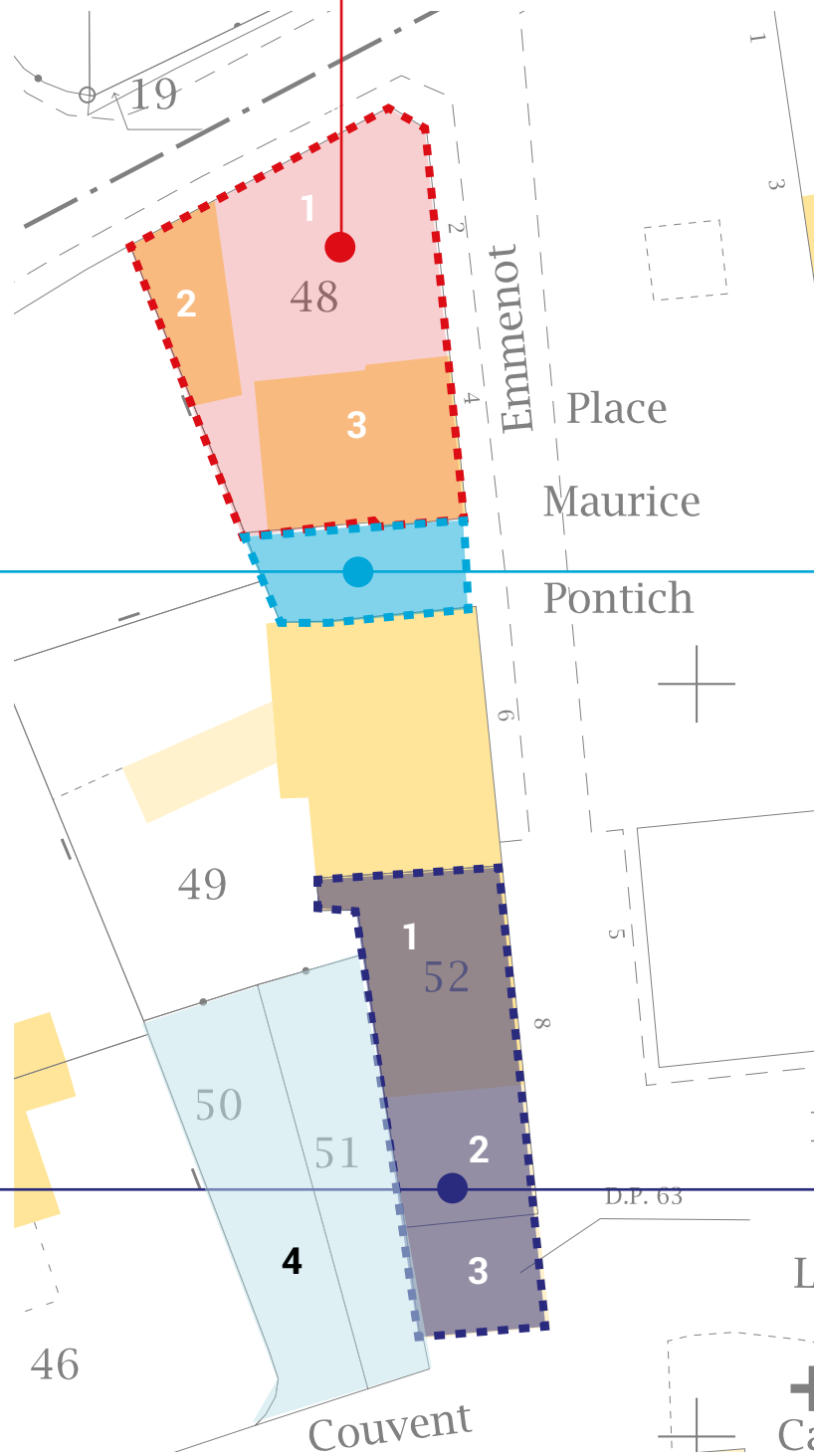


- Maillage auto à créer impliquant négociation foncière



- Programme mixte commerces-services-logements
- Volumétrie et orientation des logements adaptés au contexte

FOCUS / POTENTIELS DES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS (AXE1)



Parcelle A / Création d'un espace de convivialité communal

Objectifs : Créer une extension à la maison pour tous pour créer un espace de convivialité:

Usages potentiels: Bar, salle de jeux, espace culturel en lien avec la bibliothèque municipale, expositions...

Besoins:

- Extension : programme intérieur à définir, création d'une terrasse attenante
- Maison pour tous: à relier à l'extension, peu de transformations à prévoir

Ratios:

- travaux de construction : 1800 à 2000 euros HT du m².
- extérieur: 150 à 200 euros HT du m²

Frais annexes dont Maitrise d'oeuvre: 25 % du montant des travaux

Maitrise d'oeuvre obligatoire, associant un architecte, un paysagiste et BE.

Potentialités:

_____1 / Espace public disponible pour l'extension : 220 m²/ Jardin, monument aux morts, murets en limite sur voie / voir PLU pour emprises volumétrie possibles. (Zone UA)

_____2 / Annexe de 60 m² à démolir / Bâtiment de stockage sans qualité architecturale

_____3 / Maison pour tous de 135 m² au sol / Bâtiment ancien déjà réhabilité, Espaces existants en bon état et fonctionnels, bâtiment patrimonial, peu de transformations à prévoir, RDC seul exploitable

Parcelle B / Création d'une chaufferie collective

Objectifs : Créer un réseau de chauffage collectif pour l'ensemble des bâtiments communaux du site

Surface disponible: 80 m².

Usages potentiels: Chauffer bar, maison pour tous, logements communaux existants, gîtes et tiers lieux à créer

Ratios:

- travaux de construction : 1000 à 1500 euros HT du m² (bâtiment seul hors équipements techniques et réseaux)
- extérieur: 100 à 150 euros HT du m²

Frais annexes dont Maitrise d'oeuvre: 25 % du montant des travaux

Potentialités: voir PLU pour emprises volumétrie possibles (Zone UA). Attention au dimensionnement et accès, la parcelle semblant étroite.

Parcelle C / Réhabilitation d'une maison ancienne et de ses annexes

Objectifs : Créer un espace d'accueil touristique et de travail

Usages potentiels: Gîtes, tiers-lieux

Besoins:

- Bâtiments : Hébergements (programme à définir), en lien éventuel avec le tiers lieux.
- Annexes: Tiers-lieux de type open space et espace de convivialité
- Jardins: espaces extérieurs à requalifier pour l'hébergement et le tiers lieux

Ratios:

- Réhabilitation maison : 1000 à 1500 euros HT du m².
- Hangar: 1200 à 1700 euros HT du m²

Frais annexes dont Maitrise d'oeuvre: 25 % du montant des travaux

Maitrise d'oeuvre obligatoire (architecte et BE).

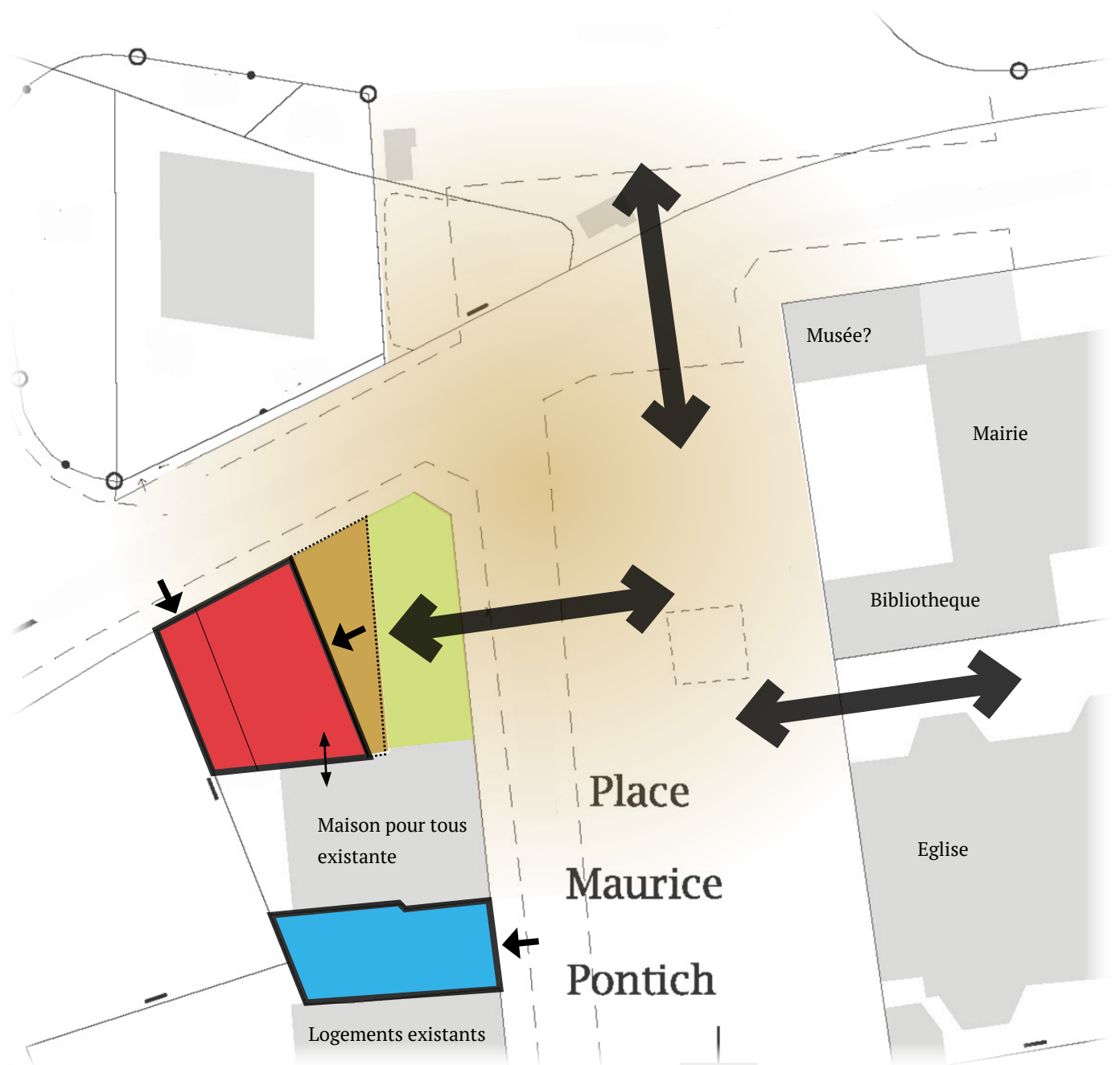
Potentialités:

_____1/ Maison existante de 300 m² de plancher / Bâtiment ancien, qualité patrimoniale, 2 niveaux exploitables, état structurel sain mais intérieur délabré, travaux importants à prévoir

_____2 / Hangar ancien de 80 m² / Maçonnerie ancienne, qualité patrimoniale, à réhabiliter + surélévation pour gagner un vrai niveau (mezzanine?)

_____3 / Hangar «moderne» de 65 m² / Peu qualitatif, difficilement exploitable en l'état pour être transformé : démolition? reconstruction?

Parcelle A et B / possibilités d'aménagements



- Espace convivialité (125 m²)
- Terrasse couverte (50 m²)
- Jardin (75 m²)
- Chaufferie bois (80 m²)
- Place publique traversante



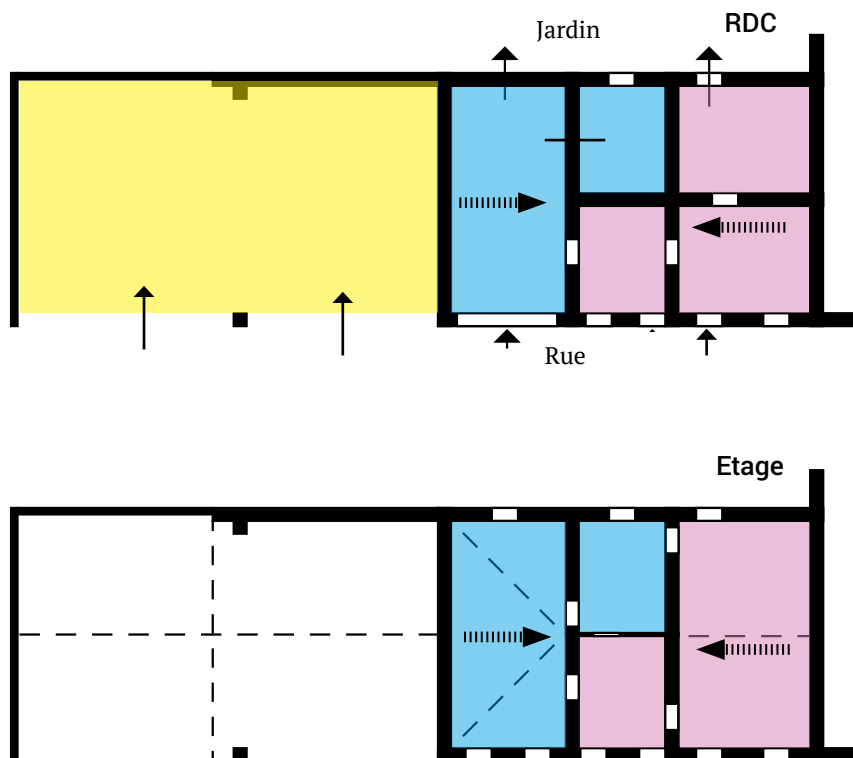
L'espace de convivialité (café culturel?) vient en retrait de la place, permettant de générer une espace public d'appel devant (terrasse et jardin) . Il est en lien avec la maison pour tous existante. Le monument aux morts est déplacé sur un espace dédié sur la place du village existante à réaménager.

La chaufferie s'insère dans l'espace résiduel existant si son programme tient dans 80 m². A défaut, un autre lieu peut être envisagé notamment

en extension des gîtes / tiers lieux (à la place du hangar moderne par exemple).

La place publique est enfin retravaillée de façon sobre pour permettre les traversées piétonnes sécurisées, , l'identification du centre bourg, et d'organiser les usages, sur la base du tracé actuel. L'effacement du giratoire carré, le renfort de végétalisation et certains aménagement de mobiliers sont à prévoir.

Parcelle C / possibilités d'aménagements



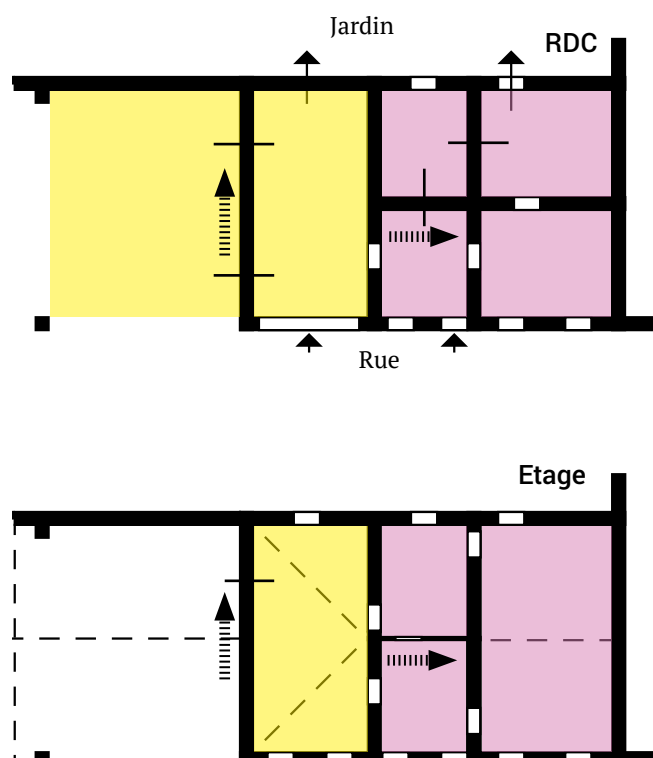
Option 1 avec reconstruction hangar moderne

- Tiers lieux (140 m²)
- Gîte A (10 personnes)
- Gîte B (10 personnes)

Les gîtes de 4 chambres sont accessibles aux PMR et ont un accès sur rue indépendant. Ils se tournent vers le jardin pour offrir des terrasses.

Le tiers lieu est un espace libre à aménager et de plain pied. Au regard de la surface, cet espace peut également être dédié à un espace de réception communal.

L'extrémité Sud est reconstruite à la place du hangar.



Option 2 avec démolition hangar moderne

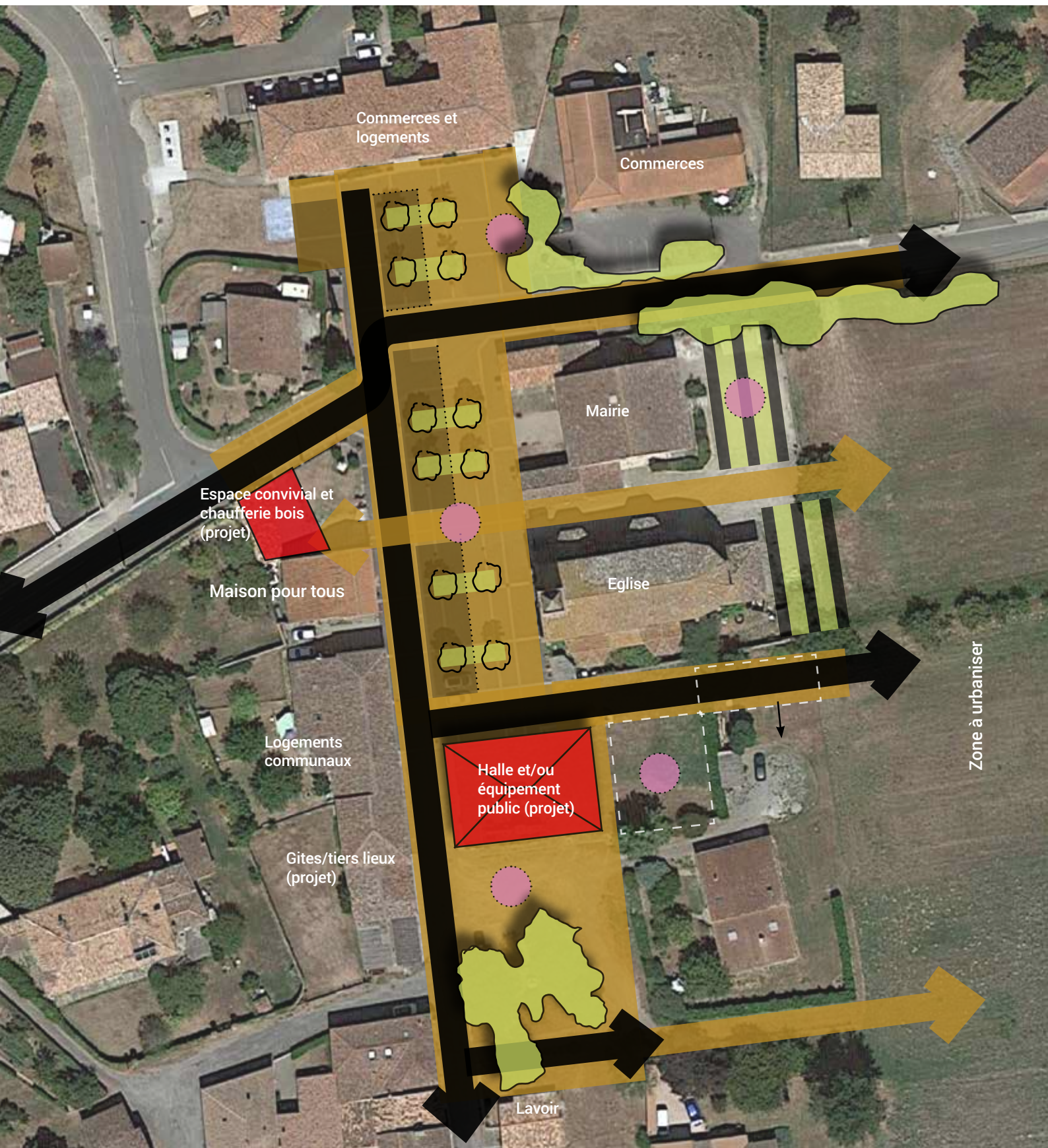
- Tiers lieux (160 m²)
- Gîte (12 personnes)

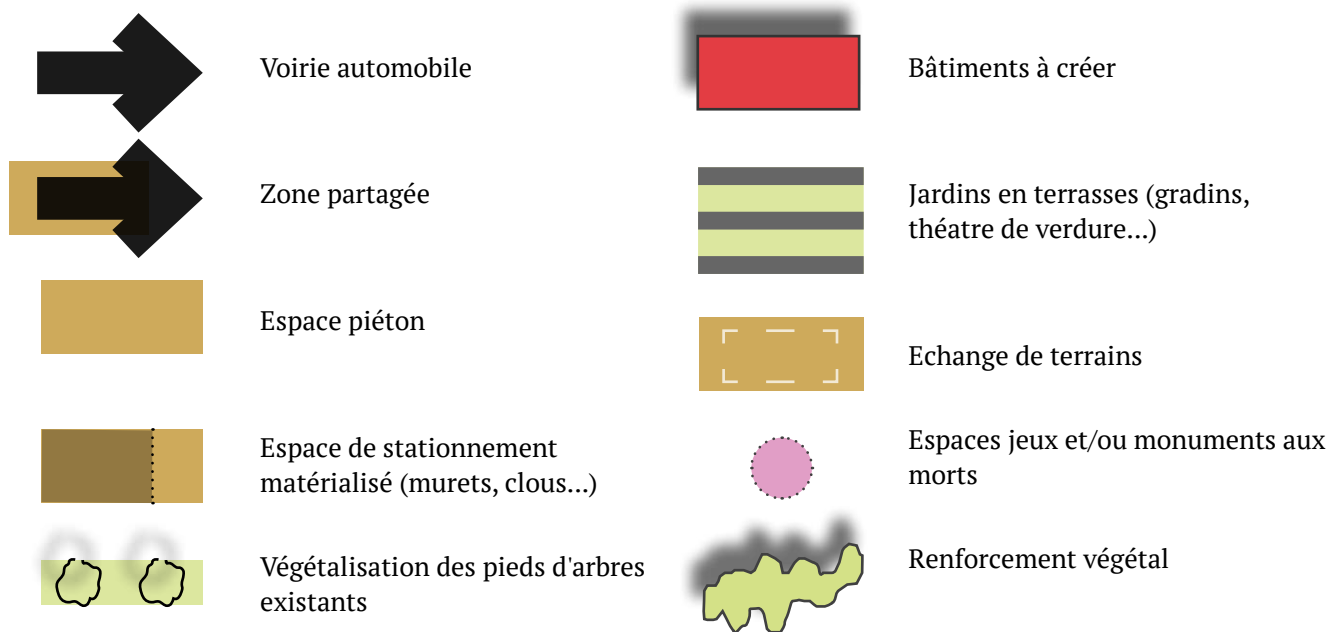
Le gîte de 5 chambres est accessible aux PMR et a un accès sur rue indépendant. Il se tourne vers le jardin pour offrir une terrasse.

Le tiers lieux est scindé en 3 parties, dont une à l'étage et reliées.

Le hangar sud est démoli.

FOCUS / EVOLUTION POSSIBLES DES ESPACES PUBLICS (AXE2)





Le projet devra s'orienter vers des aménagements sobres sur la partie d'espace public déjà requalifiée: renforcement végétal, plateau traversant/espace partagé caractérisé (suppression rond point, plateau traversant, enrobé retravaillé...), organisation des fonctions par des dispositifs simples et caractéristiques (murets briques, parterres végétalisés, clous, potelets...). Les entrées de ville seront renforcées sur le plan végétal : alignement d'arbres et parterres végétalisés.

Sur la partie sud de la place, aujourd'hui délaissée, pourra s'implanter un équipement public, sur l'emplacement de l'ancienne construction récemment démolie. Cela permettrait d'une part de refermer la perspective de la place et d'autre part d'organiser les fonctions qu'elles soient nouvelles ou existantes: nouvelles voiries vers la zone à urbaniser, secteur lavoir / calvaire naturel et mémoriel (principe du foirail), éventuellement dédié aux jeux (enfants, boulodrome...), accès aux maisons existantes.

Le bâtiment pourra d'abord se matérialiser sous la forme d'une halle dans un premier temps, évolutive en équipement public si besoin.

Un échange de terrain pourra se négocier pour récupérer un accès vers la zone à urbaniser.



DÉMARCHES SIMILAIRES

Mairie de Villate / 2013

Réhabilitation et extension contemporaine de la Mairie
Déplacement et aménagements abords du monuments
aux morts

MOE : SEGUI/VADALAS



Maison de la Terre à Poucharramet / 2006

Espace culturel autour du patrimoine
Bistrot de Pays

MOE : Jean-François COLLART



Extension urbaine et Mairie à Pechbonnieu /2017-2019

Réhabilitation et extension contemporaine de la Mairie
Extension urbaine négociée en centre bourg au contact de
la Mairie / espaces tampons / connexions/ halle

MOE Mairie : atelier ATP



Café associatif à Gratentour / 2019

Création d'un café associatif municipal dans l'ancienne
poste / Gestion communale

Lieu de dégustations, soirée thématique, concert,
médiathèque

MOE ?



source :
Mairie

Création d'un pôle multi-activités à Roumens / études en cours

Réhabilitation et extension contemporaine d'une maison
ancienne en coeur de bourg

Création d'un pôle comprenant: épicerie, bar, gîte

Aménagement des abords et centre bourg associés

MOE : VELA/BBA/SAGNOLS



source :
Atelier Vela

Mairie de Roquesérières / 2017

Réhabilitation Extension mairie et ALAE

Réalisation d'une chaufferie collective bois

MOE : Berges/Joseph



Source :
Google

Mairie de Montastruc / 2018
Aménagement d'une place publique
MOE : D'une ville à l'autre



Mairie de Grisolles / 2011
Aménagement du coeur de ville
MOE : D'une ville à l'autre



Mairie de Grisolles / 2010
Requalification de stationnements Gare
MOE : Pour Une Ville Aimable



source :
Atelier Puva

Mairie de Grenade / 2020
Création de stationnements au contact de la Bastide
MOE : Pour Une Ville Aimable



source :
Atelier Puva

Mairie de Cugnaux / 2020
Aménagement d'une place publique
MOE : D'une ville à l'autre



source :
Atelier Puva

Mairie de Colombiers (34) / 2016
Aménagement coeur de village
MOE : ATP / PUVA :



SUITES À DONNER

La présente note d'enjeux du CAUE est une première étape, nécessaire, à l'élaboration d'un projet coeur de bourg, cohérent, co-construit et partagé.

A partir de cette base qui pose les enjeux de façon transversale, il convient désormais de définir les projets, dans une vision globale, et croisant qualité d'aménagements et qualité d'usages.

Axe 1 : Renforcer l'offre de services communale

Au regard d'un projet global qui en est au stade des constats et des idées, il convient d'abord de bien identifier les besoins.

Pour tous les projets, la consultation de la population mais également une "étude de marché" nous semblent indispensables pour un projet co-construit qui répond aux attentes et besoins. La rencontre d'acteurs et la visite d'opérations similaires est également souhaitable. Les services du département pourront aider la commune dans ces démarches (Coeur de vie, tourisme, tiers-lieux...).

Une fois les besoins identifiés, le projet devra passer par une phase de programmation afin de consulter les maîtres d'oeuvre, obligatoires pour ce type d'opérations. Le CAUE, en collaboration avec l'ingénierie départementale pourra participer à la rédaction des documents de consultation et au choix du ou des maîtres d'oeuvre. Une AMO (Assistance à Maitrise d'Ouvrage) sera peut-être à associer pour les projets nécessitant une expertise spécifique (chaufferie, bar...).

En terme de calendrier, voici les projections:

- Concertation et Programmation : 1er semestre 2021;
- Consultation des maitres d'oeuvre : mi 2021;
- Conception architecturale: second semestre 2021
- Phase travaux: 2022.

Axe 2 : Requalifier les espaces publics existants

Les enjeux sont divers concernant les espaces publics.

La partie récente est à embellir sur la base de l'existant. Sobriété sera le maître mot.

Pour les espaces résiduels au sud, un aménagement plus important est nécessaire pour qu'ils soient requalifiés.

Enfin les voiries sont à requalifier pour identifier la séquence de coeur de bourg et proposer des cheminements doux sécurisés

Une étude d'aménagement paysager et urbain globale nous semble nécessaire pour établir un plan guide cohérent, et proposant des interventions phasées à court et moyen termes.

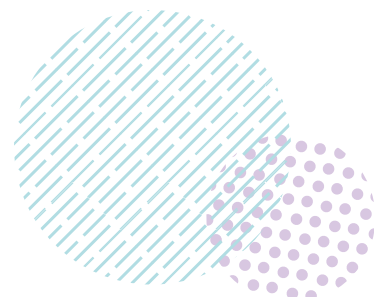
Le CAUE pourra aider la collectivité à consulter et retenir son maître d'oeuvre, en collaboration avec les services de l'ATD.

Axe 3 : Intégrer la future zone à urbaniser

Les espaces tampons entre le coeur de bourg et l'extension urbaine à l'est sont à intégrer dans le travail des concepteurs de cette opération privée. Des prescriptions devront leur être données, afin de rester cohérent avec les projets du coeur de bourg.

Le plan d'aménagement du secteur doit se construire avec l'opérateur, sur la base de l'OAP du PLU et en cohérence avec le projet urbain.

Pour s'informer, la collectivité pourra se rapprocher des communes s'étant déjà engagée dans un processus semblable (voir "démarches similaires").





LE CAUE DE HAUTE-GARONNE

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est un organisme départemental d'information, de sensibilisation, de conseils, gratuit et ouvert à tous.

Il a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère dans des missions de sensibilisation du grand public et des élus, de conseil auprès des particuliers et des collectivités locales et d'actions pédagogiques dans les écoles, collèges et lycées.

Ses statuts:

Le CAUE est une association à mission de service public créée à l'initiative du Conseil Départemental dans le cadre de la Loi sur l'architecture de 1977.

Ses missions:

Le CAUE a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Dans ce cadre, il assure diverses missions :

- Informer tous les publics et diffuser la culture architecturale, urbaine et paysagère;
- Favoriser les échanges et la concertation;
- Conseiller les particuliers sur leur projet de construction, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment;
- Conseiller les collectivités locales sur leurs choix d'urbanisation, de construction et d'amélioration du cadre de vie

