



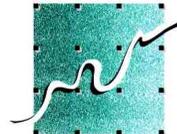
➔ **Albi - Colloque « Bourgs, villages et hameaux »**  
**Comment concilier développement, densité et paysages ?**

# ***Extension durable du centre bourg Commune de Sainte-Croix (81)***

**Jean-Marc BALARAN**

**MAIRE de SAINTE-CROIX**

**Jean-Yves PUYO**  
**Urbaniste OPQU**  
**Architecte DPLG**



***Architecture Design Urbain et Paysages***  
6, rue Ingres 31170 TOURNEFEUILLE  
**Tel : 05 61 52 45 72 [jy.puyo@sfr.fr](mailto:jy.puyo@sfr.fr)**





Sainte-Croix est une commune rurale de la 2ème couronne de la périphérie albigeoise.

C'est la dernière commune créée dans le département, en 1951, par détachement de Castelnaud de Lévis.

Sainte-Croix ne dispose pas, du fait de cette histoire particulière, de vrai bourg centre comparable à ceux des autres communes du secteur. Les hameaux sont plus importants et plus peuplés que lui.

Nous voudrions créer le village que nous n'avons pas !

La réflexion des élus s'est nourrie du travail produit lors de la rédaction du PLU communal (2005) et de sa modification en 2008. Elle a été aussi alimentée par les nombreux échanges avec le CAUE 81 lors de la rédaction de la charte architecturale et paysagère que nous diffusons auprès des habitants et des porteurs de projet. La création d'une place de village en 2008 (250 000 € de travaux) et l'étude de l'assainissement collectif du bourg (réalisation programmée pour 2011, 225 000 € de travaux) nous ont aussi fait progresser dans la définition de notre projet.

La qualité de notre environnement, sa grande fragilité et la multitude d'agressions dont il est l'objet sont devenues des évidences.

Les constats concernent l'urbanisme qui s'est développé sur la commune depuis 20 ans : mitage, urbanisation linéaire le long des voies, habitat disparate et mal intégré et enfin une consommation excessive d'espace rural. La demande de construction est bien présente sur le territoire. Le prix moyen d'un terrain est de 60 000 €, une somme difficilement compatible avec une primo accession pour un ménage à revenus modestes.

Il y a aussi une demande de logement locatif à loyer modéré qui reste insatisfaite, les quelques propositions de maisons en location sont à des tarifs trop élevés pour de nombreuses familles.

Le conseil municipal souhaite rompre avec les pratiques d'urbanisation et d'aménagement en œuvre depuis des années et prouver qu'il est possible de « construire dense » même en zone rurale.

Il a donc décidé de s'engager vers une autre politique urbaine, pour permettre la réalisation d'un projet « patrimonial » (créer un vrai village, parfaitement intégré au noyau ancien), économe en espace et offrant à la fois des lots à construire à coût raisonnable et des lots à destination locative en partenariat avec un bailleur social. L'opportunité d'acquisition du terrain situé en contrebas de la place du village début 2010 et la nécessité de trouver un équilibre financier acceptable et économiquement viable pour l'assainissement collectif du ont incité le conseil municipal à passer de l'envie à la mise en pratique.

Il nous a ensuite semblé indispensable de « faire passer notre projet au travers du tamis » de la démarche de développement durable.





**L'initiative de la commune de Sainte Croix, à travers le lancement de ce projet, est un exemple.**

- **Elle ne veut pas subir le mode de production actuel et ses résultats, mais veut se donner les moyens de répondre à ses objectifs**
- **Sur une échelle de réflexion plus globale qui n'aurait jamais pu être prise en charge au niveau de l'aménagement d'une parcelle.**
- **Renouer avec l'initiative publique et définir des objectifs**
- **Réintroduire les compétences professionnelles dans la production urbaine**





# Situation

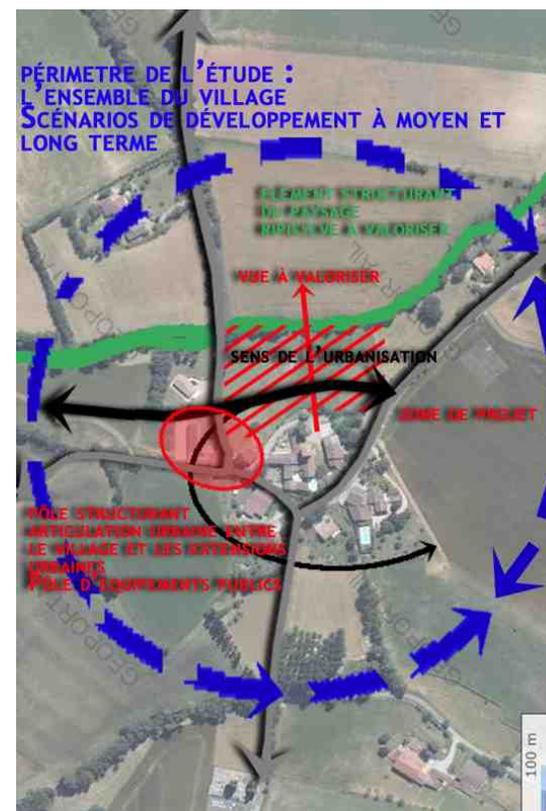
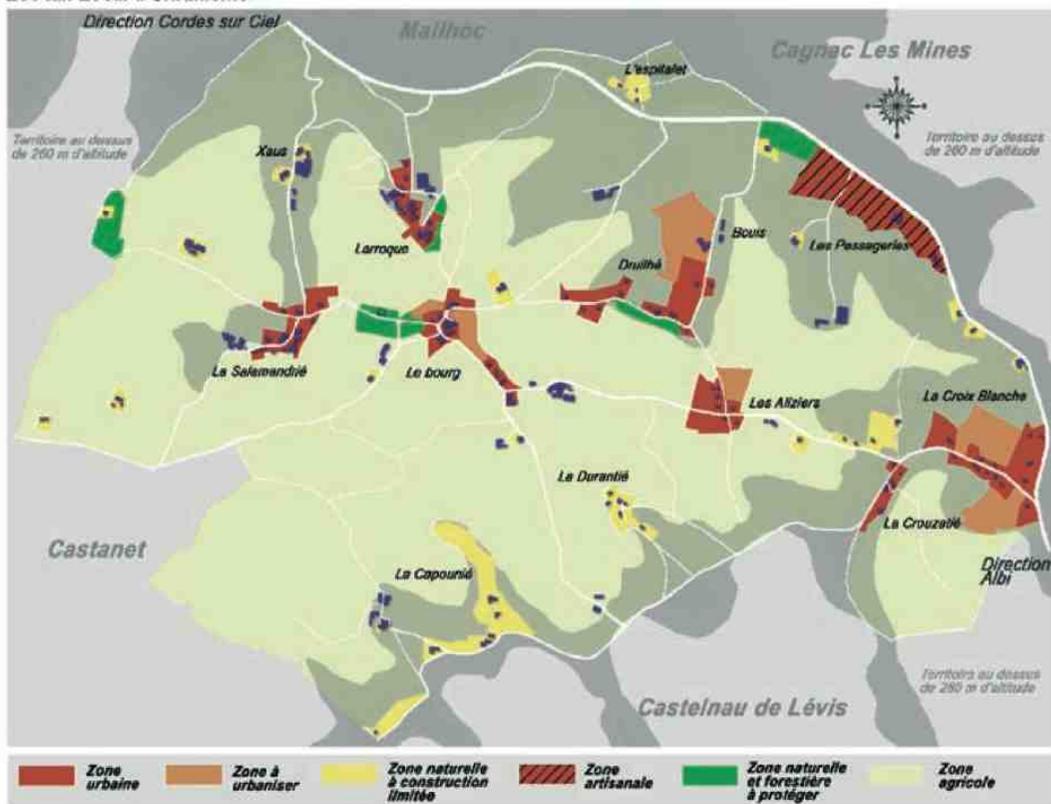




# Une réflexion municipale commencée avec le PLU

- réflexion nourrie du travail produit lors du PLU communal (2005) et de sa modification en 2008.
- par les nombreux échanges avec le CAUE 81 lors de la création de la charte architecturale et paysagère que nous diffusons auprès des habitants et des porteurs de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme





## Les objectifs de la commune de Sainte-Croix :

- Réussir une extension du bourg qui ne soit pas en rupture avec l'existant, tout en répondant aux exigences actuelles.
- Décliner les caractéristiques de l'identité et de l'attrait de Sainte-Croix en un projet contemporain, qui puisse redéfinir une identité nouvelle du village «élargi».

## La démarche :

Soucieux d'allier à la fois ...

- désir d'un certain échange avec avec les équipes de maîtrise d'oeuvre
- et la confrontation de plusieurs propositions «neuves»

## Mise en place d'une procédure adaptée avec remise de prestation indemnisée :

- Trois équipes ont été retenues, choisies sur références / aux enjeux du projet et sur compétences => projet urbain + aménagement d'espaces publics + conception architecturale)
- Un cahier des charges précisant les objectifs attendus, mais volontairement léger sur les orientations urbaines, ne voulant pas «brider» les équipes
- Une remise de prestation en deux temps :
  - 1 une vision à long terme du développement du village sur un périmètre plus large,
  - 2 la déclinaison de ces orientations sur la parcelle du projet avec le projet d'aménagement.





**Trois équipes ont été retenues à l'issue de l'appel d'offre :**

- L'équipe Torres - Borredon associé à l'atelier 6.1
- L'équipe Jean-Yves Puyo /VRD Concept
- L'équipe Sol et Cité

**Un comité de pilotage :**

**des élus, les partenaires impliqués CAUE, DDT, Paysagiste conseil..., et des habitants de la commune ; il a suivi l'ensemble de la procédure et suivra l'ensemble de la démarche de projet.**

**Une démarche d'ouverture envers les habitants, pour un projet partagé et moteur.**

**NOTRE PROJET COMMENCE !**





trois propositions contrastées

### Torres – Borredon Atelier 6.1



### J-Yves Puyo



### Sol et Cité





## Jean-Yves PUYO Urbaniste qualifié OPQU et Architecte DPLG

J-Yves PUYO a créé l'agence « Architecture, Design Urbain et Paysages » en 1990. Depuis plus de quinze ans, il a mis au point une démarche pragmatique, expérimentée aux différentes échelles de l'urbanisme et de l'architecture suivant les logiques du développement durable. Cette approche, intimement articulée aux valeurs de composition urbaine, paysagère, d'architecture bioclimatique, d'ambiance des espaces publics, se réinvente dans chaque projet au stade d'études préalables ou de la maîtrise d'œuvre. Elle éprouve l'utilisation du paysage comme « matériau » principal de composition en milieu périurbain, rural ou littoral.

Tant dans le domaine de l'urbanisme stratégique, opérationnel et réglementaire que de la maîtrise d'œuvre, J-Yves PUYO s'est spécialisé dans les projets urbains en sites sensibles sur le plan patrimonial, touristique et environnemental. Il développe actuellement plusieurs éco-quartiers ou quartiers durables (d'habitats et zones d'activités).

Il assure aussi des missions de conseil et des formations en développement durable pour les élus, les personnels des collectivités territoriales et de l'Etat et des bureaux d'études ; il enseigne à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse le « projet urbain durable et habitat économe ». Il intervient également à l'IUP Aménagement et Développement Territorial de l'Université de Toulouse 2.

Il travaille sur ce projet avec VRD Concept (Philippe Barral Ingénieur INTPE).





# DIAGNOSTIC / Vues lointaines sur le village



*Vue depuis l'Est*

*Vue depuis le Sud*



## DIAGNOSTIC / Le village

### Les arbres et les édifices remarquables qui s'imposent



La halle



L'école

### Les arbres singuliers



## DIAGNOSTIC / Le village

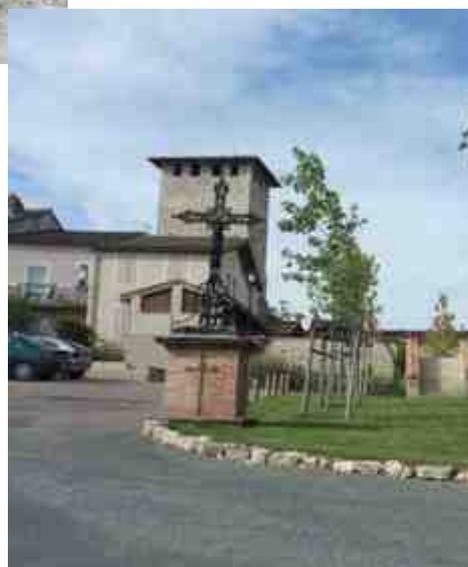
### *Les arbres et les édifices forts qui s'imposent*



*Les croix*



*Le clocher*



# Orientations pour le développement du village

## *Les lieux ... potentialités*



## *La place de représentation*



# Orientations pour le développement du village

## Les lieux ... potentialités



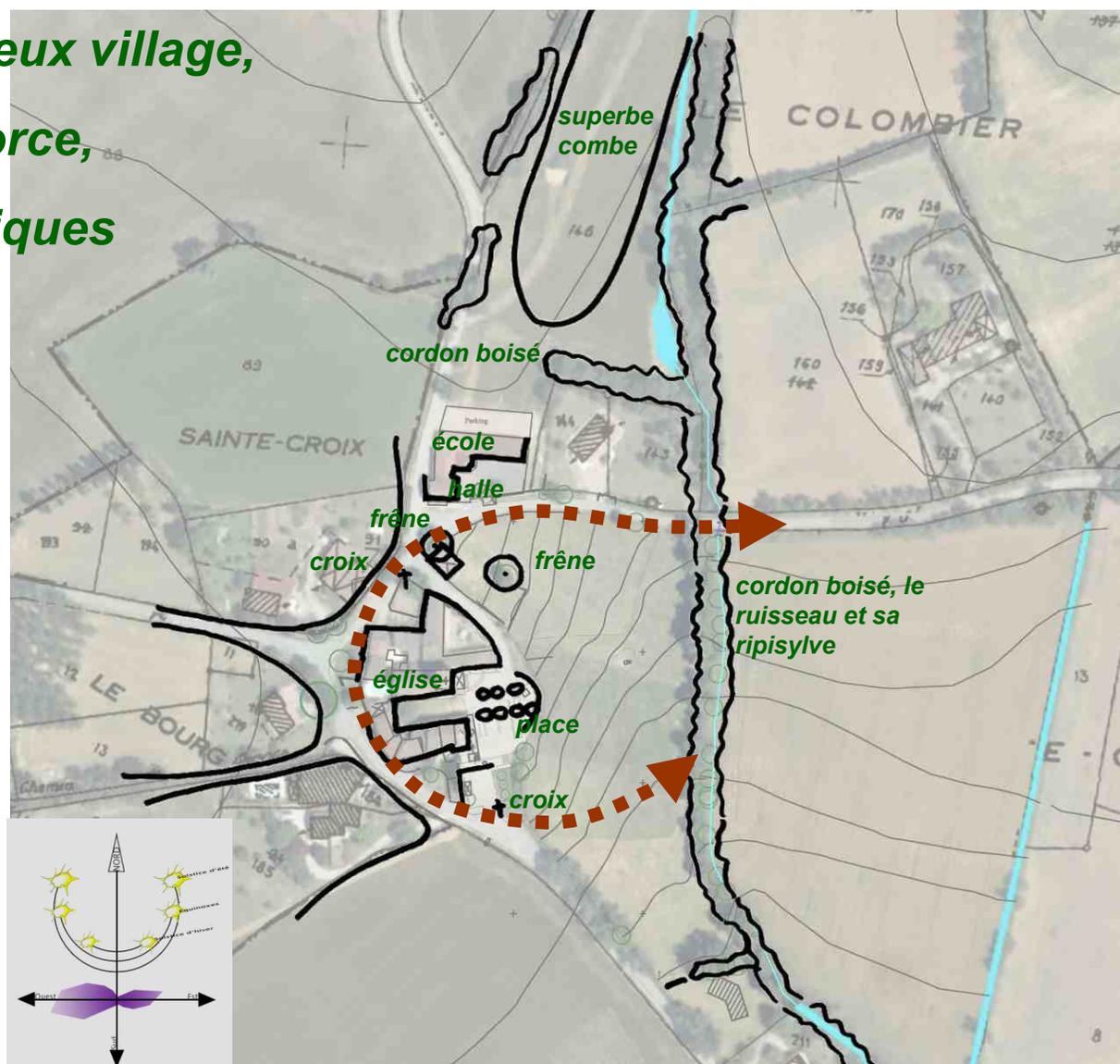
### **La future place de la halle, c'est :**

- Une place de marché
- Du stationnement longitudinal pour les parents d'élèves
- Une halle publique avec panneau de basket...
- Une placette square et bancs sous le vieux frêne
- ... et d'autres usages à inventer



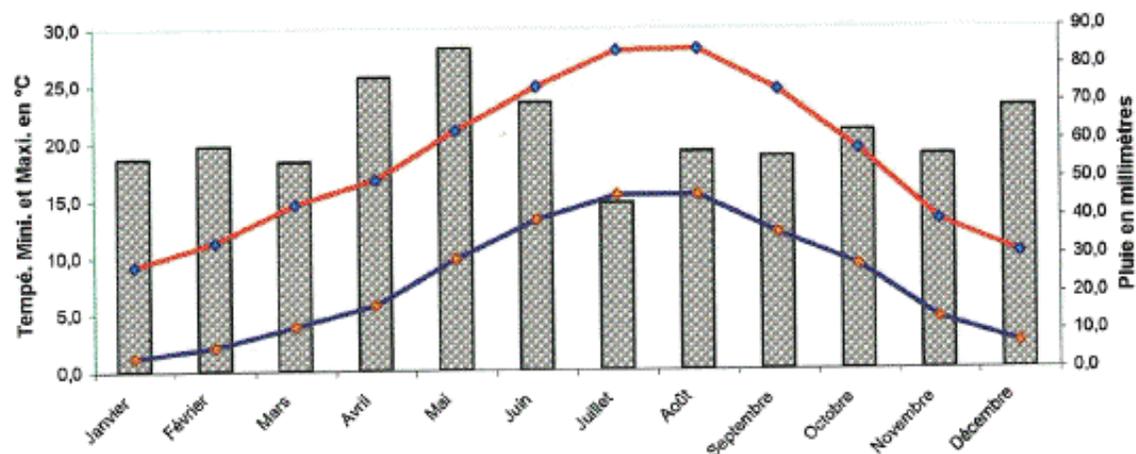
# DIAGNOSTIC / Synthèse...vers un village

*Formes typiques du vieux village,  
Repères et lignes de force,  
Orientations bioclimatiques*



# DIAGNOSTIC / Données climatiques

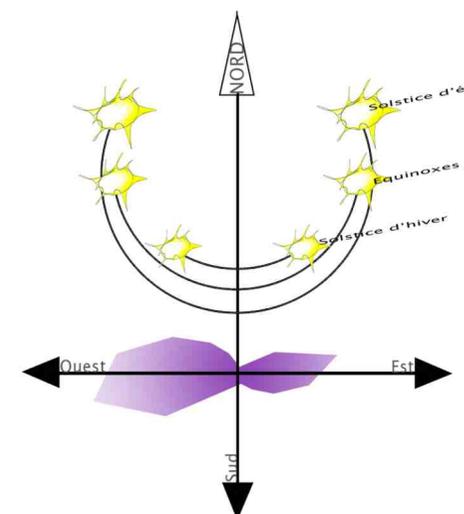
## Précipitations et Températures Moyennes



Des températures et des précipitations régulières

En moyenne par an

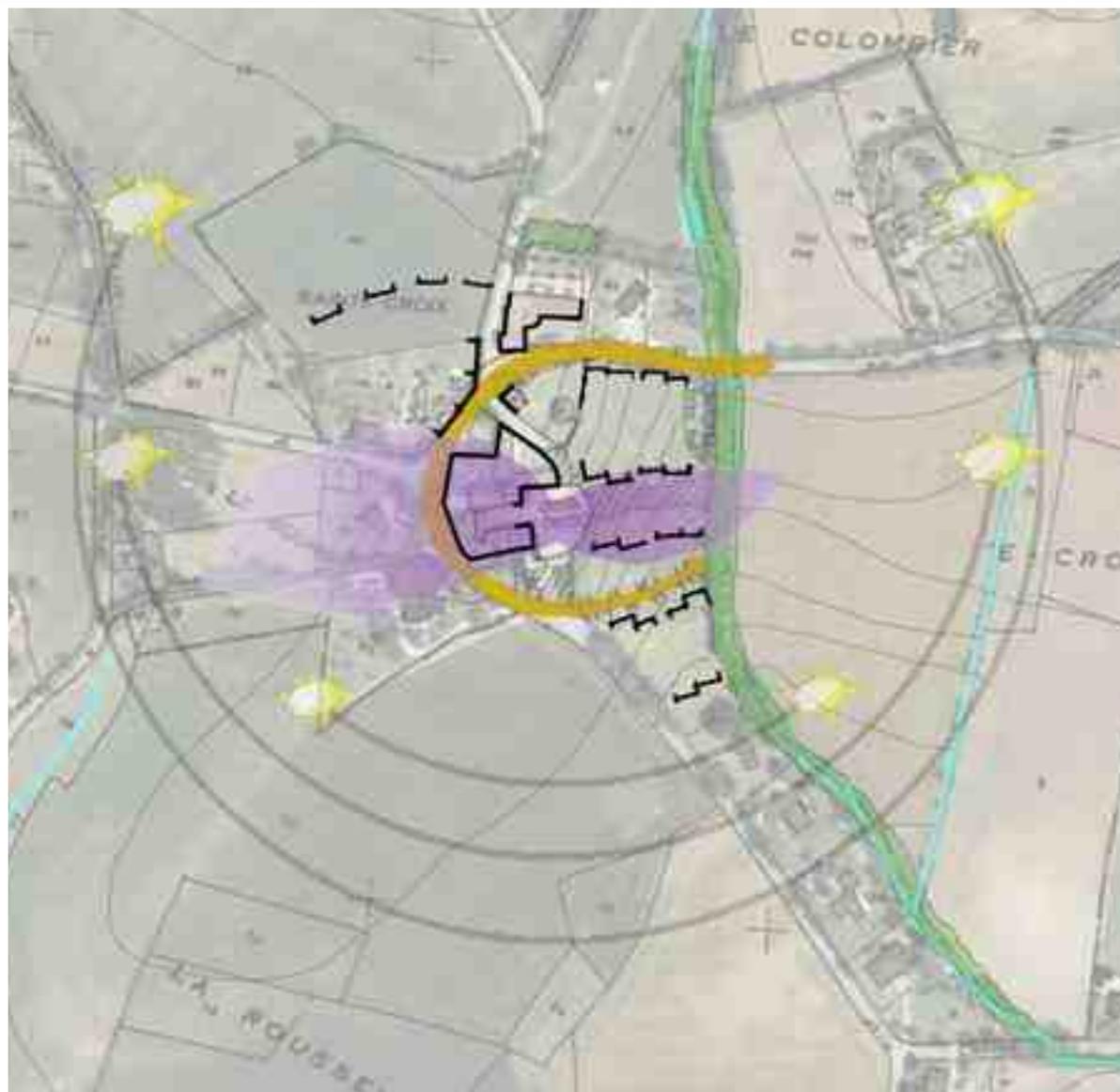
des vents Est Ouest, une ventilation naturelle à considérer



24 jours d'orage	106 jours de pluie	5 jours de neige	2050 heures de soleil	31 jours de fortes chaleurs	42 jours de gel
------------------	--------------------	------------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------

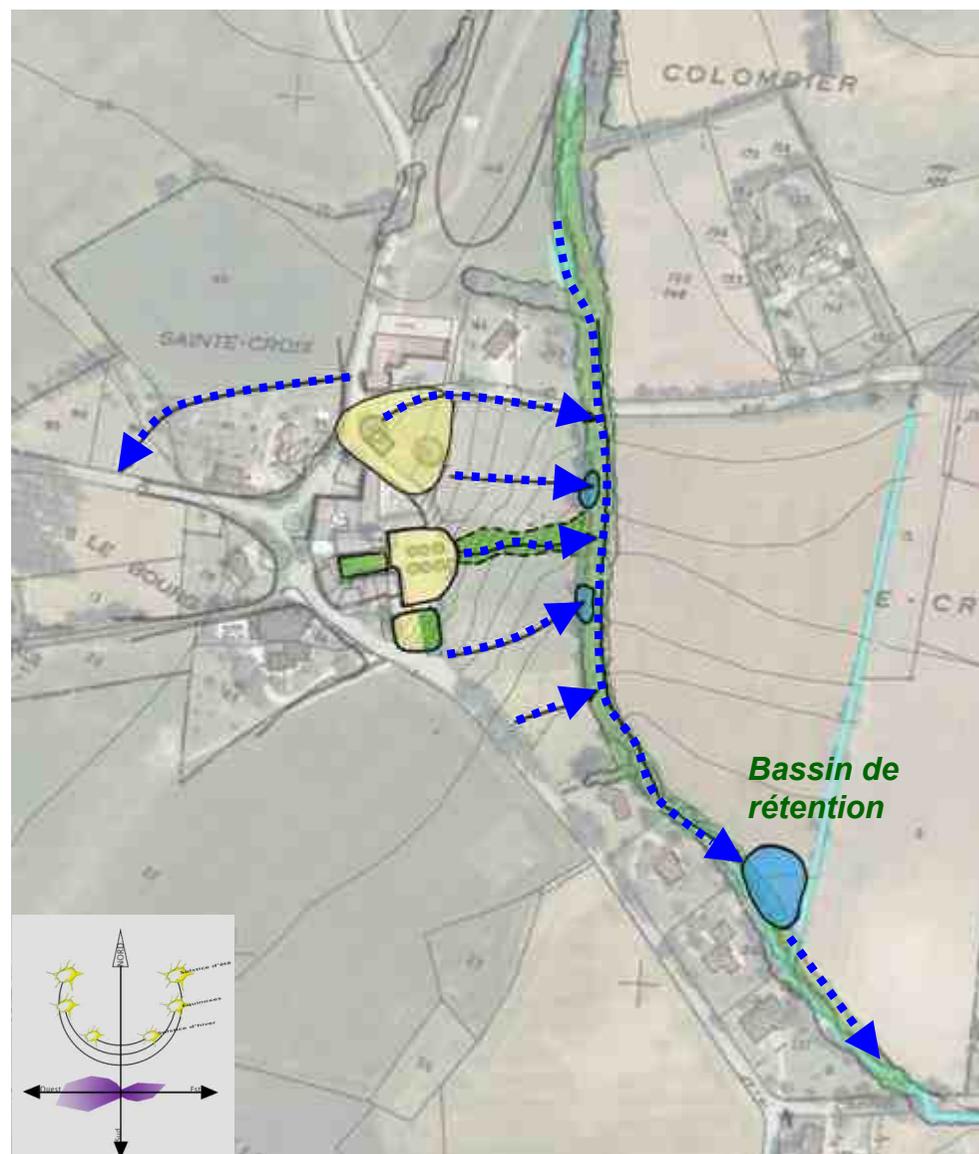


# Scénario retenu / continuités et orientations climatiques



## Orientations pour le développement du village

*L'eau pluviale,  
gestion à ciel ouvert par  
noues paysagères et  
bassins doux dans le sens  
naturel de l'écoulement*



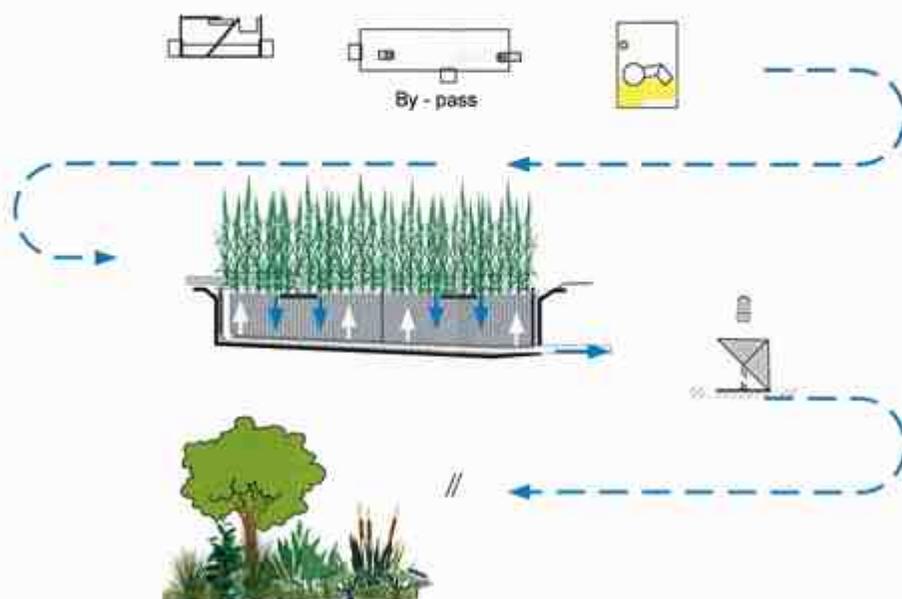
# Orientations pour le développement du village

## Assainissement eaux usées et paysage

### ● EPURSCOP

FILIERE : Dégrilleur - déversoir d'orage - Siphon auto-amorçant - Filtre vertical - Comptage et prélèvement - Dissipation.  
LIEU : Mouzieys Panens (81)

60 E.H.  
Engagement niveau de rejet :  
35 mg/L de DBO<sub>5</sub>



# Orientations pour le développement du village

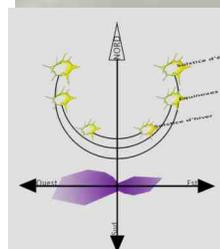
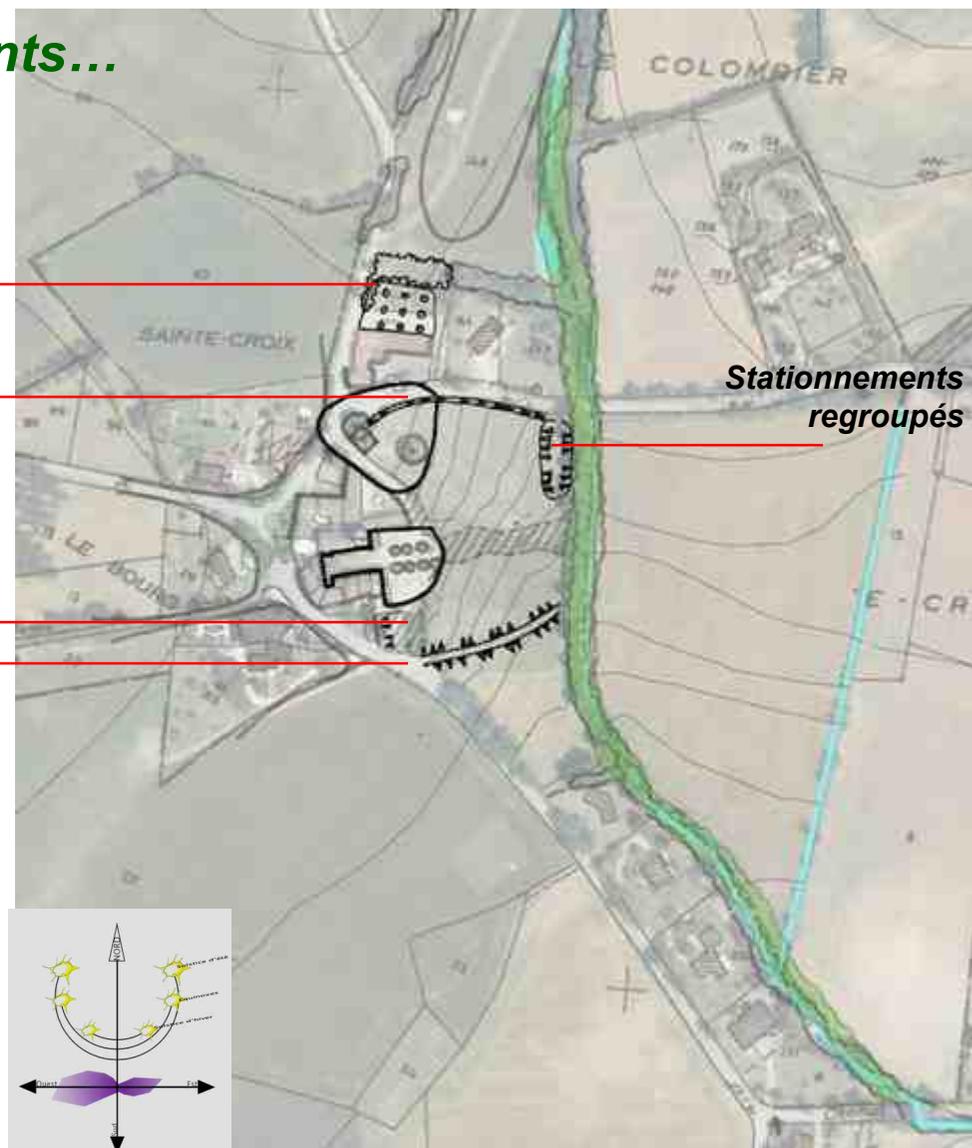
## Les circulations et les stationnements... quelle place pour la bagnole dans le village ?

*Extension du parking à boiser*

*Stationnement longitudinal pouvant accueillir aussi  
trois camions pour le marché*

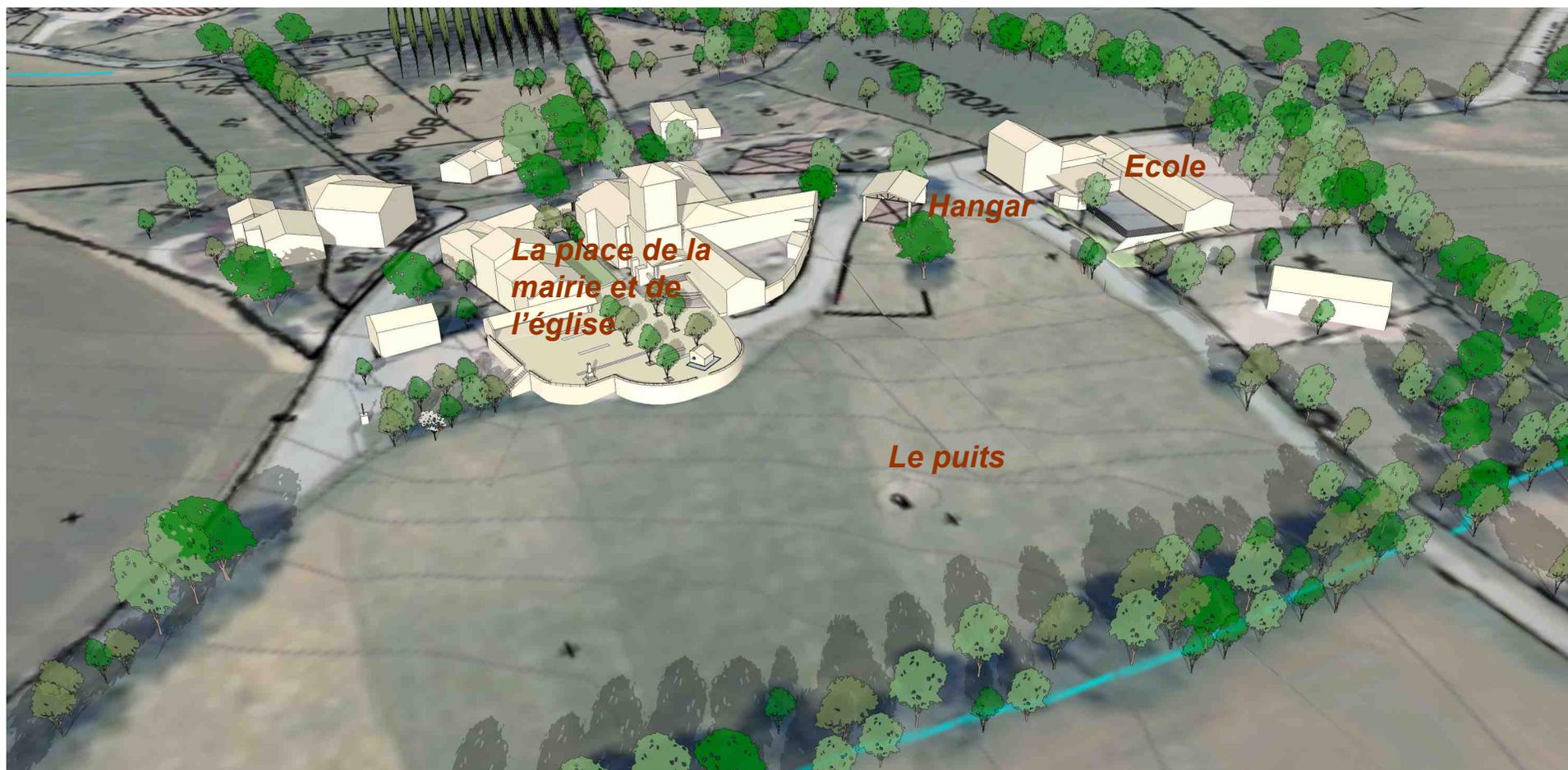
*Parking existant  
Stationnement de part et d'autre*

*Stationnements  
regroupés*



# PROJET / développement et forme urbaine

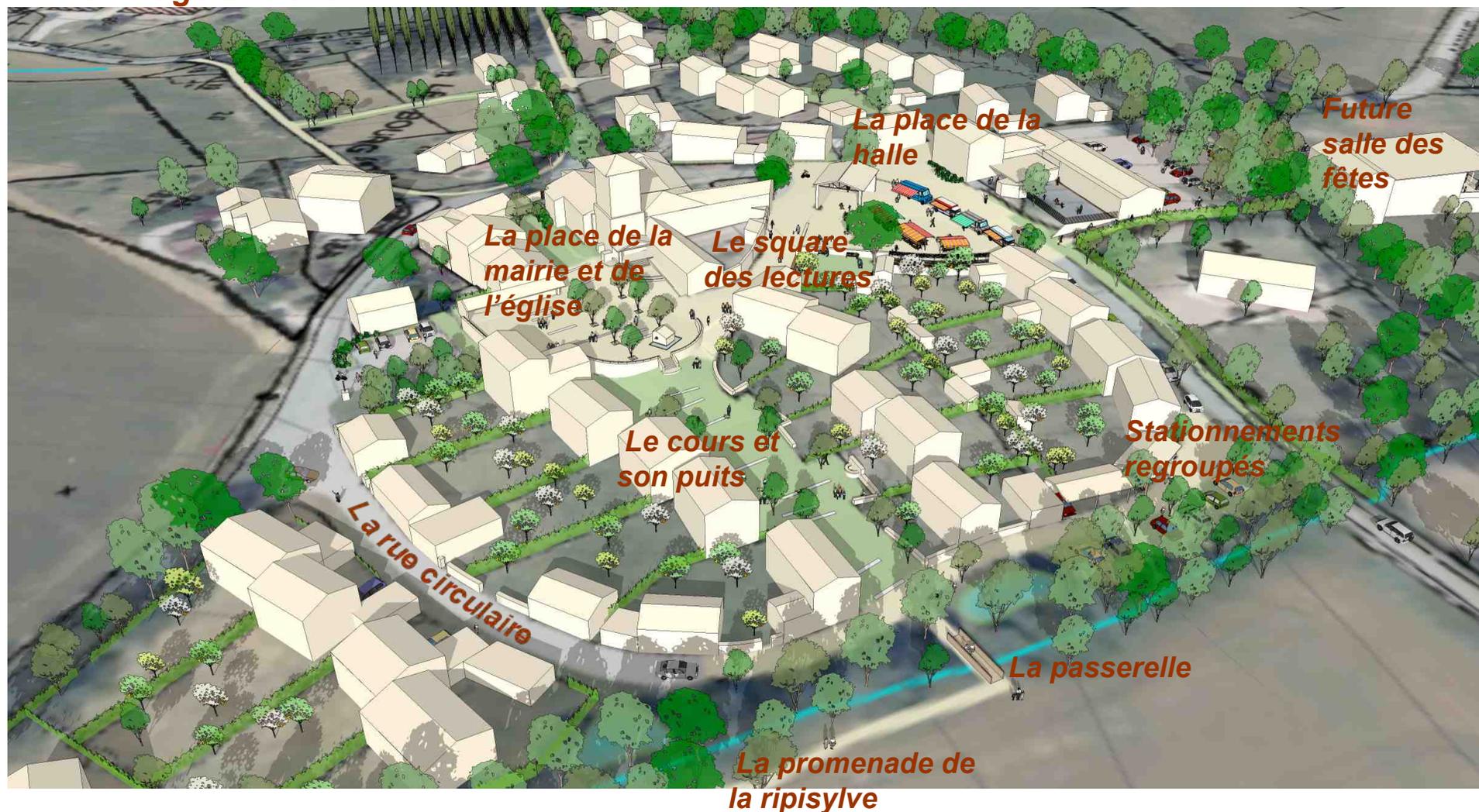
## Le village aujourd'hui



# PROJET / développement et forme urbaine

Forme urbaine et espaces publics : ruralité, convivialité, économie

Le village en 2020



# PROJET / Les espaces emblématiques

## La place de La Halle



# PROJET / Les espaces emblématiques



## La pergola



# PROJET / Les espaces emblématiques

## Le square des lectures



# PROJET / Les espaces emblématiques

## La place de la mairie



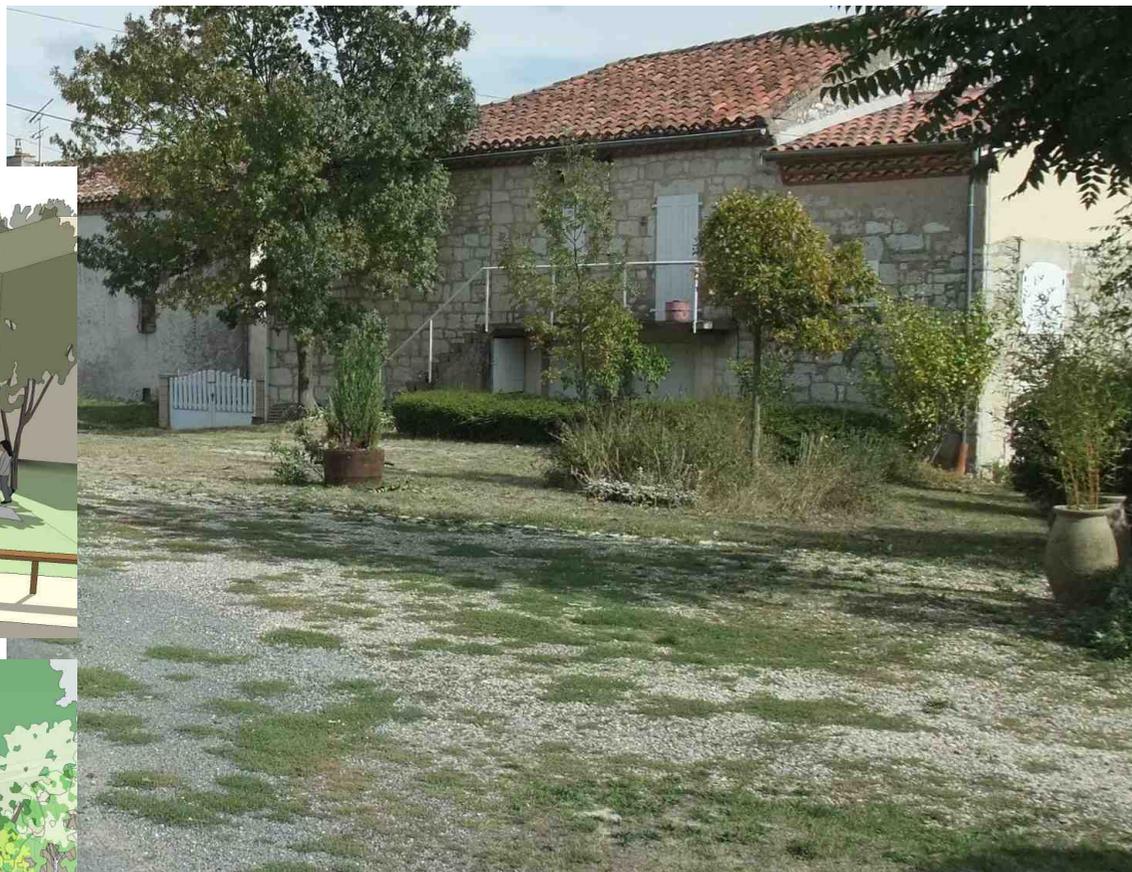
# PROJET / *Les espaces emblématiques*

## *Le cours et son puits*



# PROJET / Matérialités

## Le cours



***La Salamandrié,  
une référence trouvée sur Ste Croix même***



## PROJET / *Les espaces emblématiques*

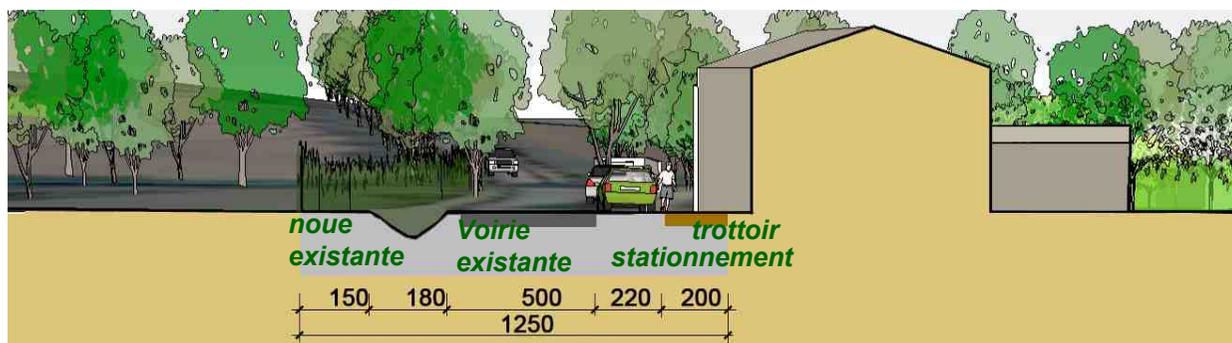


*La passerelle,  
la promenade de  
la ripisylve à  
prolonger, un lien  
inter-quartiers*



# PROJET / Les espaces emblématiques

## La rue circulaire et le stationnement



**La rue circulaire :  
une rue étroite,  
rustique et semi piétonne**

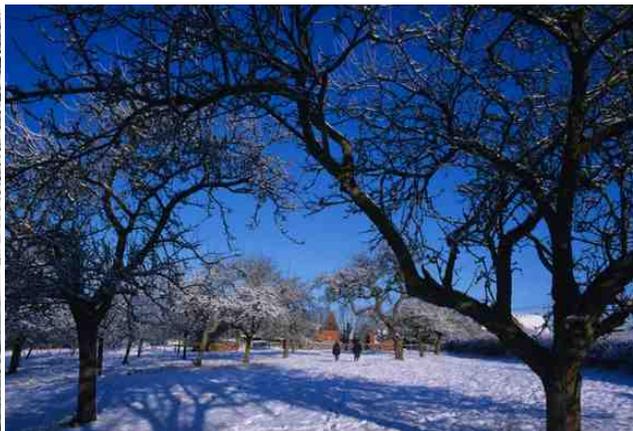


# PROJET / *Les jardins-vergers des fruitiers anciens*

*Les jardins des fruitiers, cabanes de jardin intégrées, limites et intimité*



*Les arbres de vergers comme objets paysagers et de production*



# PROJET / *Les limites / traitement paysager*



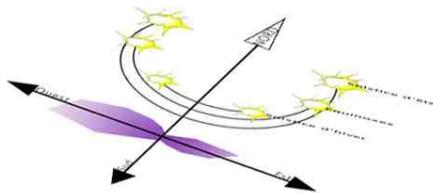
# Le village en 2020



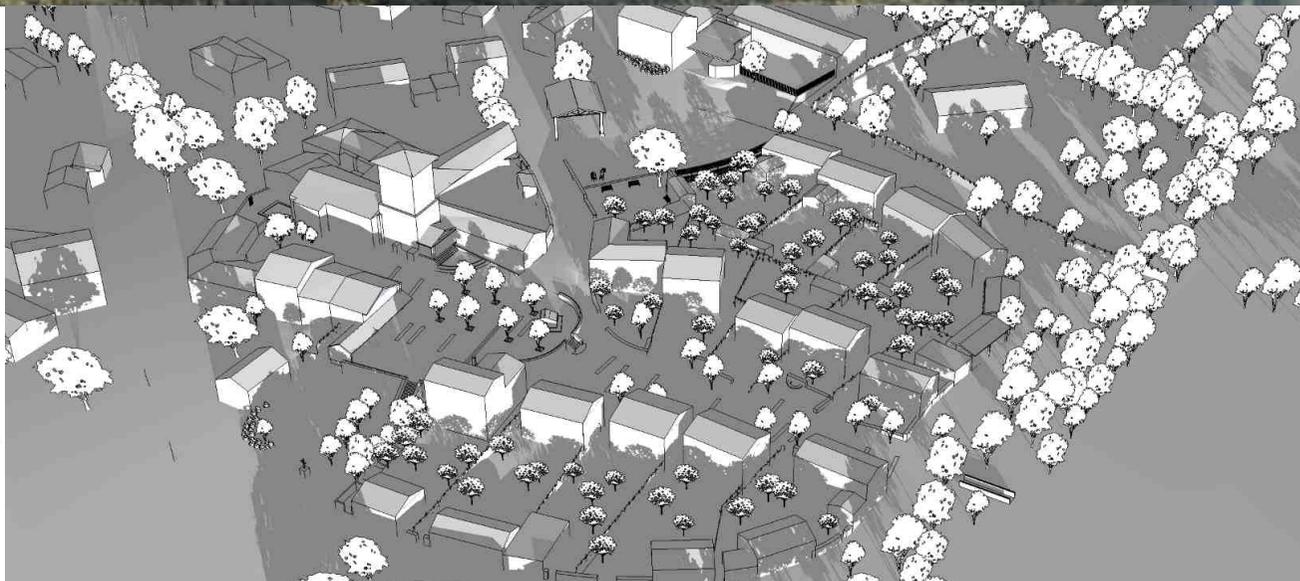


# SIMULATION 3D / *Ensoleillement et ombres portées*

9<sup>h</sup>00



*Jun*



*Décembre*



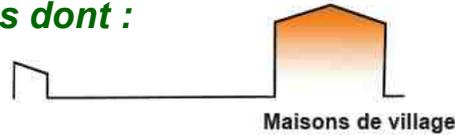


# PROJET / Typologies de village

4 types d'habitats diversifiés pour une mixité sociale et intergénérationnelle

19 lots pour 24 logements dont :

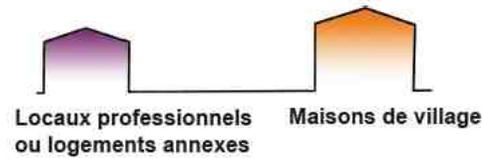
7



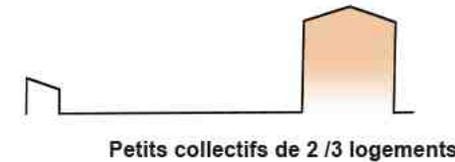
6



4

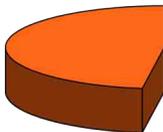


2

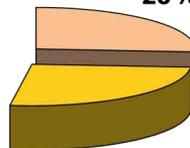


## TYPES DE LOGEMENTS

T4 à T7  
11 maisons individuelles en accession dont 4 avec logement annexe  
48%



T2 T3  
3 bâtiments collectifs locatifs  
26%



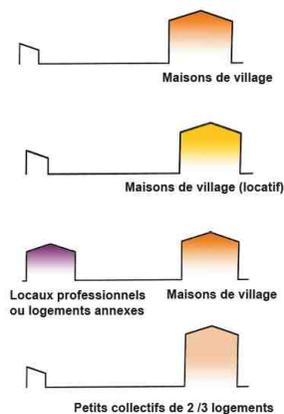
T3 T4  
6 maisons individuelles locatifs  
26%



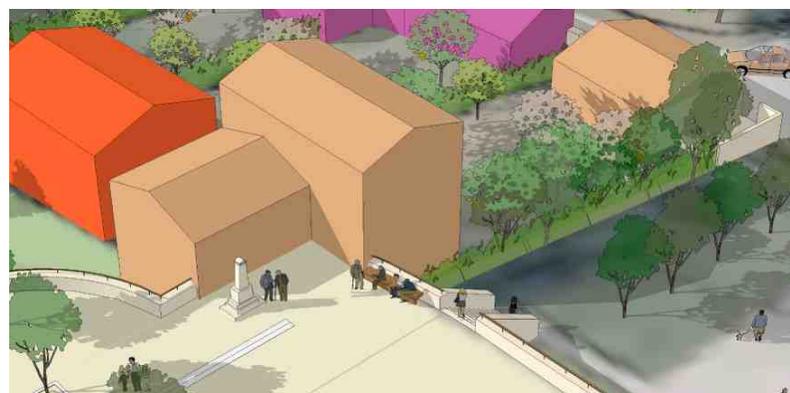
# PROJET / typologies... une densification dans le temps



**Maisons de village**



**Maisons de village avec locaux professionnels ou logements annexes**



**Les petits collectifs de 2 à 4 logements**



# Penser le projet d'aujourd'hui mais aussi ses extensions

## Le village aujourd'hui



# Penser le projet d'aujourd'hui mais aussi ses extensions

*Le village en 2015*



# Penser le projet d'aujourd'hui mais aussi ses extensions

*Le village en 2020*



# Des règles et des ambitions à construire ensemble



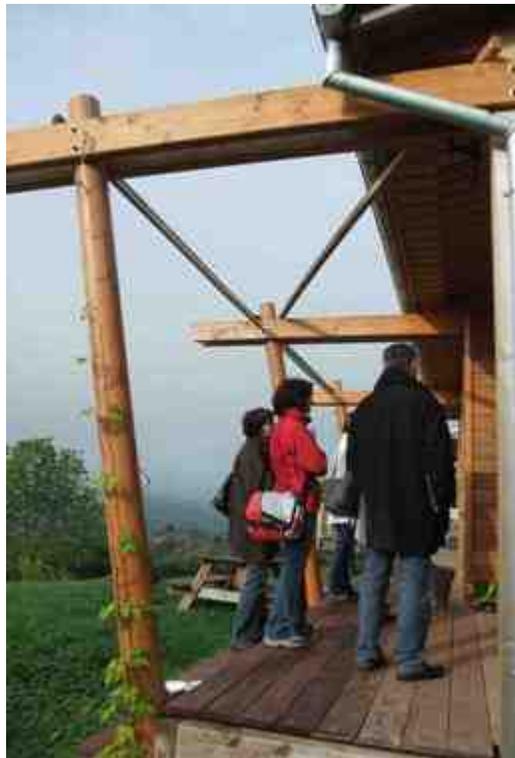
- **Réunion de présentation publique** en invitant tous les publics
- **Ateliers avec les futurs acquéreurs et les professionnels** organisés en partenariat avec le CAUE 81 et l'EIE
- **Réunion de bilan avec les élus**
- **Visites de maisons bio climatiques et de constructeurs avec les futurs habitants**
- **Atelier de sensibilisation avec les artisans locaux** avec la CAPEB et Fédération du Bâtiment
- **Accompagnement des projets individuels** par l'architecte urbaniste : de l'esquisse au permis de construire (accompagnement lors de l'instruction).

*Nota bene : Photos / concertation sur l'éco lotissement de Laguiolle avec le CAUE 12*



# Des règles à construire ensemble... une culture partagée

- *Visites de maisons bio climatiques et de constructeurs avec les futurs habitants*



# *un lotissement bio climatique, ... NOTRE VILLAGE*

