HAL
open science

Le patrimoine bâti : catalyseur du renouvellement urbain

Alix Vidil

To cite this version:

Alix Vidil. Le patrimoine bâti : catalyseur du renouvellement urbain. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01586093

HAL Id: dumas-01586093

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01586093v1

Submitted on 12 Sep 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

ALIX VIDIL

UNIVERSITE GRENOBLE ALPES
INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE
MASTER 2 SCIENCES DU TERRITOIRE
URBANISME ET PROJET URBAIN

LE PATRIMOINE BÂTI, CATALYSEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

PROJET DE FIN D'ETUDE

DIRECTEUR DU PROJET DE FIN D'ETUDE / KARINE BASSET
TUTEUR DE STAGE / SYLVIE HOCHART
PUBLICATION 21/06/2017

Notice analytique

Prénom et nom de l'auteur : Alix VIDIL

Titre du projet de fin d'étude :
Le patrimoine bâti des centres anciens catalyseur du renouvellement urbain

Date de soutenance : 7 Juillet 2017

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Grenoble Alpes.

Organisme dans lequel l'alternance a été effectuée : Toulouse Métropole - Atelier du Patrimoine et du Renouvellement Urbain

Directeur du projet de fin d'étude : BASSET Karine

Nombre de pages : 92

Nombre d'annexes : 0

Nombre de références bibliographiques : 40

Mots-clés analytiques : Patrimoine, Patrimoine urbain, Renouvellement urbain, Développement durable, Protection du patrimoine.

Mots-clés géographiques : Toulouse, centre ancien de Toulouse, Cunlhat.

Résumé :

Les centres anciens sont le réceptacle de notre histoire, on peut y lire son évolution. Protégé par une importante législation et de nombreux documents, il est complexe d'agir sur ces territoires, malgré les problèmes qu'ils rencontrent : diminution de la population, logements non adaptés au mode de vie contemporain ... Les opérations menées dans les centres bourgs qui rencontrent des problèmes de dévitalisation plus importants que les villes peuvent permettre d'innover et d'essayer de nouvelles façons de rénover et réhabiliter, qui pourront par la suite être reproduit en centre-ville.	The old centers are the receptacle of our history, we can read it its evolution. Protected by an important legislation and from numerous documents, it is complex to act on these territories, in spite of the problems which they meet: decrease of the population, the housing not adapted to the contemporary lifestyle... The operations led in the centers villages which meet problems of devitalizations more important that cities can allow to innovate and to try new manners to renovate and rehabilitate, which can afterward be reproduced in city center.

Remerciement

Mes remerciements vont à M. Jean-Louis Durbas, directeur de l'Atelier du Patrimoine et du Renouvellement Urbain pour m'avoir accueillie au sein des son service pour cette année d'apprentissage.
Je remercie Sylvie Hochart, pour m'avoir permis de réaliser mon apprentissage au sein de l'équipe de Renouvellement Urbain en Cadre Ancien, pour sa bienveillance et pour toutes les réponses qu'elle a pu m'apporter pendant cette année.
Je remercie Benoît Lanusse, pour la patience dont il a fait preuve et toutes les explications qu'il m'a fournies tout au long de l'année.
Merci aussi à Marielle Louit, pour toutes nos conversations et les éclaircissements qu'elle a pu m'apporter sur de nombreux points.
Marie-Pierre Robert, merci pour ses coups de pouce, nos discussions et nos petits moments de détente.

Je remercie également Audrey Nadalin de la cellule Protection du Patrimoine, pour tous les renseignements qu'elle m'a apportés et sa très bonne brioche de Montauban.
Merci à Élise Subra-Madern, Alistair Robinson et Frédérique Delorme de la cellule Médiation et Valorisation du Patrimoine pour les nombreuses informations qu'ils ont bien accepté de partager avec moi et que j'ai pu inclure dans mon mémoire.

Je remercie aussi Élisabeth Garoste, qui m'a expliqué le fonctionnement et les méandres de Toulouse Métropole.

Mes remerciements s'adressent également à Karine Basset, de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble qui m'a encadrée et conseillée pour ce mémoire. Pour les nombreux auteurs qu'elle m'a conseillés et qui ont su nourrir ma réflexion pour ce mémoire et pour ma connaissance personnelle.

Une pensée particulière pour Élise Arnould et Estelle Rey, sans qui cette année à Toulouse n'aurait pas été la même.
Aurore Piedevache, Bertille Rambaud et Marion Villedieu, nos semaines de colocation à Grenoble auront été des moments inoubliables.
Marion mille mercis pour ces deux années, nos nombreuses conversations et nos travaux en groupe qui ont apporté des informations non négligeables pour ce travail.

Et enfin merci à Lolo, Alexia et Sophie pour leur aide à la relecture.

REMERCIEMENTS 5

SOMMAIRE 7

PRÉAMBULE 11

INTRODUCTION 13

I- De la protection des centres anciens à leur prise en compte comme enjeux de l'aménagement urbain. 17

1— Le patrimoine une notion mouvante. 17

a. Le patrimoine un objet symbole d'une époque. 17
b. De l'objet à l'ensemble urbain. 18
c. Du patrimoine bâti au patrimoine paysager. 19

2— Des outils réglementaires pour la gestion du patrimoine bâti. 20

a. Inscription et classement au titre des monuments historiques. 20
b. Les Secteurs Sauvegardés (SS) et les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). 22
c. Des ZPPAU au AVAP. 23
d. La Loi LCAP : vers une simplification des outils. 24

3— Le patrimoine comme ressource territoriale : une articulation des outils de protection traditionnels et des outils de planification. 26

a. Élargissement du patrimoine : notion, échelle et préoccupations. 26
b. Appréhension progressive du patrimoine par les documents d'urbanisme. 27
c. L'intégration du patrimoine dans les documents de planification. 28
d. Patrimoine et sensibilisation : légitimer les territoires à travers leur identité. 30

II- La morphogenèse de Toulouse ou l'histoire de l'évolution urbaine de la ville. 30

1— L'analyse de la forme urbaine. 30

a. L'histoire du centre ancien de Toulouse. 30
b. Analyse typomorphologique. 40

2— Qui vit et agit dans le centre historique ? 45

a. Une ville en croissance, mais une perte de population dans le centre ancien. 45
b. Le marché immobilier dans le centre ancien toulousain. 47
c. Un secteur qui tient encore le rôle de centre universitaire et de formation. 51

3— La place du centre ancien dans les choix politiques. 54

a. Un secteur d'enjeux et d'actions au croisement de plusieurs services. 54
b. Le Grand Saint-Sernin : une multitude d'actions. 57
c. L'atelier du patrimoine : un nouveau service pour coordonner les actions. 59

III- Quels atouts, quels outils pour les centre ancien et son patrimoine bâti pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui ? 62

1— Les centres anciens et le concept de développement durable. 62

a. Économie, environnement, social et patrimoine bâti. 62
b. Les outils pour connaître le bâti ancien. 63
c. Utilisation des matériaux dans les centres anciens. 65

2— Les actions sur les centres bourgs pour palier à la perte de population. 68

a. Les trois enjeux de la revitalisation des centres-bourgs. 69
b. Les actions pour aider à la revitalisation. 73
c. Cunlhat : «Habiter autrement les centres-bourgs». 76

CONCLUSION 83

BIBLIOGRAPHIE 84

TABLE DES ILLUSTRATIONS 88

ACRONYMES 92

Préambule

Candidater à l'offre d'apprentissage proposé par l'Atelier du Patrimoine et du Renouvellement Urbain de Toulouse Métropole fut pour moi une évidence.
Passionnée par le patrimoine et l'histoire urbaine et architecturale qui se cache derrière les centres anciens cette offre fut une réelle opportunité.
Durant ma formation, l'histoire de la ville et du site sur lequel vient s'implanter le projet a toujours revêtu un rôle important.
D'abord pendant les trois années où j'ai étudié l'architecture, entre les ateliers et les cours théoriques qui m'ont appris à penser les espaces et la matière.
Puis en licence de Géographie, j'ai pu prendre connaissance du côté réglementaire de l'aménagement du territoire.
Enfin mon master en Urbanisme et Projet Urbain m'a permis de développer mes connaissances en urbanisme réglementaire et opérationnel.
Cette année d'apprentissage au sein de l'Atelier du Patrimoine m'a permis d'être au cœur de la gestion urbaine du centre-ville de Toulouse. Espace d'enjeu économique, social, culturel et de pouvoir, la gestion et l'équilibre de tous ces enjeux m'a permis de voir qu'un grand nombre de personnes travaillait au bon fonctionnement du centre ancien.
Si j'ai décidé de réaliser mon mémoire sur le patrimoine bâti du centre ancien toulousain et plus précisément sur ces enjeux pour le renouvellement urbain, c'est parce que depuis plusieurs années l'étalement urbain et la construction de grandes opérations immobilières en périphérie ne sont pas toujours la solution pour répondre aux nouvelles demandes des populations.
Ces nouveaux espaces ne renferment pas les mêmes fonctions que les centres anciens ou l'on retrouve une grande mixité sociale et fonctionnelle, intrinséquement durables.
Aujourd'hui, le manque d'adaptabilité des immeubles et des logements des centres anciens questionnent.
Les centres anciens ont su évoluer depuis leur création il y a plusieurs siècles, tout en sachant conserver leur histoire. Alors pourquoi actuellement, les actions de rénovation et de réhabilitation sont-elles si difficiles à mettre en place ? La réglementation est-elle trop restrictive et empêche ainsi toute évolution ?
C'est ces questionnements et cet intérêt pour les constructions anciennes qui m'ont donné envie de rédiger ce mémoire et de chercher des réponses.

Introduction

« Dans la ville, l'Histoire est aussi l'avenir.
Elle structure toute pensée, elle revient toujours. »
Christian de Portzamparc, Architecte urbaniste, prix Pritzker d'architecture 1994

Après la Seconde Guerre Mondiale, la France rentre dans une période de reconstruction. Les centres anciens sont délaissés par les aménageurs et les pouvoirs publics, au profit des périphéries des villes où viendront s'implanter les opérations de grands ensembles.
Il faut attendre les années 60 pour que le nouveau Ministère de la Culture labellise des morceaux de villes et créer ainsi les secteurs sauvegardés. Ce n'est qu'à partir du milieu des années 70 qu'une véritable remise en question se fait sur la rénovation urbaine et les grands ensembles. La rénovation urbaine avait pour objectif de recréer des villes plus modernes, mieux adaptées aux nouveaux modes de vie pourtant il n'en est rien.
À partir de ce moment-là, l'intérêt pour les centres anciens renaît. Des espaces compacts qui se sont développés sur une superficie limitée à l'intérieur d'anciens remparts, ils concentrent une population importante. Pourtant dégradés et désertés par une partie de la population ils restent les centres vitaux des villes en regroupant l'ensemble des fonctions urbaines publiques et privées.

Les centres anciens concentrent des symboles historiques, architecturaux et urbains marquant l'évolution de la ville. Tous les centres anciens, quelle que soit leur échelle, renferment quatre fonctions distinctes : politique et administratif, économique, résidentielle et d'espace public.
Cette diversité de fonction et d'usage doit être conservée et pensée de manière globale, afin de permettre un bon équilibre non pas uniquement à l'échelle du centre ancien, mais à l'échelle de la ville dans son ensemble.
La disparition ou l'affaiblissement d'une de ces quatre fonctions peut entraîner des dysfonctionnements, qui pourraient engendrer des phénomènes de ségrégation spatiale et sociale entraînant la spécialisation de certains quartiers.

Quelles questions posent ce sujet ?

Par ces premières réflexions, on peut s'interroger sur les enjeux et la traduction de la volonté politique en termes de valorisation et de protection du patrimoine

La ville de Toulouse souhaite faire labelliser son centre ancien au patrimoine mondial de l'UNESCO, la thématique retenue par la municipalité pour le dossier de candidature :

"Les lieux de pouvoir".

La relance du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Toulouse avec la création des nouveaux Sites Patrimoniaux Remarquables va remettre en perspective les actions menées sur le centre-ville.

Ces deux projets de protection et de valorisation du patrimoine témoignent de l'intérêt des décideurs politiques pour le patrimoine et l'image que celui-ci renvoie. La ville est un élément vivant qui évolue en même temps que la société en s'adaptant aux nouveaux besoins. Chaque grande période historique a entrainé des modifications du centre historique, pourtant aujourd'hui entreprendre de nouvelles actions dans celui-ci n'est pas chose aisée.

Annonce de la problématique

Les outils de protection et de valorisation du patrimoine laissent-ils une marge d'action suffisante à l'évolution du centre-ville ? Le patrimoine bâti est-il un levier d'action ou un obstacle à la revitalisation du centre ancien ? Peut-on mettre en place une politique publique où le patrimoine ne rime pas uniquement avec conservation ?

Cas d'étude : le centre ancien de Toulouse

Aujourd'hui un grand nombre de collectivités françaises sont concernées par les enjeux du patrimoine urbain, à travers les différents classements, la reconquête et l'adaptabilité des centres anciens par rapport à la ville du XXIème siècle, ainsi que l'attractivité économique qu'ils peuvent engendrer. Des villes comme Albi, Bordeaux et Lyon ont lancé leurs programmes de protection et de valorisation du patrimoine depuis de nombreuses années ; d'abord par la mise en place d'un secteur sauvegardé avec un PSMV, puis avec le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Toulouse l'une des deux métropoles majeur de la région Occitanie, ne fait pas exception. Agglomération de 466 297 habitants, elle dispose d'une notoriété importante. Capitale du pastel et aujourd'hui ville phare de l'industrie aéronautique, son centre ancien a conservé un patrimoine architectural et urbain de grande qualité. Pourtant à la différence des villes citées ci-dessus le centre ancien de Toulouse n'a jamais disposé d'une réglementation claire.
Le secteur sauvegardé créé en 1986 couvre l'ensemble du centre-ville intra-muros. À l'époque de sa création, le PSMV n'a pas été approuvé. Il n'a pas dépassé le cadre de l'ancienne commission locale, car jugé trop rigide. Toutes les demandes de travaux sur le secteur sauvegardé sont soumis à l'avis systhématique de l'ABF qui par défaut de PSMV exploitable est le seul à fixer le cap. Pourtant le centre ancien toulousain a été préservé mais dépend des ABF en place.

Plan

Ce mémoire propose un point de vue sur la gestion du patrimoine bâti dans les centres anciens.
La première partie apportera des clés pour comprendre l'évolution du patrimoine, sa protection et sa valorisation, ainsi que son appropriation par les documents de planification pour en faire un véritable enjeu des projets d'aménagement des centres-villes.
La deuxième partie a pour objectif de présenter le centre-ville de Toulouse, son évolution urbaine depuis sa création il y a deux siècles et le développement de sa population en se concentrant sur les dernières années. Pour finir cette partie, je montrerai comment le centre ancien de Toulouse et son Patrimoine sont gérés par la ville.
La dernière partie traitera des relations entre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti des villes anciennes et leur capacité à s'adapter aux enjeux environnementaux et énergétiques.

I- De la protection des centres anciens à leur prise en compte comme enjeux de l'aménagement urbain.

1— Le patrimoine, une notion mouvante

La notion de patrimoine, ce qu'on estime être du patrimoine, a connu une importante évolution aux fils des siècles et plus récemment des décennies. Le patrimoine désignait à l'origine l'héritage, les biens que les familles se transmettaient de génération en génération. Par similitude, il désigne aujourd'hui pour les collectivités les biens et richesses transmissent aux générations futures.

a. Le patrimoine un objet symbole d'une époque

C'est à l'époque de la Révolution Française en 1789 que l'on commença à s'inquiéter du devenir des objets appartenant à une période passée. L'abbé Grégoire fut le premier à rassembler des objets (sculptures, tableaux, meubles, etc) pour qu'ils ne soient pas détruits par les révolutionnaires. Il les regroupa aux Petits Augustins à Paris sous la surveillance d'Alexandre Lenoir, celui-ci devient par la suite le conservateur du "musée des Monuments Français".
Au même moment, fut créé à Paris le premier "Conseil Général des bâtiments civils" destiné à gérer les propriétés confisquées aux aristocrates et aux hommes d'Église, lors de la révolution. Ces premières structures avaient pour but de protéger essentiellement des objets, ce que les hommes de cette époque considéraient comme étant du patrimoine.
Il fallut attendre 1840 pour voir paraître la première liste des monuments historiques rédigée grâce à dix-huit tournées d'inspection des villages et villes de France par Prosper Mérimée, inspecteur général des monuments historiques. Cette liste permit de sauver de la destruction de nombreux monastères, églises et châteaux qui consistaient en des bâtiments représentant le pouvoir des aristocrates et ecclésiastiques.
La première loi ayant trait aux monuments historiques est instaurée en 1887, elle a pour but de mettre en lumière la valeur historique et esthétique des monuments isolés. Cette loi exprime l'intérêt de l'État pour la protection des monuments relatifs à son passé et ses anciennes périodes de grandeur. Cette loi se consacrait aux monuments isolés et de prestige en oubliant une grande partie du patrimoine vernaculaire français. Elle instaure également le corps des Architectes en chef des monuments historiques. Ils ont pour mission la restauration des monuments historiques.
Se substituant à la loi de 1887, la loi de 1913 sur la protection des monuments historiques, elle mettra en place les grandes lignes du régime que nous connaissons actuellement.

L'Habitat intéressait peu à cette époque, beaucoup d'immeubles anciens se sont transformés en taudis ; ainsi des quartiers entiers de centre ancien ont été détruits pour des problèmes d'hygiène (tuberculose).
Le "Vieux Lyon" (quartier Saint-Jean) aurait pu connaître le même sort si Paul Gélis, architecte en chef des monuments historiques à Paris et Émile Bollaërt, préfet du Rhône et ancien directeur des Beaux-Arts ne s'étaient pas battus pour faire inscrire la quasi-totalité du quartier Saint-Jean sur l'inventaire supplémentaire. C'est la première fois que des immeubles d'habitation composant un quartier entier se retrouvent protégés. À cette époque l'idée de protection d'ensemble urbain ne faisait pas partie de la vision de la majorité des élus et des habitants (NEYRET, 2004).

R. NEYRET.
Du monument isolé au "tout patrimoine".
231-238p.

b. De l'objet à l'ensemble urbain

Il fallut attendre la loi du 4 août 1962 dite loi "Malraux", qui créa les Secteurs Sauvegardés pour voir l'évolution des mentalités. Le patrimoine ne désignait plus un monument isolé, mais un ensemble urbain. Le "patrimoine urbain" qualifie un ensemble urbain composé d'édifices monumentaux et de constructions architecturales plus banales qui forment un ensemble cohérent illustrant une époque, une façon de vivre, un pan de notre histoire passée.

Cette loi a permis la création de zones dont les transferts de compétences sont passés des collectivités à l'État (administration des monuments historiques et de la Culture).

Cette évolution de la protection du patrimoine se renforce par quatre réformes s'organisant entre 1913 et 1962 :

– 1930 : Loi de protection des monuments naturels et des sites. Elle définit la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation présente un intérêt, du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. En reprenant la loi de 1913, elle renvoie à deux modes de protection, le classement et l'inscription.

– 1943 : Loi de protection des abords des monuments historiques. Elle crée le périmètre de protection de 500 mètres autour des bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Cette loi, mais pour la première fois en lumière l'environnement immédiat d'un monument historique et son intérêt.

– 1946 : Arrêté promulguant la création du corps des Architectes des Bâtiments de France (ABF) dans chaque département

– 1949 : installation des conservateurs régionaux des bâtiments de France dans le pays, aujourd'hui nommé conservateur régional des monuments historiques.

Le Vieux Lyon fut le premier Secteur Sauvegardé créé en France en 1964. Il représentait un secteur de 24 hectares comptant environ 8000 habitants. La création de ces Secteurs Sauvegardés partout en France provoqua des mobilisations inattendues de la part de la population à cette époque. Les municipalités ne voyant pas d'un très bon œil l'administration de leur centre-ville par l'État, elles ne souhaitaient pas mettre en place de Secteurs Sauvegardés. Mais ce sont les habitants avec l'appui d'associations nationales qui ont réussi à convaincre et obliger les municipalités à accepter la mise en place des Secteurs Sauvegardés. (NEYRET, 2004)

R. NEYRET.
Du monument isolé au "tout patrimoine".
231-238p.

La création des Secteurs Sauvegardés a permis l'élargissement de la notion de patrimoine et celle-ci a continué de se développer avec les lois Defferre de décentralisation en 1982 et 1983 donnant aux régions plus de pouvoir pour gérer leur patrimoine de façon plus locale. Les lois Lang (Ministre de la Culture entre 1981-1986 et 1988 -1993) ont aussi aidé au développement du patrimoine au sens le plus large.

De nombreux auteurs travaillèrent bien en amont pour prouver l'intérêt de la ville ancienne. Pour Camillo Sitte la ville renvoie à une valeur artistique, pour John Ruskin la ville a avant tout une valeur anthropologique.

C.SITTE.
L'art de bâtir les villes.

J.RUSKIN.
Les sept lampes de l'architecture.

C'est Gustavo Giovanonni qui en 1930 définit le terme "patrimoine urbain", il développe également l'idée que les centres historiques possèdent une valeur d'usage. Dans son ouvrage *L'urbanisme face aux villes anciennes*, il décrit la ville comme un objet pouvant s'adapter à la vie moderne. Expliquer que l'intégration des centres anciens dans les villes modernes est possible, est un des enjeux principaux du travail de Giovanonni.

G.GIOVANONNI.
L'urbanisme face aux villes anciennes.

c. Du patrimoine bâti au patrimoine paysager

La création des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU), puis celle des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ont permis une plus grande flexibilité pour la protection et la valorisation du patrimoine. Ces zones ont pour objectif de préserver l'identité d'un paysage, sans pour autant le soumettre aux contraintes de restauration mise en place dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PSMVSS). Les POS et PLU depuis la loi ALUR, ont contribués à préserver le patrimoine paysager, bâti ou non, au travers les approches de projets urbains et les orientations politiques qu'ils portent.

2— Des outils réglementaires pour la gestion du patrimoine bâti

La France possède un patrimoine bâti riche et autant d'outils réglementaires pour le protéger et le mettre en valeur. Cette diversité des outils et de leur utilisation est là afin de répondre au mieux aux différentes situations que peuvent rencontrer l'état et les collectivités. Mais leur utilisation successive ou simultanée peut rendre leur lecture et leur compréhension difficile. Les questions sur la gestion et la valorisation du patrimoine rencontrent aujourd'hui un intérêt de plus en plus important de la part des collectivités territoriales et des propriétaires privés. Une bonne compréhension des outils mis en place par les législateurs est primordiale pour organiser les politiques patrimoniales.

L. TOUZEAU-MOUFLARD et A. VERJAT. *La protection des monuments historiques.* 2015, 256p

La législation patrimoniale dispose d'un cadre juridique ancien qui remonte à la loi de 1913 sur la protection des monuments historiques. Jusqu'au milieu du XXème siècle, les diverses lois et décrets étaient compilés dans le code du patrimoine. Par la suite, les urbanistes et les élus se sont de plus en plus intéressés aux patrimoines incorporant peu à peu le code du patrimoine dans le code de l'urbanisme. La diversité des outils réglementaires de protection et de valorisation du patrimoine urbain, ainsi que leur superposition découle de l'évolution législative.

a. Inscription et classement au titre des monuments historiques

L'inscription :

Les immeubles que l'on souhaite faire inscrire au titre des monuments historiques doivent présenter un intérêt suffisant du point de vue historique et/ou artistique afin de souhaiter leur préservation. Les collectivités territoriales, les associations locales de défense du patrimoine et les propriétaires privés peuvent faire une demande pour inscrire un bâtiment au titre des monuments historiques. Pour cela, ils doivent en faire la demande à la DRAC qui chargera le CRCMH (ancienne CRMH) de monter le dossier avec le demandeur, afin que la demande soit étudiée par le Préfet de région et le CRPS qui prennent la décision d'inscrire ou non un bâtiment.

Articles L621-25 à L621-29. Code du Patrimoine.

Les dossiers comporteront les pièces suivantes : la description du bâtiment, les éléments correspondant à son histoire et à son architecture, des photographies et tout document graphique (plans, coupes…) le montrant dans sa globalité et présentant son intérêt du point de vue de l'histoire et de l'art.

Si la demande est réalisée par un propriétaire privé, le CRCMH peut lui conseiller de réaliser un dossier préliminaire qui lui sera ensuite adressé pour évaluer préalablement la pertinence de la demande. Les propriétaires d'un monument inscrit (propriétaire public et privé) ne peuvent prévoir aucun

travaux sans avoir averti le STAP des travaux qu'ils souhaitent réaliser avec un délai de quatre mois. Ils sont responsables de la bonne conservation de leurs biens et doivent procéder aux travaux d'entretien et de réparation usuels. Si le propriétaire ne se charge pas d'effectuer régulièrement les travaux afin d'assurer la bonne conservation de son bien, l'État se voit dans la possibilité d'instruire une mise en demeure obligeant le propriétaire à effectuer les travaux dans un laps de temps qui lui est imparti. Lorsque le propriétaire ne fait pas état de cette mise en demeure, le Ministère de la Culture peut effectuer les travaux immédiatement. Dans ce cas, le propriétaire se verra dans l'obligation de rembourser la moitié du montant des travaux.

Le classement :

Articles L621-1 à L621-22. Code du Patrimoine.

À la différence de l'inscription, si l'on désire faire classer un bâtiment au titre des monuments historiques, il faut que celui-ci présente du point de vue historique et/ou artistique un intérêt public, c'est-à-dire que le bâtiment présente un caractère exceptionnel ou au moins remarquable du point de vue de l'histoire et de l'art.

Les personnes qui peuvent demander le classement sont les mêmes que pour l'inscription, le dossier à monter est également le même que pour inscrire un bâtiment au titre des monuments historiques, il sera adressé au Préfet de région où est situé le bâtiment.

L'instruction du dossier se fait en deux phases :

• La première phase est instruite par le préfet de région et la DRAC. Le préfet demande l'avis du CRPA (ancien CRPS), de la CNCNH (ancien CRMH), de l'ABF, du service de l'inventaire et du conservateur régional de l'archéologie. Après évaluation du dossier, le préfet propose soit d'inscrire le bâtiment s'il ne révèle pas de caractère exceptionnel ou remarquable, soit son classement.

• La seconde phase a lieu si, lors de la première phase, le préfet donne un avis favorable au classement. Elle est instruite par le ministre de la Culture et la sous-direction des monuments historiques qui donneront leur accord pour le classement.

Tous les propriétaires d'un monument classé (propriétaire public et privé) ont une obligation de conservation, c'est-à-dire une interdiction de détruire ou de déplacer le monument classé tandis que tous les travaux doivent être approuvés par le STAP. Comme pour les propriétaires de monuments inscrits, les propriétaires de monuments classés sont responsables de la bonne conservation de leur bien et doivent procéder aux travaux d'entretien et de réparations usuelles. Si les travaux ne sont pas réalisés et que le propriétaire ne respecte pas la mise en demeure, le ministère de la Culture peut effectuer les travaux immédiatement. Dans ce cas, le propriétaire se verra dans l'obligation de rembourser la moitié du montant des travaux.

Pour la réalisation des travaux, les propriétaires de monuments inscrits ou classés (maître d'ouvrage) devront faire appel à un maître d'œuvre et des entreprises spécialistes du patrimoine : l'ABF, un architecte du patrimoine, le groupement des entreprises monuments historiques, etc.

Articles L621-30 à L621-32. Code du Patrimoine.

Les abords des monuments historiques :
Tous les monuments inscrits ou classés au titre de monuments historiques disposent automatiquement d'un espace protégé délimité. Il s'agit du périmètre des 500 m, correspondant à une servitude c'est-à-dire que les constructions présentes sur ce périmètre sont soumises à des contraintes de construction, de modification et d'utilisation des sols. Pour qu'un immeuble soit soumis à cette servitude, il doit répondre à deux critères cumulatifs : se trouver dans le périmètre des 500 m et être visible depuis le monument protégé.
Avec les lois du 8 septembre 2005 et du 22 mars 2012 ainsi que le décret du 31 octobre 2014, le périmètre des 500 m évolue en périmètre adapté et périmètre modifié. Ils se veulent plus souples afin de mieux s'adapter aux spécificités de chaque lieu. Peu de ces nouveaux périmètres ont été mis en place faute de moyens humains. Ces nouveaux périmètres ont été créés à l'initiative de l'ABF. C'est le Préfet du département qui conduit l'instruction du dossier et il demande l'avis du Préfet de région ainsi que de la CRPA (ancien CRPS). De surcroît, l'élaboration du nouveau périmètre fait l'objet d'une enquête publique pour permettre aux habitants, associations de faire valoir leurs points de vue. Le Préfet du département reçoit ensuite les conclusions de l'enquête et, en fonction des résultats et de l'avis du CRPA, la délimitation du périmètre peut évoluer.

b. Les Secteurs Sauvegardés (SS) et les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

M. MOUNIER.
L'urbanisme de protection un droit au service du patrimoine.
2013, 206p

La loi sur les monuments historiques et leurs abords représente une mesure de protection passive (elle fournit des règles qui doivent être appliquées dans des zones définies). La loi Malraux de 1962 qui créa les SS se voulait être un instrument d'une politique active en faveur de la rénovation urbaine et de la restauration immobilière. À cette période on commence à se questionner pour savoir comment assurer la sauvegarde des quartiers anciens qui se dégradent tout en améliorant les conditions de vie des habitants avec les équipements de confort moderne. Déjà à cette époque les législateurs avaient conscience que le tissu urbain était vivant avec des usages qui évoluaient dans le temps et pas simplement un patrimoine figé.
En suivant ces idées, les législateurs créent une nouvelle catégorie de servitudes d'urbanisme, les secteurs sauvegardés accompagnés d'un instrument de planification patrimoniale : le PSMV.

Précurseur, le PSMV est le premier instrument de préservation du patrimoine qui concerne aussi bien le droit du patrimoine que celui de l'urbanisme, il est hybride. Issu de la loi Malraux de 1962, il est un document à porté réglementaire et opérationnel qui rentre à la fois dans la catégorie des servitudes d'urbanisme que de la planification patrimoniale. Agissant pour le compte des secteurs sauvegardés, le PSMV règle les questions d'urbanisme dans leur périmètre et se substitue au PLU pour ce secteur d'étude ; aussi, il doit être compatible avec le PADD du PLU, sans cesse en évolution. Ce principe de comptabilité entre les documents du patrimoine et d'urbanisme suppose ainsi une coopération permanente entre les pouvoirs étatiques et locaux ; le patrimoine n'est plus une entité isolée et figée, mais un élément vivant, en évolution et intégré dans un projet urbain.
S'inscrivant dans une même logique, la ZPPAU illustre bien cet échange des compétences dans les mesures de préservation du patrimoine. Mais dans son cas, elle ne soustrait pas au champ des compétences des collectivités locales des périmètres identifiés et protégés. Créée par la loi de décentralisation de 1983, la ZPPAU constitue "une mesure d'accompagnement de la décentralisation des compétences en matière d'urbanisme" qui tend à "conférer aux élus [..] de nouvelles prérogatives en matière patrimoniale" et dont le "premier objectif est de faire participer les collectivités territoriales à la définition des conditions d'urbanisation des abords des monuments historiques inscrits ou classés".

Aussi, à la différence du PSMV, la ZPPAU ne constitue pas un document d'urbanisme : sous forme d'annexe, elle se superpose aux règles du PLU. Parallèlement, la ZPPAU développe la notion de patrimoine qui, comme c'est le cas dans le cadre des secteurs sauvegardés, s'élargit en passant de la définition d'un objet à la définition d'un ensemble d'objets : le tissu urbain perçu comme remarquable dans son ensemble. Depuis la loi "paysages" de 1993, le champ de cet outil s'étend à la dimension paysagère ; la ZPPAU devient alors la ZPPAUP. Les éléments paysagers et urbains remarquables vont ainsi être identifiés dans les PLU (anciennement POS) et faire l'objet d'une protection par le biais de réglementations et de prescriptions quant à leur devenir dans un contexte en mutation.

c. Des ZPPAU au AVAP

L. BACHOUD, P. JACOB, B. TOULIER
Patrimoine culturel bâti et paysager - Classement, conservation, valorisation.
2002, 280p

L'ambition principale des ZPPAU était de trouver une alternative au périmètre des 500 m qui ne correspondaient pas aux réalités locales. La seconde ambition du document était de limiter le pouvoir décisionnaire de l'ABF.
Avec le passage des ZPPAU au ZPPAUP c'est l'enjeu paysager avec les notions de "paysage urbain et patrimoine paysager" que l'on rajoute au nouveau document. De façon similaire la transformation des ZPPAUP en AVAP rajoute un objectif au nouveau document : le respect du développement

durable.
Les ZPPAUP ont été remplacées en juillet 2010 par les AVAP. Les effets produits par les ZPPAUP créées avant le 14 juillet 2010 resteront en place pendant 5 ans, une fois ce délai écoulé la législation en découlant sera automatiquement supprimé si une transformation des ZPPAUP en AVAP n'avait pas été lancée.
Les AVAP sont des documents complémentaires au PLU, il s'agit de servitudes d'utilité publique. Les AVAP sont des outils de protection des espaces patrimoniaux, dont les finalités restent très proches des ZPPAUP. Plus souples que les PSMV, elles donnent également un rôle plus important aux communes. Elles tiennent compte de la dimension architecturale, urbaine et paysagère des secteurs qu'elles mettent en valeur, et cela indépendamment de la présence de monuments historiques.
La création d'une AVAP se fait à l'initiative des communes. La typologie de ces aires dépend des dimensions citées ci-dessus, elles peuvent englober plusieurs communes et former une zone contiguë ou non. Une équipe pluridisciplinaire met en place l'étude de l'aire de mise en valeur, sous la direction du maire ou du président de l'EPCI assisté de l'ABF. Ils élaborent un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui fera partie du dossier soumis au Préfet de région et au CRPS. Ce dossier doit être constitué d'un rapport de présentation des objectifs de l'aire avec une synthèse du diagnostic, d'un règlement avec les prescriptions applicables aux projets de travaux dans l'aire et le document graphique sur lequel apparaît le périmètre de l'aire. Le projet est soumis au CRPS, puis à une enquête publique. À la suite de l'enquête publique, c'est le Préfet du département qui donnera son accord ou non au projet.
Les travaux réalisés dans l'aire de protection et qui peuvent entraîner une modification des constructions présentes dans l'aire sont soumis à une autorisation préalable sous réserve de l'accord de l'ABF et du Préfet de région.

d. La Loi LCAP : vers une simplification des outils

La loi LCAP (loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) vise à "affirmer et garantir la liberté de création" et de "moderniser la protection du patrimoine". C'est le "chapitre III : Valoriser les territoires par la modernisation du droit du patrimoine et la promotion de la qualité architecturale" du titre II de la loi qui répertorie les modifications apportés au code de l'urbanisme et du patrimoine concernant la protection et la valorisation du patrimoine.

Depuis la promulgation de la loi LCAP, l'inscription et le classement au titre des monuments historiques ont été modifiés. Le nombre d'instances consultatives est passé de quatre à deux. Ainsi, la fusion de la Commission

nationale des monuments historiques (CNMH) et de la Commission nationale des secteurs sauvegardés (CNSS) ont créé la nouvelle Commission nationale des cités et monuments historiques (CNCMH) qui sera compétente au niveau national sur l'ensemble des sujets traités par le livre VI du code du patrimoine (l'article L. 611-1). Est également transformée la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) en commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA). Cette commission se voit confier de nouvelles compétences en matière d'architecture ainsi que les compétences des actuelles commissions départementales des objets mobiliers (CDOM) (l'article L. 611-2).
La constitution des dossiers ne sera pas modifiée seules les instances prenant les décisions concernant l'inscription et le classement ont fusionnées. La législation concernant les abords des monuments historiques à évolué afin favoriser la création du périmètre délimité qui remplaceront progressivement les périmètres automatiques des 500 m autour des monuments historiques inscrits ou classés. La création de ces nouveaux périmètres devrait permettre aux ABF de perdre moins de temps avec les questions de covisibilités puisqu'elles seraient pensées en amont et comprises dans le nouveau périmètre. Les conditions de covisibilités seraient conservées dans les périmètres des 500 m.

Les Sites Patrimoniaux Remarquable (SPR), créés par la loi LCAP regroupent au sein d'une même appellation tous les outils réglementaires de protection et de valorisation du patrimoine. Ce regroupement a pour but de clarifier ces outils qui sont, comme on a pu le voir préalablement, fortement imbriqués les uns dans les autres.
Les superpositions de servitudes seront supprimées et l'État ne prendra en compte que la servitude la plus protectrice. Les procédures, ainsi que les délais de création seront harmonisés. La gestion des SPR ne pourra se faire qu'avec deux outils réglementaires : le PSMV qui garde le même fonctionnement que le PSMV d'avant le vote de la loi, et le PVAP ancienne AVAP.

Le décret publié le 31 mars 2017 contient les règles applicables aux abords des monuments historiques et des sites patrimoniaux remarquables.

3— Le patrimoine comme ressource territoriale : une articulation des outils de protection traditionnels et des outils de planification

Les différents outils réglementaires consacrés à la préservation du patrimoine en France se sont développés et accumulés au fil du temps. Véritables dispositifs composites, ceux-ci relèvent de deux types de législations indépendantes : le droit du patrimoine et le droit de l'urbanisme. En effet, nous pouvons observer depuis peu que le champ du patrimoine, traditionnellement cantonné dans le cadre juridique du patrimoine, migre peu à peu vers le droit de l'urbanisme. Urbanistes et planificateurs se préoccupent davantage du patrimoine qui est désormais considéré comme une véritable ressource dans les projets de stratégie et de développement durable des territoires.

a. Élargissement du patrimoine : notion, échelle et préoccupations

Alors que le patrimoine se focalisait traditionnellement sur ce qui ressortait de l'ancien, il s'est progressivement élargi et diversifié au point de renvoyer à de larges étendues qui dépassent l'échelle du monument. Le patrimoine ne renvoie plus uniquement à une valeur historique, mais aussi à sa dynamique au sein d'un territoire, embrassant ainsi de grandes échelles allant d'un ensemble urbain et paysager à un bassin de vie, alliant entités remarquables et entités plus ordinaires, éléments protégés et éléments non protégés.
La mondialisation a fortement encouragé ces évolutions et alimente les enjeux du rôle identitaire des villes tant au niveau des espaces construits et aménagés qu'au niveau des usages et pratiques culturelles liées à ces lieux habités. Le patrimoine devient un enjeu pour les villes et le développement des territoires ; l'élargissement de sa définition s'est matérialisé et confirmé par l'évolution et la succession des outils et dispositifs de protection. L'approche de procédures de protection devient de plus en plus large et pertinente. En prenant en compte le domaine culturel, mais aussi géographique et historique des sites, le patrimoine s'exprime au travers d'une géographie élargie comme l'illustrent la loi littorale de 1986 et la loi Montagne de 1985, qui protègent les espaces paysagers tout en renforçant la réglementation restrictive vis-à-vis de l'urbanisation de certaines parties de la zone protégée. L'adoption de charte paysagère par certains territoires montre bien une préoccupation récente du patrimoine paysager qui, désormais, est au cœur des enjeux d'aménagement du territoire et du développement urbain. Les bases de ce patrimoine ont été posées par la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites ; les secteurs classés et inscrits bénéficiant d'une protection renforcée pour leur caractère exceptionnel. Mais dans le cadre du patrimoine paysager, la préservation qui y est visée n'est pas

aussi stricte et s'étend aussi bien aux espaces perçus qu'aux espaces vécus, comprenant des paysages ordinaires, des lieux de vie de populations locales, des pratiques et usages spécifiques ou non des espaces compris dans le secteur défini, mais aussi des significations et des valeurs partagées qui lui sont attachées.

b. Appréhension progressive du patrimoine par les documents d'urbanisme

La loi "Paysages" s'inscrit dans le mouvement de décentralisation des années 80 en France. Avec la réforme de l'urbanisme de 1976 et la loi SRU de 2000, les documents d'urbanisme vont davantage appréhender les enjeux du patrimoine, désormais mis en lien avec le développement durable. La dernière loi fait d'ailleurs de la sauvegarde des ensembles bâtis et du patrimoine bâti remarquable un objectif des documents d'urbanisme (ScoT, PLU et carte communale). Elle promeut un développement des villes plus cohérent, durable et solidaire ce qui va profondément marquer les documents d'urbanisme et les dispositifs réglementaires de protection : urbanisme, déplacement, habitat et patrimoine vont devoir s'articuler de manière à répondre à de nouveaux enjeux de développement de nos villes et territoires. En effet, la logique du développement urbain est révolue et cède la place au renouvellement urbain et à la rénovation urbaine de façon à préserver les terres agricoles et naturelles, perçues comme des richesses à préserver. La ville se construit en réutilisant et optimisant le "déjà là" . Ces opérations de renouvellement urbain répondent à des principes de développement durable en cherchant un équilibre dans le développement des espaces urbains et des espaces ruraux maîtrisés de façon à préserver des espaces agricoles, forestiers, naturels et paysagers. De plus, ces opérations visent une diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale. Ainsi, avec la loi Chevènement de 1999 — qui initie une réforme intercommunale de façon à simplifier la coopération entre les pouvoirs publics et les acteurs du territoire — ce nouveau modèle économique de développement des villes engendre une réforme des instruments des politiques publiques de la ville à l'égard de l'évolution sociale, spatiale et institutionnelle de notre société contemporaine.

De ce fait, les documents d'urbanisme se réforment : le ScoT définissant un projet à l'échelle d'un territoire partagé par plusieurs communes ou groupements de communes remplace le SDAU ; le PLU remplace le POS et définit un projet urbain à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité. Ces documents systémiques doivent être compatibles entre eux, mais aussi avec le PLH et le PDU de façon à porter des objectifs et projets locaux intégrés dans des territoires aux caractères spécifiques.

C'est dans ce contexte que le patrimoine est reconsidéré et se met à entretenir de véritables relations avec les documents d'urbanisme jusqu'à y être intégré.

L'élargissement de la notion du patrimoine et de son échelle renvoie à de nouveaux enjeux de protection et de gestion. Les processus de protection divergent selon l'échelle du bien et le contexte dans lequel il s'inscrit. Avec l'élargissement du périmètre du patrimoine, la boîte à outils réglementaires est à revoir pour répondre aux mieux aux nouveaux enjeux territoriaux. C'est là que la planification urbaine devient essentielle et vient compléter les outils de protection traditionnels du patrimoine. Les territoires sont ainsi amenés à adapter leurs "boîtes à outils" réglementaires afin de combiner les outils traditionnels de protection du patrimoine avec les outils d'aménagement du territoire (tels que le Scot et le PLU (i) pour obtenir un développement intégré et maîtrisé des espaces. En effet, l'articulation entre les outils patrimoniaux et les outils d'urbanisme permettent d'allier développement des villes et des territoires et protection du patrimoine afin de viser un équilibre harmonieux et cohérent entre aménagement et caractère du lieu.

c. L'intégration du patrimoine dans les documents de planification

Les SCOT et les PLU (i) constituent les documents d'urbanisme décentralisés les plus importants. Ils permettent d'harmoniser l'aménagement urbain, péri-urbain et rural dans des territoires communaux ou inter-communaux où différentes stratégies de développement se côtoient.
Le ScoT permet la coordination de ces différentes politiques d'aménagement en soumettant chacune d'elle à de grandes orientations stratégiques communes, tenant compte des caractéristiques de l'ensemble des territoires concernés. En donnant les grandes orientations de développement du territoire, ce document d'urbanisme peut aussi transcrire les enjeux de protection du patrimoine et prendre en compte les biens soumis à une protection. Tout comme le PLU (i), il instaure un règlement spécifique et adapté à la valeur patrimoniale des territoires. En visant un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des sites et paysages, la sauvegarde d'ensembles urbains et du patrimoine bâti notamment, cet outil cherche à transmettre un héritage dans une approche durable. Ainsi, le ScoT veille à maintenir l'authenticité du patrimoine par la qualité architecturale, urbaine et paysagère tout en accompagnant les mutations du territoire. En effet, le document cherche à diversifier les fonctions urbaines et rurales, à améliorer le cadre de vie des populations locales et à favoriser la mixité sociale notamment.

Soumis aux orientations du SCOT, le PLU (i) est, quant à lui, un document d'urbanisme et de planification qui permet à la commune ou à l'intercommunalité (quand il s'agit d'un PLU (i) d'exprimer une politique d'aménagement propre. À l'échelle locale, le PLU fixe les règles de

construction et les servitudes d'urbanisme sur la commune ou l'EPCI qui le met en place. Il dispose d'un certain nombre d'outils permettant la protection du patrimoine et son insertion dans un projet de développement, notamment : identification des éléments patrimoniaux à protéger lorsqu'ils ne sont pas soumis à une protection particulière, identification des secteurs à urbaniser ou non qui induit la maîtrise de l'urbanisation, encadrement des constructions neuves et des interventions sur le bâti existant.
Dans son approche paysagère, le PLU formule aussi différents types de prescriptions relatives aux caractéristiques architecturales, paysagères et écologiques. Faites sur mesure, ces prescriptions peuvent aussi prendre la forme de guides, cahiers de recommandations ou de chartes faisant office d'outils de sensibilisation et de préconisation qui peuvent être déclinés sur plusieurs entités du territoire couvert par le PLU. Ainsi, cet outil identifie les éléments de patrimoine et de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier en y appliquant des règles pour contribuer à leur qualité, à leur mutation cohérente et à leur bonne gestion. Le PLU est aussi un document opérationnel qui permet de préciser la planification détaillée et le financement d'un projet. À travers ces dispositions, le patrimoine aborde diverses échelles allant d'un élément bâti à un ensemble homogène naturel, bâti ou mixte.
Par ailleurs, le PLU peut être complété par l'AVAP, qui est fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui prend en compte le PADD du PLU. Dans un objectif de développement de qualité, cet outil apporte une connaissance plus approfondie du patrimoine dans une visée de protection, de conservation et de mise en valeur des éléments bâtis et des espaces urbains et naturels. Par ailleurs, dans son règlement, l'AVAP fixe aussi des règles relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements du bâti existant, ainsi qu'à l'insertion paysagère des constructions.

Le PLU contient donc des dispositifs complets permettant une politique patrimoniale forte comme on peut le voir à travers les PLU patrimoniaux qui dispose d'un volet patrimonial conséquent.
Ce nouveau type de PLU, dit PLU patrimonial devait être un des enjeux de la loi LCAP de juillet 2016. L'absence de statut juridique et d'un cadre législatif a entraîné une importante opposition de la part des différents acteurs, faisant ainsi disparaître les PLU patrimoniaux qui seront remplacés par les SPR gérés par un PSMV ou PVAP.
Cette exclusion des PLU (p), des outils de gestion des SPR, n'empêche pas de mobiliser le PLU (p) en dehors des SPR ou en renfort de ceux-ci. Le PLU (p) peut-être utilisé sur les communes ayant une valeur patrimoniale, mais n'étant pas couvert par un SPR. Elles peuvent ainsi injecter une ambition patrimoniale à leur planification urbaine. Il pourra aussi être appliqué aux zones périphériques des SPR, comme actuellement les SS et les AVAP.

Ces derniers insistent davantage sur la mise en place des zones à protéger du fait de leur intérêt patrimonial lors de leur élaboration. Cependant, cet outil de protection du patrimoine reste plus souple que les PSMV et les AVAP puisqu'il s'adresse à tous les types de constructions et aux espaces construits ou non. Son élaboration est menée par l'EPCI qui peut y associer l'État ; une enquête publique et diverses réunions de concertation contribuent également à son enrichissement. Les travaux entraînant la modification ou la suppression d'éléments faisant partie des zones à protéger sont soumis à déclaration préalable auprès des services d'urbanisme de la commune ou de l'EPCI. L'intervention de l'ABF n'est pas nécessaire dans ce type de protection, mais les règlements des AVAP, secteur sauvegardé, monument inscrit ou classé sont applicables.

d. Patrimoine et sensibilisation : légitimer les territoires à travers leur identité

Alors que le patrimoine a toujours fait l'objet d'une compétence régalienne de l'État, même lors de la décentralisation culturelle, il entre de plus en plus dans le champ des compétences des collectivités territoriales depuis les années 1980. En effet, l'État s'appuie davantage sur les politiques locales qui sont plus à même de gérer leur héritage du fait de leur connaissance de leur territoire, du fait qu'ils disposent de plus en plus de compétences en aménagement et urbanisme, et du fait que la définition des projets stratégiques requiert la participation des habitants. De ce fait, la protection du patrimoine, sa préservation et son devenir font l'objet d'une gestion locale de plus en plus forte qui nécessite aussi bien l'implication des pouvoirs locaux que l'implication d'associations qui participent à la sensibilisation du patrimoine. Cependant, ce partage des compétences dans le domaine du patrimoine renvoie plus à une coopération entre l'État et les communes ou EPCI plutôt qu'à une concession. Leurs fonctions sont ainsi complémentaires.
Désormais perçu comme une ressource pour le développement du territoire, le patrimoine est considéré comme un instrument qui permet de légitimer et c'est un outil pour reconstruire de l'urbanité. Véritable fil conducteur dans les projets urbains et territoriaux, le patrimoine fait l'objet d'inventaires dans les documents d'urbanisme qui aident à sa préservation, à son évolution encadrée et à son adaptation aux nouveaux contextes (normes et usages). Ainsi, les documents d'urbanisme transcrivent les politiques patrimoniales dans leurs textes de façon à inscrire le patrimoine dans des projets de développement de territoire. Le projet est donc une notion essentielle dans la planification. Processus permettant d'analyser un territoire de façon à en déterminer les objectifs de développement, la planification est alors vue comme un outil de préservation, de valorisation et de gestion du patrimoine. Par son aspect systémique, elle permet d'intégrer
les éléments à préserver dans une dynamique de projet à plus grande

échelle.
Les outils développés dépendent des spécificités du territoire, de ses opportunités, de son échelle et de ses enjeux ; entre enjeux globaux territoriaux et gestion locale du patrimoine, ce dernier est aussi bien pensé sous l'angle de la protection que du projet. Pouvant être considéré comme un levier dans les stratégies de développement économique et social, urbain et territorial, le patrimoine contribue à la transformation de l'espace urbain, et ce notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Le patrimoine ne fait plus l'objet d'une muséification, mais entre bien dans une dynamique de mutation, de revalorisation et de redéfinition culturelle et identitaire des lieux.
Par le phénomène de décentralisation des procédures, les communes gèrent de plus en plus des politiques volontaristes vis-à-vis du patrimoine et du paysage. Les pouvoirs locaux mobilisent les documents d'urbanisme pour s'emparer des questions patrimoniales locales dans leurs stratégies de développement territoriales. En effet, le patrimoine renvoie à des enjeux identitaires et économiques. Mais pour assurer une réelle efficacité dans les processus de développement, la construction d'un réseau d'acteurs partageant les mêmes ambitions est nécessaire. Communes, EPCI, DDT, STAPS et CAUE notamment sont ainsi amenés, ou du moins sont fortement encouragés, à travailler ensemble de façon à avoir une approche et une réflexion cohérentes du territoire. De plus, l'émergence de ces nouveaux partenariats est l'occasion de renforcer la sensibilisation du patrimoine auprès des pouvoirs locaux, mais aussi des populations locales, qui se réfèrent de plus en plus à ces éléments identitaires dans leur sentiment d'appartenance. Les enquêtes publiques ou bien même les réunions et ateliers de concertation constituent autant de moyens mis en œuvre pour sensibiliser les gens à leur environnement : la population locale appréhende ainsi mieux son territoire et ses enjeux. Parallèlement, le regard et les réflexions des populations locales quant au déjà là, en termes de perçu et de vécu, et à l'avenir du territoire, contribuent fortement aux idées et stratégies de développement territorial qui s'inscrivent plus sensiblement dans leurs contextes.

Au terme de cette première partie, je souhaite montrer que l'évolution de la notion de patrimoine a évolué en même temps que la législation, la protection et l'intérêt collectif (la fascination qu'on a développée pour notre passé, notre histoire). Nos centres anciens renferment une histoire architecturale et urbaine, mais aussi sociale, économique et politique. Les outils qui les protègent et les mettent en valeur doivent tenir compte de cette histoire pour permettre leur évolution, c'est ce que je cherche à illustrer dans cette seconde partie.

II- La morphogenèse de Toulouse ou l'histoire de l'évolution urbaine de la ville.

L'histoire et les ressources qui ont engendré l'évolution de Toulouse peuvent s'expliquer par l'analyse du tissu urbain et des éléments socio-économiques composant le centre historique.

1— L'analyse de la forme urbaine

a. L'histoire du centre ancien de Toulouse

Toulouse fut érigée il y a 2000 ans c'est pourquoi on peut y trouver des traces d'une ancienne occupation. Elle se situe dans un contexte géographique avantageux, c'est un lieu de passage où s'organisent les échanges commerciaux et culturels entre l'Italie et l'Europe du Nord.

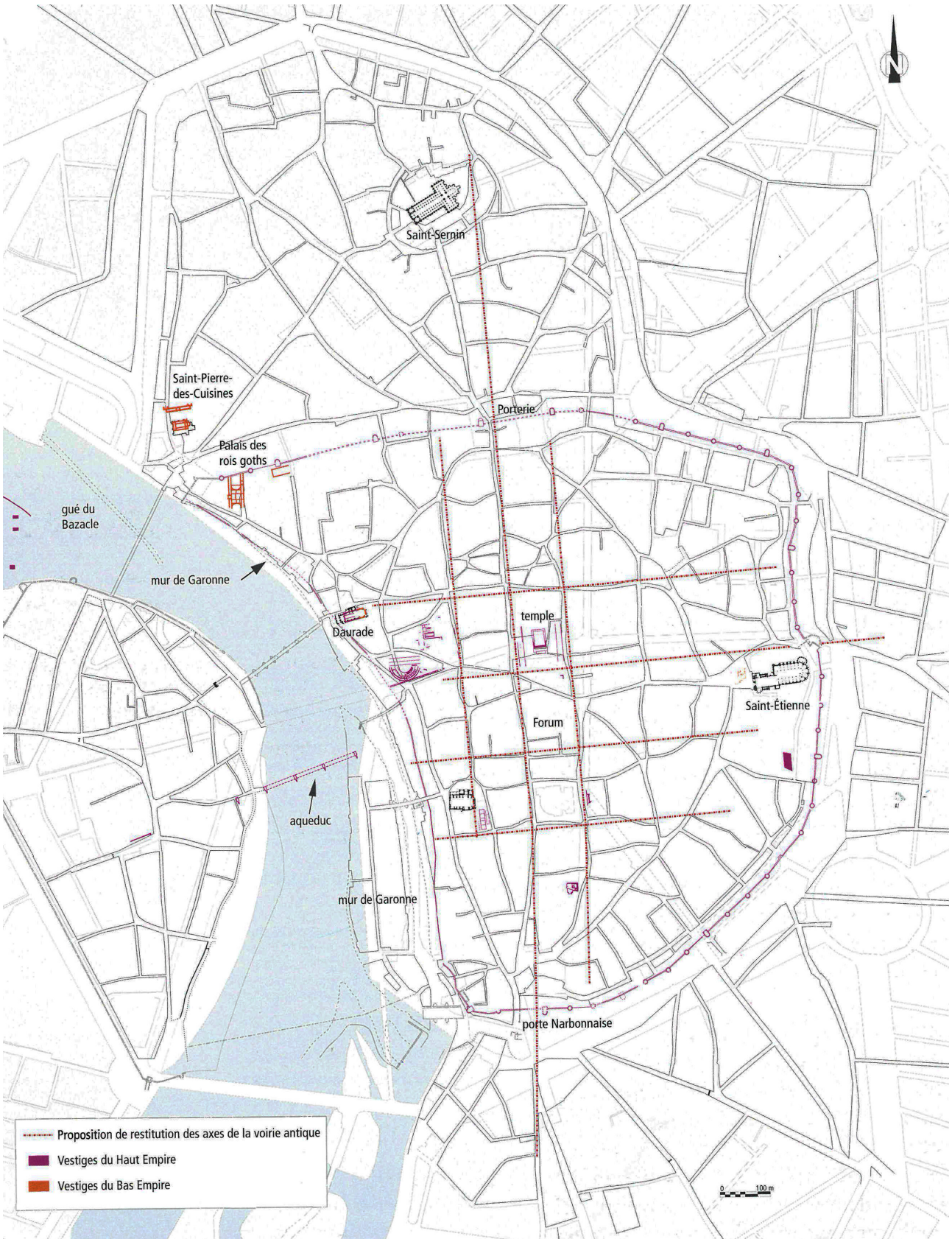
Toulouse, anciennement appelée *Tolosa*, entre dans l'histoire lorsque les Tectosages (peuple celte habitant l'actuel région toulousaine) passent sous l'autorité romaine lors de la conquête de la Gaule narbonnaise en 120 avant Jésus Christ.
D'après les vestiges archéologiques retrouvés, *Tolosa* était une ville importante s'organisant autour de deux pôles concentrant la population et les activités économiques :
Vieille-Toulouse, domine la Garonne après le confluent avec l'Ariège. Le site est caractéristique de l'oppidum celtique, agglomération en hauteur et fortifiée de 150 hectares.
Le quartier Saint-Roch situé sur la plaine des rives de la Garonne est un site d'environ 80 hectares. Les archéologues pensent qu'il fut le lieu d'un important commerce fluvial.

Le site Gallo-romain de Tolosa.

La ville romaine de Toulouse a été érigée entre 10 et 25 après Jésus Christ sur 90 hectares. La ville est entourée par un rempart de brique et moellons de calcaire longs s'étend sur 2,8 kms. Le rempart est percé de deux entrées monumentales la porte Nord située à l'emplacement actuel du Capitole et la porte Narbonnaise. Elles s'organisent autour du cardo maximus et du decumanus maximus qui se croisent au niveau du forum (place Esquirol). En regardant le cadastre actuel, on peut encore percevoir l'organisation antique des rues. Les vestiges de cette époque marquent très peu le paysage toulousain. La ville compte 15 000 habitants et se développe tout au long de la Haute-Antiquité.

Du Forum au quartier Saint-Étienne.

Le III, IV et V siècles marquent la mutation de la ville. Le christianisme se développe et avec l'édit de Thessalonique les cultes païens sont interdits. Le quartier du Forum est abandonné au profit du nouveau quartier de la cathédrale Saint-Étienne qui fut construit à l'extrémité du *cardo maximus*. Au début du Vème siècle, l'évêque Exupère fait construire une église dédiée à l'évêque Saturnin martyrisé au IIIème siècle en refusant de participer au sacrifice d'un taureau au nord de la ville romaine. La chute de l'Empire romain et l'arrivée des Wisigoths transforment la ville. Ils construisent un château sur les bords de la Garonne où l'ancienne basilique Notre-Dame la Daurade, détruite en 1761, aurait pu être l'ancienne chapelle palatine du château. La ville se développe beaucoup durant cette période et les habitants se mettent à construire sur les anciennes voiries romaines.



Carte localisant les vestiges gallo-romain et les premiers édifices religieux. Sources: Toulouse au moyen-âge: 1000 ans d'histoire urbaine, CATALO et CAZES.

Développement du pouvoir religieux

Le pouvoir religieux s'inscrit profondément dans la ville, avec l'acte de sauvegarde signé par Charles le Chauve. Les établissements religieux se regroupent au sein d'une même paroisse. La basilique Saint-Sernin et son couvent sont entourés par un bourg se situant en dehors des enceintes de la ville fortifiée. Le parcellaire médiéval se stabilise et les tissus urbains se modifient s'organisant autour des nouveaux points de pouvoir, le secteur de la Porterie dans le nord de la ville antique, la porte narbonnaise au sud, et le quartier goth du château du Bazacle qui défendait le gué de la Garonne à l'intérieur de la ville. Un tracé en diagonale reliant les pôles de pouvoir afin d'y accéder plus rapidement forme un losange dans le tissu viaire de la ville.

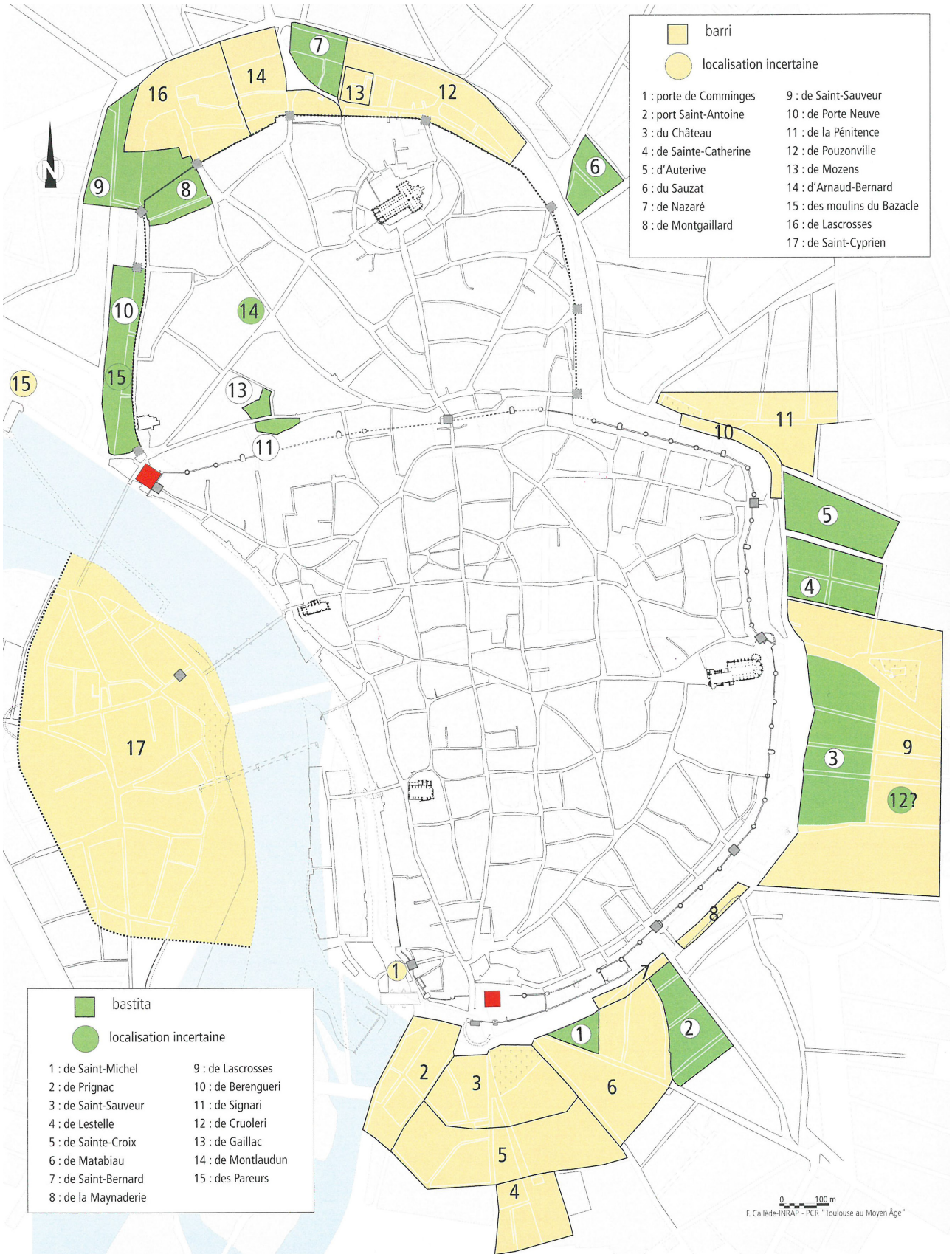
Naissance du bourg Saint-Cyprien (XIème et XIIIème siècles)

La présence des comtes de Toulouse marque le tissu urbain. Ils s'installent à l'emplacement de l'ancienne Porte narbonnaise. Alphonse-Jourdain autorise la création d'un pont reliant le quai de la Daurade au nouveau bourg Saint-Cyprien sur la rive gauche de la Garonne.
Au milieu du XIIème siècle le pouvoir municipal émerge avec la nomination de 12 capitouls. Ils s'installent au début du XIIIème siècle au niveau de l'ancienne porte Nord à l'intersection de l'*urbs* romaine et du bourg médiéval de Saint-Sernin. La création d'un *dex* (territoire soumis à l'autorité des capitouls) marque la limite communale actuelle (CATALO et CAZES, 2010). À partir de cette période, la ville s'organise autour des lieux de pouvoir et s'étend au nord avec le bourg Saint-Sernin et à l'ouest au-delà de la Garonne avec le bourg Saint-Cyprien. Petit à petit dans la seconde moitié du XIIIème siècle, les limites entre le bourg Saint-Sernin et la cité se gomment pour former une seule et même entité.

Le premier cadastre et le développement des ordres mendiants et universitaires

Les premiers documents fiscaux du XIVème siècle permettent d'avoir pour la première fois une idée de l'organisation cadastrale de la ville. Sur les fronts de rue se regroupent les bâtis civils, à l'intérieur des parcelles on retrouve des vergers et des jardins (CATALO et CAZES, 2010). Les premiers "lotissements" ou *bastitas* se développent en périphérie immédiate de la ville, ces nouveaux quartiers se juxtaposent au bourg déjà présent. Les *bastitas* regroupent des activités artisanales qui à cette époque faisaient la renommé de Toulouse (le pastel, les moulins). Cette période est aussi marqué par l'arrivé des ordres mendiants, qui s'installeront d'abord dans le bourg Saint-Sernin puis au gré des opportunités foncières au sein même de la cité.
La création de l'université de Toulouse en 1229, la seconde après Paris permettra à Toulouse de reprendre une place de choix parmi les grandes villes de l'époque. Ce développement universitaire contribuera à la création de nombreux collèges au sein du bourg Saint-Sernin. La ville découpée jusqu'alors en 12 capitoulats sera redécoupée en 8.

J. CATALO et Q. CAZES. *Toulouse au moyen âge : 1000 ans d'histoire urbaine.* 2010. 272p



Localisant des barris et bastitas, propriétés des principaux ordres religieux. Sources: Toulouse au moyen-âge: 1000 ans d'histoire urbaine, CATALO et CAZES.

L'incendie de 1463 et les hôtels particuliers

L'incendie de 1463 ravage la ville pendant plusieurs jours et détruit en grande partie le centre-ville, entre les actuelles rues des Filatiers, Saint-Rome et la Garonne (CATALO et CAZES, 2010)[1]. Les inondations répétées du bourg Saint-Cyprien et les craintes des incendies poussent les Capitouls à limiter l'utilisation du bois. On recouvre les constructions en pans de bois et les maçonneries en briques et pierres sont à privilégier.

L'activité du pastel et l'installation du parlement à Toulouse accroissent les demandes privées avec la création d'hôtels particuliers et de châteaux. Cette période engendra une importante densification du tissu urbain à l'intérieur des remparts. Les hôtels particuliers qui sortent de terre s'inspirent des constructions de la renaissance et du classicisme français, tout en s'adaptant aux matériaux locaux en utilisant la pierre et la brique. La contre-réforme conduit à l'installation de nouveaux ordres religieux, qui prennent une place de plus en plus importante.

Des représentations graphiques de la ville voient le jour et un cadastre en 1571 est établi pour mettre à jour l'évolution du tissu urbain.

La construction du «Canal royal du Languedoc» aujourd'hui nommé «Canal du Midi» par Pierre-Paul Riquet marque le début du développement de Toulouse par delà les derniers remparts construit au XVIème siècle.

L'embellissement de la ville pour un renouvellement de Toulouse

Les projets qui voient le jour au XVIIIème siècle ont pour but d'embellir la ville et de répondre aux problématiques que les siècles de construction ont engendrées. Gênée par les murailles qui l'entourent et le tissu urbain médiéval dense qui la compose, la ville est fortement sujette aux risques naturels et sanitaires, elle doit donc sans cesse se renouveler. C'est pourquoi de nombreux architectes et ingénieurs se succèdent avec leurs projets pour réaménager la ville.

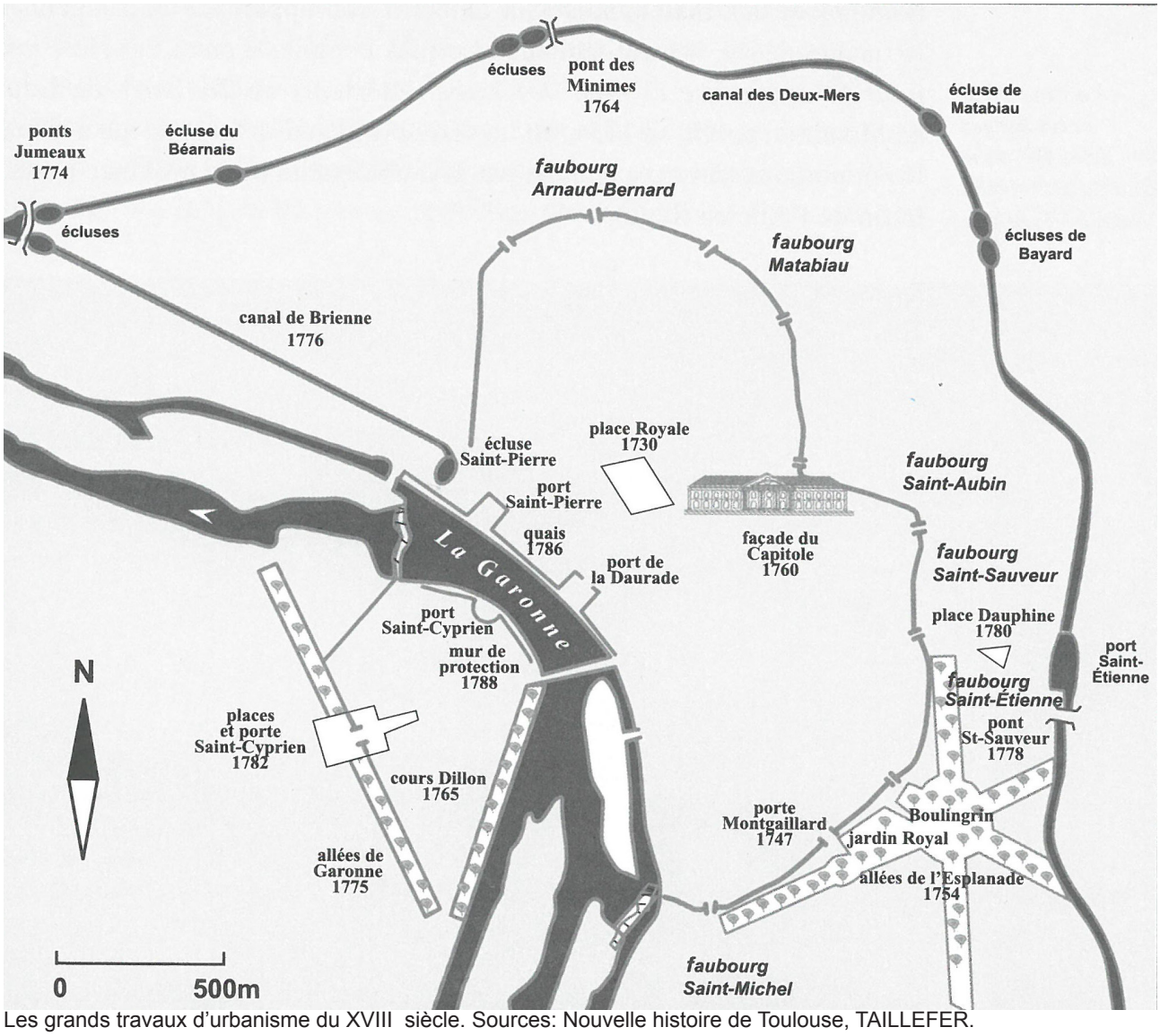
En effet, le projet de Louis de Mondran propose la création de quais, de promenade, de nouvelles rues et de façade néoclassiques pour les biens religieux. La création des jardins de Boulingrin reliant la Garonne au canal du midi est aménagée entre 1751 et 1754 (TAILLEFER, 2002).[2] Viendra ensuite Joseph-Marie Saget architecte urbaniste de la ville de Toulouse de 1760-1782, il est l'instigateur de la mutation de Saint-Cyprien avec la création de la place Saint-Cyprien et sa percée jusqu'au Pont-Neuf. Il conçoit également un quai long d'un kilomètre sur la rive droite de la Garonne et propose la surélévation des immeubles se trouvant le long du quai. Un ouvrage similaire est lancé sur la rive gauche et un port est construit à côté de la chapelle Saint-Joseph. Ses travaux vont permettre la création de deux ports sur la rive droite et un sur la rive gauche facilitant ainsi le commerce fluvial.

Jacques-Pascal Virebent poursuivra les principes urbanistiques de Saget après son décès. L'aération du tissu urbain reste une problématique importante et c'est Joseph Vitry (inspecteur-voyer) qui propose en 1842 un plan d'alignement. L'élargissement de certaines rues en reculant les façades permet le percement de carrefours et placettes. Simultanément, un certain nombre d'édifices religieux et royaux sont détruits ou partiellement détruits et permettent l'aménagement de nouveaux espaces urbains (place des Carmes en 1808, place Saint-Sernin en 1827, place des Salin en 1842) et de nouveaux équipements comme le musée des Augustins. Le démantèlement des remparts en 1830 permet la création des boulevards et promenades pensée par Vitry, qui se rejoigne au niveau de la place Wilson (DESSEAUX, 2015)[3]. La destruction des remparts va permettre à la

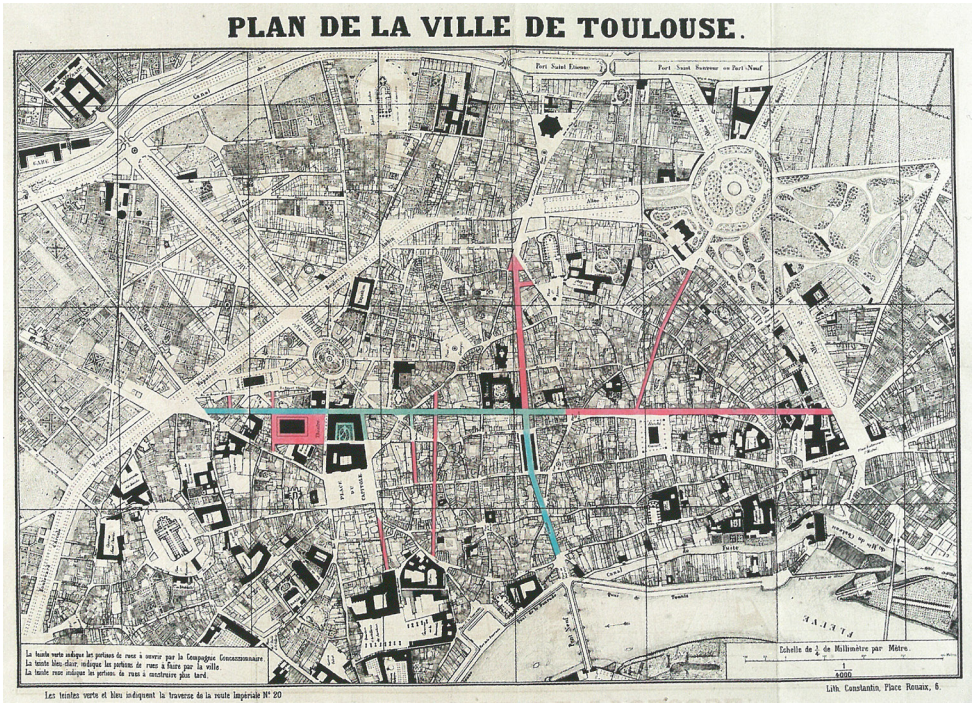
1- J. CATALO et Q. CAZES. *Toulouse au moyen âge : 1000 ans d'histoire urbaine.* 2010. 272p

2- M. TAILLEFER. *Nouvelle histoire de Toulouse.* 2002. 309p

3- N. DESSEAUX. *La dynastie Virebent.* 2015. 355p



Les grands travaux d'urbanisme du XVIII siècle. Sources: Nouvelle histoire de Toulouse, TAILLEFER.



Projet de percement de la rue Alsace Lorraine, 1867. Sources: Toulouse parcelle de mémoire, BORDES.

ville de se déployer et de se mettre en liaison avec les faubourgs qui se sont développés derrière les remparts. Ces nouveaux espaces partiellement construits vont se développer à partir de ce moment-là comme le quartier Saint-Aubin ou la place Dupuy (FOUCAUD, 2000)[4].

Vers la modernité

La situation privilégiée de Toulouse lors de la Première Guerre Mondiale et le fait qu'elle n'ait jamais développé de grosse industrie au XIXème siècle lui permet d'accueillir des industries aéronautiques, chimiques, papetières et d'armement. L'arrivée de ces industries et du chemin de fer en 1855, ainsi que l'exode rural fait exploser la population de la ville entre 1850 et 1886 (93 000 à 150 000 habitants) (BORDES, 2005)[5]. La construction de la Gare Matabiau à la limite du faubourg du même nom relance les grands travaux et le développement de nouveaux faubourgs.

L'architecte de la ville Jean Bonnal propose en 1854 de relier la place du Capitole au chemin Bayard qui amenait jusqu'à la gare, actuelle rue Rémusat.

Le plan de l'ingénieur des ponts et chaussées Urbain Maguès adopté en 1864 permet le percement de la rue Alsace-Lorraine et de la rue du Languedoc (axe nord-sud) entre 1868 et 1910. Cette percée permet de créer un square à la place de l'ancienne maison commune du Capitole. La rue de Metz (axe est-ouest) est percée entre 1867 et 1920. La place des Carmes et la rue Ozenne construite entre 1908 et 1926 mènent à l'extérieur du centre historique.

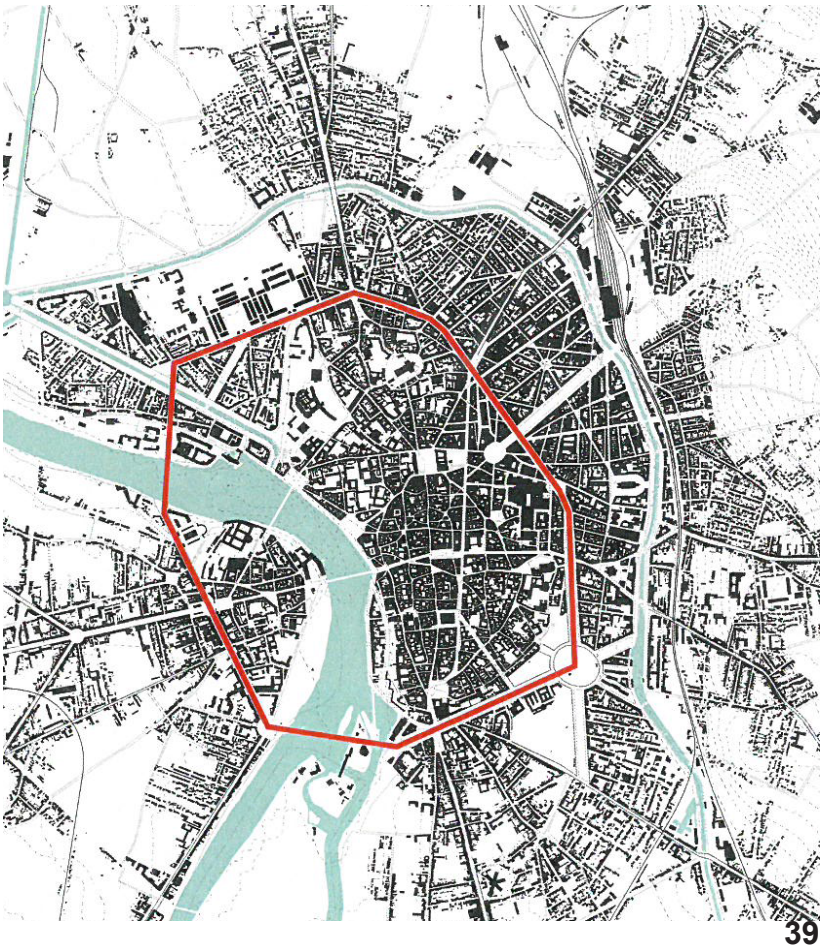
L'expansion du style haussmannien qui suit les percements modifie le visage de la ville. Ce ne sont plus des immeubles construits sur des parcelles étroites qui voient le jour, mais des immeubles avec des gabarits bien plus imposants.

4- O. FOUCAUD. *Toulouse : L'architecture au XIXème siècle*. 2000. 216p

5- F. BORDES. *Toulouse parcelle de mémoire.* 2005. 367p

Plan cadastral 1860. Sources: Etude sur le canal du midi, École d'architecture et de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée.

Plan cadastral 1925. Sources: Etude sur le canal du midi, École d'architecture et de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée.



b. L'analyse typomorphologique

Cette évolution urbaine et historique décrite précédemment peut aujourd'hui se lire en partie sur un plan cadastral.
La structure urbaine : forme du bâti, tracé et largeur des voiries sont des indicateurs permettant de dater la période d'urbanisation des quartiers constituant la ville.
Cette analyse de la forme urbaine permet de définir les caractéristiques des styles architecturaux propres à chaque période.

La trame viaire

L'étude du réseau viaire du centre ancien de Toulouse permettre de retracer son histoire. Les voies se hiérarchisent de façon différente selon leur époque de construction.

Entre l'actuelle place du Capitole, le parvis de la cathédrale Saint-Étienne, la place des Salins et l'amorce du pont Neuf, se distinguent des rues étroites et sinueuses.

Au croisement de ces rues se retrouvent de petites places publiques, aux dimensions réduites et qui offrent peu de perspective sur les monuments avoisinants.
Ce secteur de Toulouse est le plus ancien de la ville, il accueillait la ville romaine. La ville médiévale s'est par la suite développée par dessus et autour avec le pôle se trouvant autour de la Basilique Saint-Sernin et de son couvent, ainsi que le long de la rue du Taur reliant la basilique au Capitole.

Trame viaire du centre ancien de Toulouse. Source: AV.

Les évolutions des tracés viaires arrivent bien plus tard. Des rues plus larges et rectilignes sont construites à partir du milieu du XVIIIème siècle. La place Saint-Cyprien marque une entrée de la ville et la percée qui la relie au Pont Neuf et à la rive droite. Les jardins du Boulingrin et l'allée de l'esplanade sont dessinés pour relier la Garonne au Canal du midi (allées Jules Guesde, Grand Rond, Paul Sabatier, Serge Ravanel et Forain François Verdier). Les boulevards sont le résultat de la destruction des anciens remparts encerclant la ville. Les rues Alsace-Lorraine, Languedoc et Metz sont percées à la fin du XIXème et début du XXème siècle. Leurs tracées obligent la destruction de nombreuses constructions antérieures.

De l'îlot à la parcelle

La taille et la forme des îlots ainsi que des parcelles varient en fonction de l'époque de construction. Les pages suivantes présenteront différentes formes d'îlots qu'on peut trouver dans le centre ancien toulousain. Elles monterons comment s'articulent la trame viaire, parcellaire et bâtie pour former le tissu urbain. Ainsi que les ambiances et l'ordonnance architecturale des façades que l'on peut trouver dans le centre de Toulouse.

Place de la Bourse

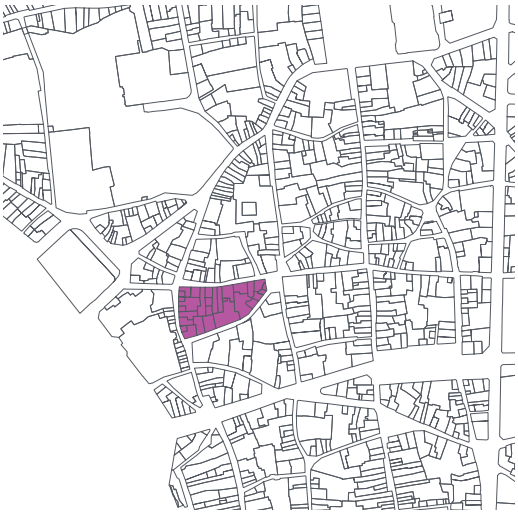
Tracés médiévaux

Coeur historique de Toulouse, le quartier s'organise à travers un réseau viaire sinueux et étroit. On retrouve des îlots de taille variés par leur forme et leur taille. Le bâti forme un tissu dense avec seulement quelque cours.
Les îlots sont formés de parcelles en lanière, où l'on retrouve un bâti dense et implanté en front de rue. Les immeubles qui composent cette partie de la ville disposent de façades étroites et irrégulières, les hauteurs varient entre le R+1 et le R+4.

Ilot médiéval Place de la Bourse. Source : AV

Trame viaire. Source : AV

Rue médiéval et façade à pans de bois. Source : AV



Trame parcellaire. Source : AV

Façades étroites et variées. Source : AV

Trame bâti. Source : AV

Quartier Saint-Étienne

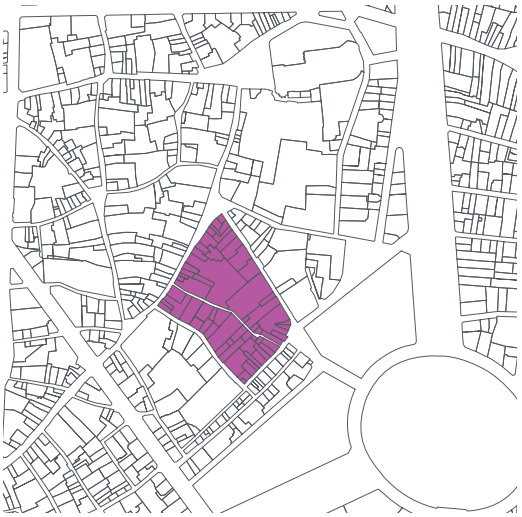
Tracés médiévaux

Le quartier Saint-Étienne marque la transition entre le Moyen-Âge et les premiers plans d'embellissement du XVIIIe siècle (promenades arborées). Le tissu urbain est composé d'îlots plus vastes reliés par des rues étroites, des places et des jardins. Les îlots sont composés de parcelles irrégulières de taille variable. On retrouve un grand nombre d'institutions religieuses et politiques, ainsi que des hôtels particuliers. D'influence Renaissance,il existe un contraste entre les façades donnant sur la rue et celles sur cours dotées d'ornementations.

Ilot médiéval Quartier Saint-Etienne. Source : AV

Trame viaire. Source : AV

Place de la Bourse. Source : AV



Trame parcellaire. Source : AV

Fisure végétale dans la rue Neuve. Source : AV

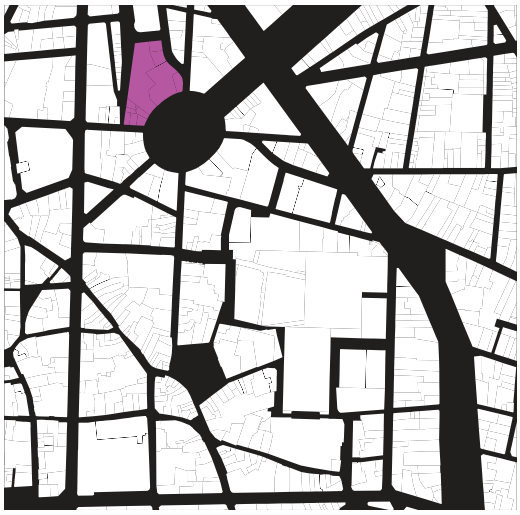
Trame bâti. Source : AV

Place Wilson

Tracés urbains XVIIIe et XIXe siècles

La Place Wilson et les îlots environnants ont étés créés lors des plans d'extensions et d'embellissement de la ville aux XVIIIe et XIXe siècle.
Les îlots sont organisés selon une ordonnance classique avec la trame viaire et celle des espaces publics (Place Wilson et square Lafayette).
Les îlots ont toujours une forme irrégulière, mais les parcelles qui le composent sont plus vastes et régulières. Le tissu urbain est dense avec peu d'espace libre à l'intérieur des parcelles.

Ilot XVIIIe Place Wilson. Source : AV



Trame viaire. Source : AV

Place Wilson. Source : AV

Les façades sont rythmées et ordonnancées (R+4). Elles sont construites en brique toulousaines. Toutes les façades entourant la Place Wilson sont composées de manière identique. On retrouve les commerces en rez-de-chaussée et aux étages les logements, aujourd'hui transformés en bureaux

Trame parcellaire. Source : AV

Façade sur la rue du Rempart. Source : AV

Trame bâti. Source : AV

Quartier Saint-Georges

Tracés urbains XXe siècles

Le centre commercial Saint-Georges et ses immeubles des années 70 se dressent au milieu du centre historique toulousain. Considéré comme insalubre dans les années 1960, il fait l'objet d'une démolition et d'une reconstruction dans le style de l'époque.
L'îlot composant cet ensemble est vaste, le découpage parcellaire est régulier, le bâti vient s'implanter de deux manières : en retrait et à l'alignement des voies. Des parcelles sur les îlots voisins accueillent des immeubles de la même époque pour faire le lien entre bâti ancien et bâti moderne.

Centre commercial Saint-Georges. Source : AV

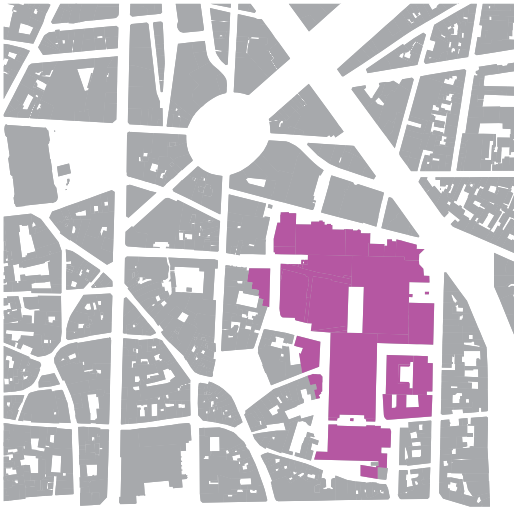
Trame viaire. Source : AV

Rue Saint-Jérôme. Source : AV

Trame parcellaire. Source : AV

Les façades des immeubles sont ouvertes et lumineuses, il y a des espaces extérieurs que l'on ne retrouve pas sur les immeubles anciens. On retrouve l'utilisation de la brique de Toulouse qui fait le lien entre les deux périodes qui composent ce quartier.

Esplanade Saint-Georges. Source : AV



Trame bâti. Source : AV

2— Qui vit et agit dans le centre historique ?

Toulouse est devenu une métropole le 1er janvier 2015. Toulouse est la quatrième ville française en nombre d'habitants, la deuxième en superficie (11 830 ha) et la huitième en densité (39 hab/ha).

a. Une ville en croissance, mais une perte de population dans le centre ancien.

Toulouse a toujours connu une croissance importante, mais depuis les années 2006 on peut constater une baisse progressive de cette croissance.
En effet entre 1990 et 2006 Toulouse a gagné 79 027 habitants soit 4 939 par an et pour la période 2006-2013, 20 583 habitants soit 2 940 par an. Depuis 2006, la progression de la population a été divisée par un tiers.
Le centre ancien connaît un important changement à partir de 2006. Entre 1990-2006 le nombre d'habitants progresse de 3 674 personnes, mais depuis 2006 il perd peu à peu de sa population environ 130 personnes par an. Alors que Toulouse est une ville qui ne cesse de gagner des habitants, son centre ancien lui se dépeuple peu à peu.

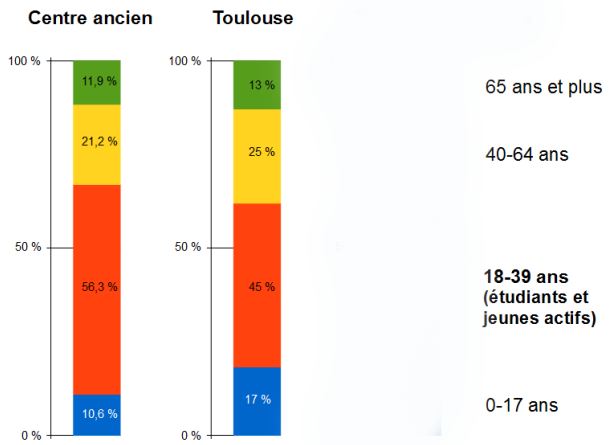
	Toulouse	Centre ancien
1990	358 688	32 063
1999	390 301	32 532
2006	437 715	35 757
2007	439 453	35 728
2008	439 553	35 685
2009	440 204	35 336
2010	441 802	35 136
2011	447 340	35 088
2012	453 317	34 885
2013	458 298	34 872

	Toulouse	Centre ancien
1990-2006	+ 79 023	+ 20 583
2007-1013	+ 3 674	**- 885**

Évolution démographique en nombre d'habitant entre 1990 et 2013 pour Toulouse et son centre ancien.
Source INSEE RP, traitement AV

Un centre ancien plutôt jeune.

Les 18-39 ans représentent plus de la moitié (56,3 %) des habitants du centre ancien. À l'échelle de la ville ce pourcentage passe à 45 % et à celle de la métropole à 38 %.
Le centre ancien de Toulouse regroupe un nombre important de grandes écoles, d'universités et de lieux culturels, il capte donc un grand nombre d'étudiants et de jeunes actifs.



Classe d'âge de la population de Toulouse et de son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

Des ménages de petite taille

Le centre ancien de Toulouse est composé en majorité de ménages comptant une seule personne (62 %).
D'après le PLH de Toulouse (adopté en mars 2011), la ville compterait 86 000 étudiants et "même près d'une station de métro, l'on préférera vivre en centre-ville que sur un campus"[1].

En comparant l'évolution des ménages entre 2006 et 2013 pour la ville de Toulouse et son centre ancien, on peut voir que la répartition des ménages par catégorie est restée la même pour la ville. Pour le centre ancien, on peut voir que les couples avec enfants ont diminué de 5 % et que ceux sans enfants ont gagné 5 %.
La diminution de la taille des ménages en centre-ville tend à montrer que les familles avec enfants quittent celui-ci. Cela peut s'expliquer par le besoin d'une maison plus grande sans payer plus cher, l'envie d'avoir un espace extérieur privé.

2006	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de ménages	%	Nbr de ménages	%
Famille	99 464	43	6 437	36
Famille avec enfant	45 077	45	3 552	55
Famille sans enfant	36 067	36	1 963	31
Monoparentale	18 321	18	918	14
Personne vivant seule	**117 564**	**51**	**13 634**	**62**
Personnes vivant ensemble sans liens familiaux	12 669	6	1 673	8

2013	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de ménages	%	Nbr de ménages	%
Famille	103 751	42	6 482	36
Famille avec enfant	46 785	45	3 871	50
Famille sans enfant	37 201	36	1 719	26
Monoparentale	19 765	19	893	14
Personne vivant seule	**126 105**	**52**	**13 334**	**62**
Personnes vivant ensemble sans liens familiaux	14 499	6	1 661	8

Comparaison de la taille des ménages entre 2006 et 2013 pour Toulouse et son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

Taux de chômage à Toulouse et dans le centre ancien

Le taux de chômage dans le centre ancien de Toulouse a augmenté de 3 % entre 2006 et 2013. Le taux de chômage en France en 2013 est à 10 %. Les 15-24 ans représentent 1/3 des demandeurs d'emploi dans le centre ancien, contre 1/4 à l'échelle de la ville de Toulouse.

2006	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de	%	Nbr de	%
Actifs 15-64 ans	219 076	100	17 340	100
Actifs occupés 15-64 ans	186 712	85	14 939	86
Chômeurs	32 364	15	2 400	14

2013	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de	%	Nbr de	%
Actifs 15-64 ans	219 076	100	17 340	100
Actifs occupés 15-64 ans	186 712	85	14 939	86
Chômeurs	32 364	15	2 400	14

Taux de chômage à Toulouse et dans son centre ancien entre 2006 et 2013. Source INSEE RP, traitement AV

6- Diagnostic et enjeux, PLH Toulouse. p 46

b. Le marché immobilier dans le centre ancien toulousain.

Le nombre de logements à Toulouse évolue de façon constante d'environ 4 000 logements par an. Sur le centre ancien de Toulouse, on peut remarquer la diminution du nombre de logements entre la période de 1990-2006 et celle de 2006-2013, en effet ceux-ci passent de 203 par an à 62 logements par an.
Cette baisse peut s'expliquer par le fait que le centre ancien de Toulouse ne dispose plus de lot à bâtir. Les nouveaux logements construits peuvent provenir du découpage de logement de type T4 et plus. Qui sont transformés en studio ou T2 pour accueillir les nombreux étudiants et jeunes actifs qui peuplent principalement le centre de Toulouse.

	Toulouse	Centre ancien
1990	190 419	21 502
1999	226 154	23 231
2006	247 582	24 758
2007	250 426	24 755
2008	252 902	24 789
2009	255 508	24 873
2010	259 160	24 964
2011	263 582	25 045
2012	268 427	25 079
2013	273 667	25 194

	Toulouse	Centre ancien
1990-2006	+ 57 163	+ 3 256
2007-2013	+ 23 241	**+ 439**

Évolution des logement entre 1990 et 2013 pour Toulouse et son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

Un marché locatif important

La majorité des résidences sont occupées par des locataires dans le centre ancien (70 %). Le centre ancien est une zone où l'on retrouve beaucoup de logements étudiant, ceux-ci louent leur appartement et en changent régulièrement durant la période de leur étude. On peut aussi constater que le nombre de logements sociaux dans le centre ancien n'est pas très important étant seulement de 4 %.

2006	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de logement	%	Nbr de logement	%
Propriétaire	81 928	30	5 164	23
Locataire	155 979	56	15 586	70
HLM loué vide	32 293	12	801	4
Logé à titre gratuit	6 450	2	728	3

Part des propriétaires et des locataires à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

Le centre ancien de Toulouse : une représentation importante des petits logements.

Les appartements sont les biens les plus présents sur la commune de Toulouse à 81 % et ils passent à 98 % dans le centre ancien pour l'année 2013. Le nombre d'appartements augmente de 1 % entre 2006 et 2013, tandis que celui des maisons perd 1 %. Les types d'appartement les plus représentés sur le centre ancien sont les T1-T2 à 56 %, sur Toulouse se sont les T3-T4 à 45 %. Le centre ancien compte un nombre important de logements de petite taille, car ils accueillent un nombre considérable d'étudiants et jeune actif.

On peut également constater à l'aide des tableaux une augmentation de la vacance. D'après l'INSEE un taux de vacance compris entre 7 et 10 % est acceptable, elle permet aux personnes en recherche de logement de trouver aisément un bien. Le taux de vacance sur le centre ancien de Toulouse est passé de 9 % à 12 % entre 2006 et 2013, cette augmentation questionne sur les raisons de la vacance de ces logements.

2006	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de	%	Nbr de	%
Résidence principale	229 699	92	21 739	88
Maison	43 162	19	366	2
Appartement	**183 937**	**80**	**21 151**	**97**
Résidence secondaire	4 195	2	847	**3**
Logement vacant	13 991	6	2 172	9

2013	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de	%	Nbr de	%
Résidence principale	244 356	90	21 478	86
Maison	43 463	18	292	1
Appartement	**198 516**	**81**	**21 010**	**98**
Résidence secondaire	6 555	2	843	2
Logement vacant	22 756	8	2 873	12

Évolution des résidences principales et de la vacance à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de	%	Nbr de	%
T1 - T2	95 582	39	**11 984**	**56**
T3 - T4	**111 193**	**45**	7 114	33
T5 et plus	37 582	16	2 380	11

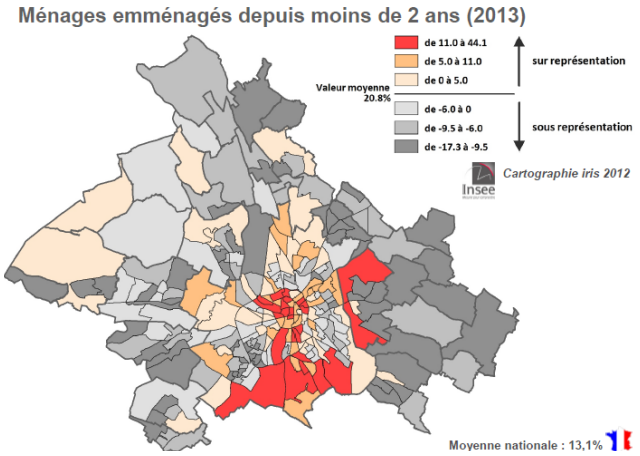
Évolution des types de logement à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

Une rotation des ménages importante dans le centre ancien

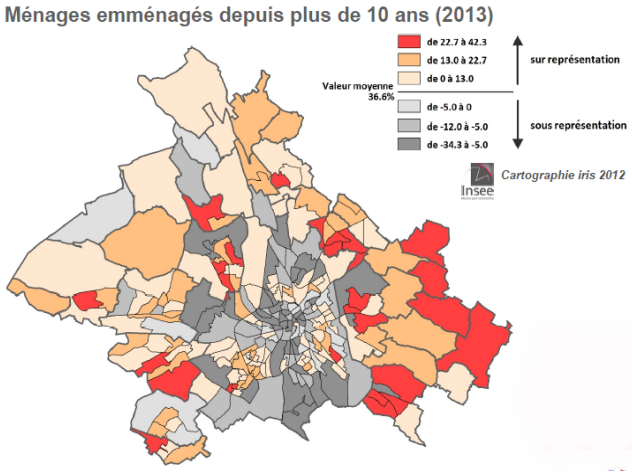
Le centre ancien est le théâtre d'un turn-over important au niveau des ménages 64 % d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de 4 ans. Les ménages qui sont installés depuis 10 ans et plus ne représentent que 24 %. Ces pourcentages évoluent lorsqu'on regarde la rotation des ménages à l'échelle de la commune de Toulouse. Mais cette rotation importante montre que la majorité de ménages change régulièrement de logement dans le centre ancien.

	Toulouse		Centre ancien	
	Nbr de ménage	%	Nbr de ménage	%
Depuis 4 ans	**131 763**	**54**	**13 762**	**64**
Entre 5 et 9 ans	37 223	15	2 680	12
10 ans et plus	75 370	31	5 036	24
Total	244 356	100	21 478	100

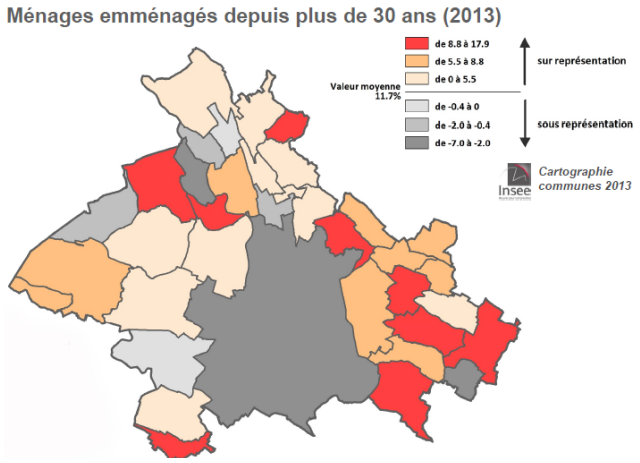
Rotation des ménages à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV



Carte montrant la rotation des ménages depuis moins de 2 ans. Source : Toulouse Métropole en chiffre 2016



Carte montrant la rotation des ménages depuis plus de 10 ans. Source : Toulouse Métropole en chiffre 2016



Carte montrant la rotation des ménages depuis plus de 30 ans. Source : Toulouse Métropole en chiffre 2016

Un taux important de logement construit avant 1946.

Une importante majorité des logements construits dans le centre ancien datent d'avant 1919 (42 %) et 11 % supplémentaire ont été construit entre 1919 et 1945. Ces logements anciens ne disposent pas des critères recherchés par une certaine part de la population (famille avec enfants). La proximité immédiate du centre-ville et des infrastructures culturelles ne suffit pas à faire rester les couples avec enfants.

	Toulouse		Centre ancien	
	nbr de logement	%	nbr de logement	%
Avant 1919	21 186	9	**8 895**	**42**
1919 - 1945	17 044	7	2 304	11
1946 - 1970	64 939	26	3 296	15
1971 - 1990	61 453	25	3 495	16
Après 1990	79 734	33	3 488	16
Total	244 356	100	21 478	100

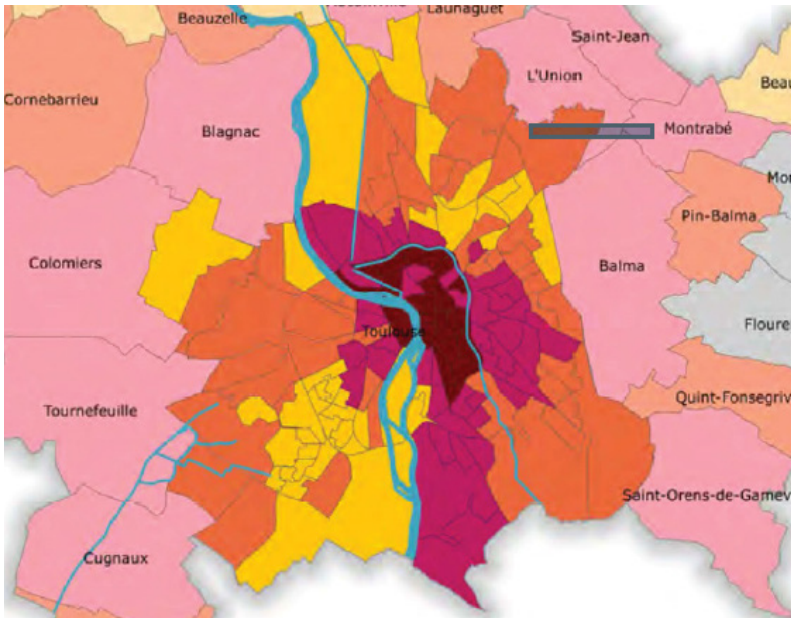
Période de construction des logements à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

L'évolution des loyers à l'intérieur de la commune de Toulouse.

Comme dans toutes grandes villes françaises les logements les plus chers sont les studios avec un montant compris entre 15,5 €/m² pour l'hypercentre et 12,7 €/m² dans la troisième couronne. Pour les T2 il faut compter entre 12,2 €/m² et 10,4 €/m², les T3 entre 10,1 €/m² et 9,3 €/m², les T4 entre 9,3 €/m² et 7,5 €/m². Pour les maisons de ville, leur nombre restreint dans le centre ancien rend leurs loyers très importants, mais lorsque l'on s'éloigne il faut compter entre 9,3 €/m² et 7,8 €/m². Leurs prix se rapprochent des appartements de type T4 et plus.

	Centre	1ère couronne	2ème couronne	3ème couronne
Studio < 30m²	417€	400€	395€	381€
T2 < 46m²	537€	510€	500€	477€
T3 < 69m²	700€	649€	500€	477€
T4 et + <107m²	1000€	721€	721€	610€
Maison 104m²		950€	900€	850€

Prix médian des loyers à Toulouse et dans son centre ancien. Source OLL Toulouse, traitement AV



Carte localisant les loyers. Source OLL Toulouse, traitement OLAP

c. Un secteur qui tient encore le rôle de centre universitaire et de formation.

Une ville regroupant un grand nombre d'établissements supérieurs.

Toulouse est une ville qui compte un grand nombre d'établissements et de formations pour l'enseignement supérieur. Il s'agit de la deuxième université de France (hors Paris). Ses étudiants viennent de toute la région Occitanie.
La carte localisant les différents établissements supérieurs montre que le centre ancien de Toulouse comptabilise un nombre important d'établissements. Leur localisation est un des critères qui explique la présence importante d'étudiants dans le centre ancien toulousain.

Type d'établissement et de formation		2000	2014
Public	Classes Préparatoires aux Grandes Écoles	2 415	3 051
	Écoles d'ingénieurs	6 660	9 514
	Universités, IUT…	85 301	92 469
	Agriculture	1 224	990
Privé	Classes Préparatoires aux Grandes Écoles	526	590
	Écoles d'ingénieurs	1 302	2 345
	Institut catholique	1 616	3 062
	École Supérieure de Commerce	1 454	4 227
	Autres	5 462	7 633
	Agriculture	386	371
Écoles de Santé et Formation Sociales public + privé		3 687	5 925
TOTAL		110 033	130 177

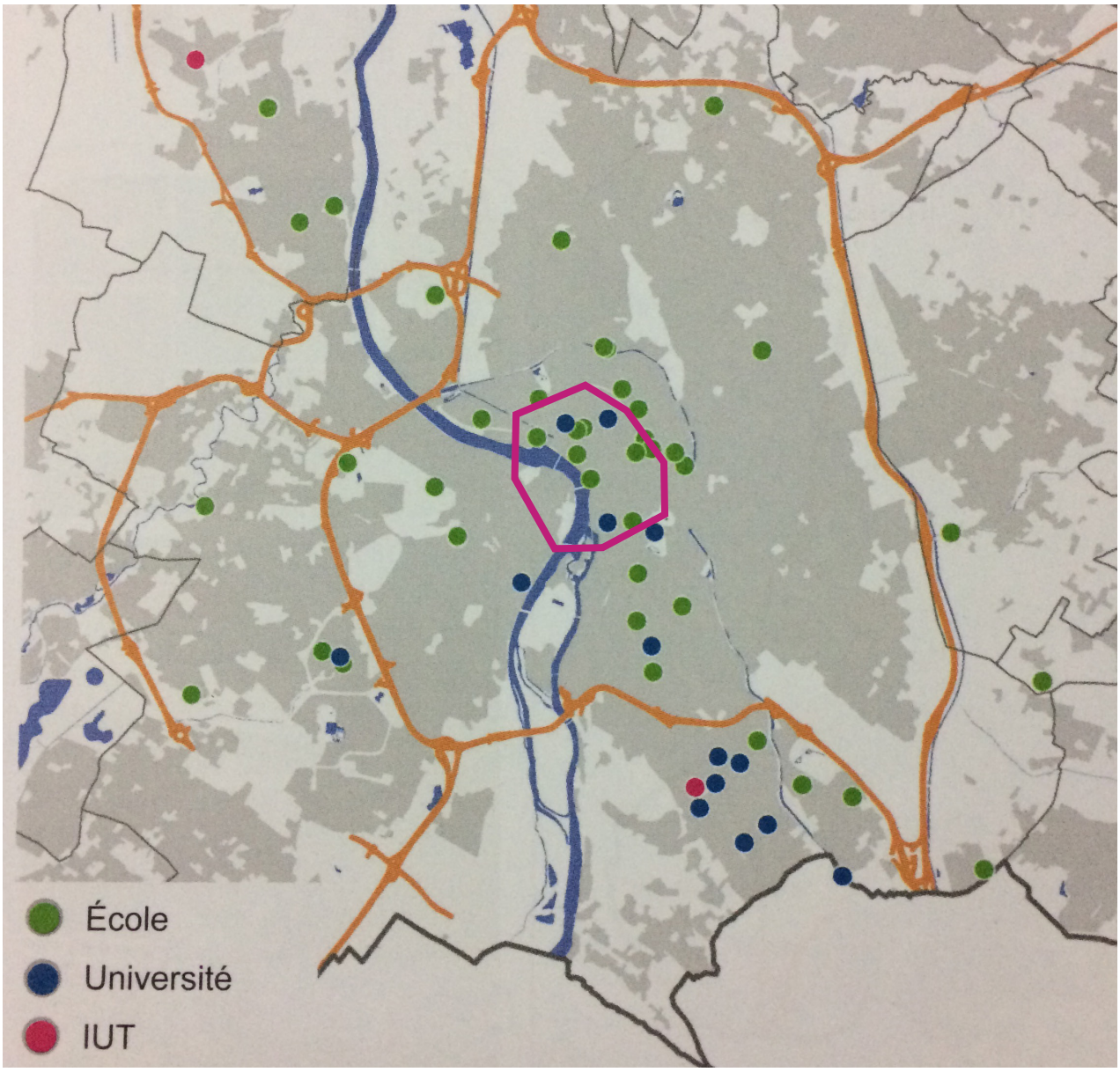
Tableau recensant les formations et leur effectifs entre 2000-2014. Source Académie de Toulouse, traitement OTM

Un centre ancien au patrimoine culturel conséquent.

Toulouse est une ville qui dispose d'un patrimoine, classé ou non. Devenu "site patrimonial remarquable", il recèle un nombre de Monuments Historiques inscrits ou classés, tout comme un patrimoine urbain et architectural "ordinaire" qui attire un grand nombre de visiteurs chaque année. Le centre ancien toulousain est un lieu ou se mêle commerces, activités culturelles et touristiques.

	2013	2014	2015
Cité de l'Espace	304 456	302 115	298 898
Muséum de Toulouse	238 603	294 567	274 968
Basilique St Sernin	213 255	262 217	283 345
Musée des Augustins	112 116	171 267	129 056
Ensemble des Jacobins	114 387	120 277	136 764
Les Abattoirs	117 734	103 866	152 197
Musée Saint-Raymond	47 077	50 116	49 240
Fondation Bemberg	40 760	38 227	38 894
Musée Georges-Labit	17 654	21 347	21 436
Musée Paul-Dupuy	15 043	13 356	14 185
Saint Pierre des Cuisines	3 086	4 501	3 224
Amphithéâtre et thermes romains	1 780	2 974	2 155

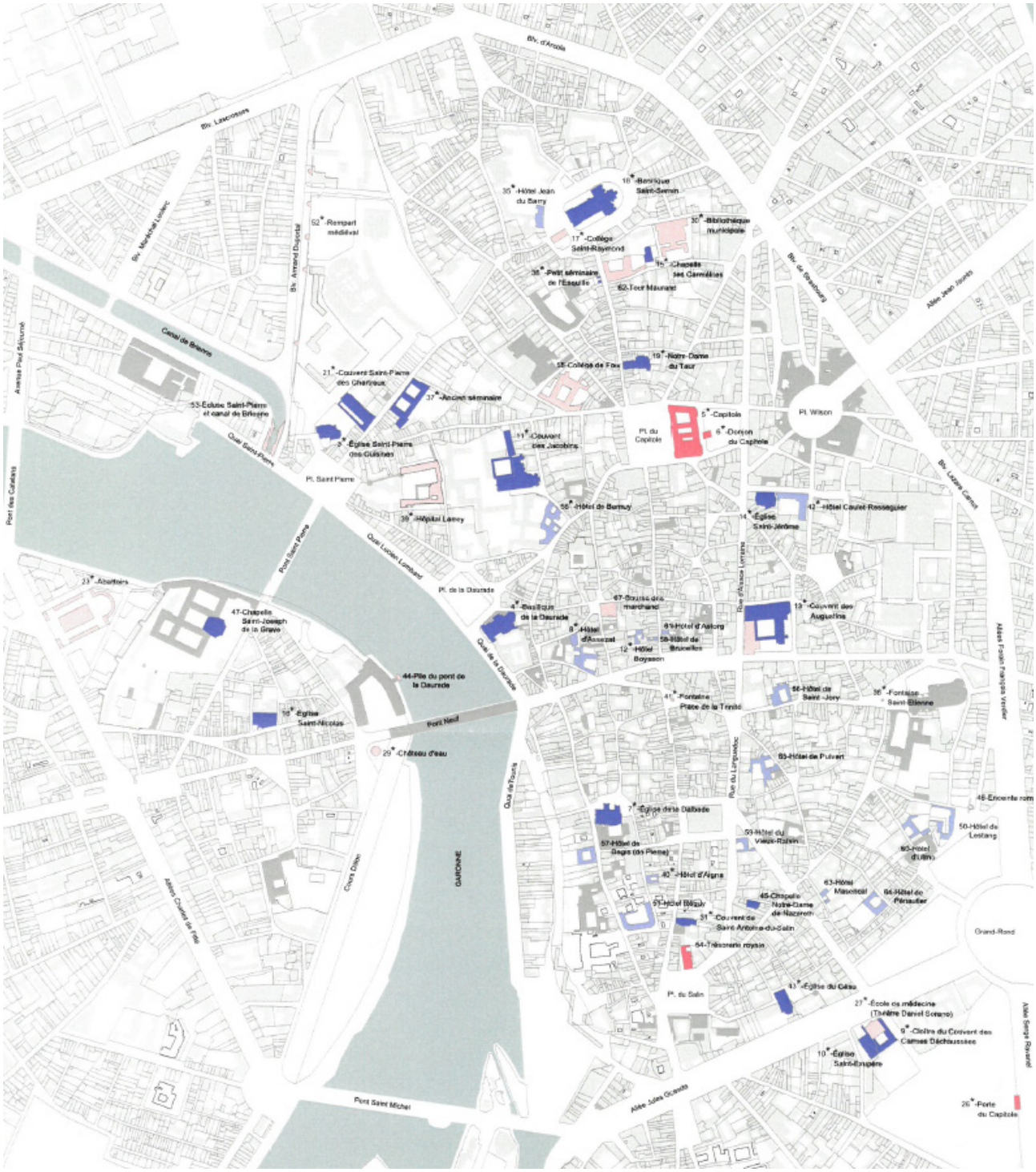
Nombre d'entrées dans les principaux lieux touristique de Toulouse. Source Office du Tourisme de Toulouse, traitement OTM



Carte localisant les différents d'établissement dans Toulouse.
Source Université de Toulouse, traitement OTM

Carte localisant les monuments inscrits et classés.

Sources : Direction Patrimoine Historique, Traitement arc&sites architecte du patrimoine



- Edifices religieux
- Hôtels particulier et châteaux
- Equipements
- Bâtiments institutionels

3— La place du centre ancien dans les choix politiques.

La métropole de Toulouse compte un grand nombre de services travaillant sur un territoire d'une superficie de 45 820 ha et composé de 37 communes. Devenue métropole le 1er janvier 2015, elle regroupe une quinzaine de compétences :
Finances - Prospective, contractualisation et programmation métropolitaines - développement économique et emploi - Urbanisme et projets urbains - aménagement et politique foncière - Déplacements et transports - Habitat - Cohésion sociale - environnement, développement durable et énergies - Eau et assainissement - Propreté, proximité et pôles territoriaux - Voirie - Déchets urbains - Culture - Sports et bases de loisirs.
La ville de Toulouse représente un quart de sa superficie et ses habitants représentent plus de 60 % de la population métropolitaine.
Ces deux structures regroupent respectivement 3 874 (la métropole) et 7 770 (la ville) agents à temps complet.

Le centre-ville de Toulouse est un élément central dans les actions entreprisent par l'intercommunalité pour offrir une place nationale et internationale à la métropole toulousaine.
Le centre ancien fait partie de ces vecteurs pour assurer une reconnaissance de la ville.

a. Un secteur d'enjeux et d'actions au croisement de plusieurs projets

Le centre-ville de Toulouse est au cœur de nombreux projets ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et de ses usagers. Il est également le point d'accroche pour faire connaître la ville aux niveaux national et international.
Il concentre de projet visant à atteindre ces objectifs :
Grand Parc Garonne : reconquérir les bords de la Garonne. Avec quatre objectifs : "développer les cheminements piétons et cyclistes ; valoriser le patrimoine naturel ; renforcer les usages liés à l'eau (navigation, sports nautiques) ; développer de nouveaux espaces de culture et de convivialité (observatoire, guinguette)."

Projet TESO : "mutation du quartier Marengo / Matabiau pour préparer l'arrivée de la LGV. Création d'un pôle multimodal et d'un projet urbain intégrant le centre-ville."

Requalification des espaces publics : "créer une ville apaisée et aérée en s'appuyant les axes structurant la ville ; fluidifier la circulation, harmoniser et connecter les quartiers, créer des espaces plus apaisés et plus verts, mais aussi renouer le lien avec la Garonne". Voilà les ambitions de la ville et de l'architecte-urbaniste Joan Busquets pour la ville de Toulouse.

Projet UNESCO : inscrire le patrimoine toulousain sur la liste des 1007 sites reconnus comme patrimoine mondial serait une reconnaissance identitaire et un atout économique de taille pour la ville.

SPR et le nouveau PSMV : Secteur Sauvegarde et aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable, le centre historique de la ville à besoin d'un document qui présentera les obligations et les recommandations pour les projets qui se développeront dans son périmètre.

La sous-partie précédente présentait les caractéristiques sociodémographiques du centre-ville. Les analyses des données INSEE ont montré que depuis 2006 le centre-ville de Toulouse perd de la population et que les populations qui partent sont les familles avec enfants.
Ces informations questionnent. Pourquoi le centre-ville perd-il des habitants alors que la commune et la métropole toulousaine ne cessent de voir sa population croître ? Quels sont les moyens mis en place par la collectivité pour contrer cette perte ?

Comment revitaliser le centre ancien de Toulouse ?

La revitalisation du centre-ville de Toulouse passe par la définition de territoire d'intervention à plusieurs échelles.

Territoires d'intervention :
Le centre-ville : il s'agit du périmètre global qui comprend l'espace urbain intra-muros. Il doit permettre de coordonner les différentes politiques publiques afin de les rendre cohérentes entre elles.
Les secteurs prioritaires : c'est le "Grand Saint-Sernin". Il s'agit d'une vitrine pour montrer les ambitions et les actions de la ville. Le centre-ville ne peut pas être traité dans son ensemble en une seule fois, il faut travailler à une échelle plus fine tout en restant cohérent avec une échelle plus globale.
Les actions ponctuelles : travailler sur un secteur défini ne veut pas dire que les éléments se trouvant à l'extérieur de celui-ci ne nécessiteront pas des travaux d'entretien ou d'amélioration. Il faut être capable d'agir sur des lieux qui ne font pas partie des secteurs prioritaires définis en amont.

Les objectifs stratégiques doivent exprimer clairement les attentes des politiques publiques et des dirigeants.
Les objectifs opérationnels viennent ensuite traduire les objectifs stratégiques pour les différents services.

Comment est gouverné le centre-ville ?

La ville de Toulouse est divisée en cinq secteurs dans lesquels sont regroupés plusieurs quartiers chacun disposant d'un maire de quartier.
Le centre-ville est administré par deux maires de quartier ; Mme Julie Escudier qui pilote le quartier 1.1 Capitole, Arnaud Bernard, Carmes et M Bertrand Serp qui pilote le quartier 2.1 Saint-Cyprien.
De plus la ville et la métropole disposent de 68 "conseillers" :
• 26 adjoints au maire,
• 10 conseillers municipaux délégués,
• 16 conseillers municipaux délégués – chargés de mission
• 16 conseillers municipaux.

Ces "conseillers" sont les chefs de file de différentes délégations. Ce sont sous ces délégations que se regroupent les services de la ville et de la métropole.

Chaque projet dispose de deux comités de pilotage :
• Le comité de suivi qui représente le pilotage politique. Il regroupe les élus en lien avec le périmètre défini, ceux qui administrent le secteur et les référents de chaque délégation regroupant des politiques thématiques.
• Le comité technique qui représente le pilotage technique. Il rassemble les services concernés par le projet. Chaque service dispose d'un référent politique que l'on retrouve au comité de suivi.

Le centre historique de Toulouse est un espace où se jouent de nombreuses actions et qui regroupe un nombre d'acteurs important. Pour montrer cette multiplicité, il est proposé de se concentrer sur le secteur "Grand Saint-Sernin" et présenter les différentes actions qui se déroulent dans son périmètre.

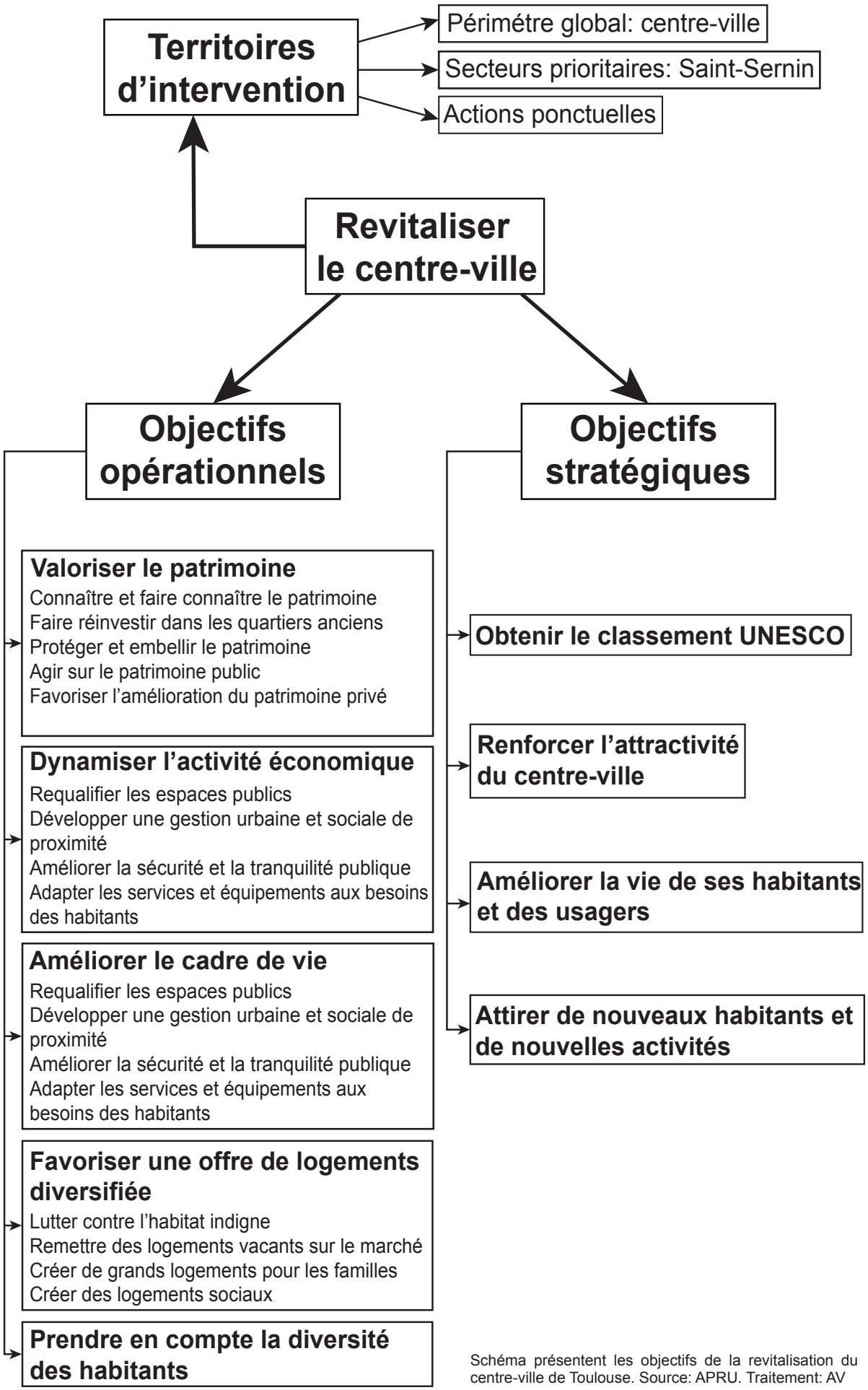


Schéma présentent les objectifs de la revitalisation du centre-ville de Toulouse. Source: APRU. Traitement: AV

b. Le "Grand Saint-Sernin" : une multitude d'actions

Requalification de la basilique Saint-Sernin : Elle s'organise en trois temps, l'aménagement de la place qui l'entoure – restauration de la basilique – la création d'un musée de l'œuvre.

Cette seule réalisation regroupe un nombre important de services :

• Aménagement de l'espace public : Grand projet – Pôle territorial – Espaces verts.
• Culture et patrimoine : Projet UNESCO – Monuments culturels – Musée Saint-Raymond.
• Économie : Commerce – DGD Développement économique – Office du Tourisme.
• Équipements publics : Éducation – Petite enfance.
• Habitat et foncier : Direction de l'architecture – Direction de l'habitat et du foncier – Direction de l'immobilier – EPFL.
• Renouvellement urbain : Atelier du patrimoine.
• Sécurité : Police municipale – Police nationale.

Mission cœur de quartier : Arnaud Bernard. Le quartier Arnaud Bernard est un des quartiers du centre-ville. Ancienne porte d'entrée de la ville, il est aujourd'hui considéré par la municipalité comme un espace devant muter. On y recense un nombre important de logements insalubres et vacants. On y trouve des "marchands de sommeil" louant des biens dans un mauvais état. Ils achètent l'appartement ou immeuble et y assurent seulement le minimum de travaux requis, entraînant ainsi la dégradation des immeubles.

Cette mission cœur de quartier regroupe les services suivants :

• Aménagement de l'espace public : Grand projet – Pôle territorial – Espaces verts.
Démocratie locale
• Développement social : Solidarité et cohésion sociale
• Économie : Commerce – DGD Développement économique – Office du Tourisme.
• Gestion urbaine de proximité : Cœur de quartier – Marchés et occupation du domaine public – DMT
• Habitat et foncier : Direction de l'architecture – Direction de l'habitat et du foncier – Direction de l'immobilier – EPFL.
• Renouvellement urbain : Atelier du patrimoine.
• Sécurité : Police municipale – Police nationale.

Ces deux actions à elles seules nécessitent la coordination d'une vingtaine de services et jusqu'à présent aucun d'entre eux n'avait une vision globale sur ce qui se passait à l'échelle du projet. Chaque service travail à une temporalité différente certains d'entre eux n'entrent jamais en relation. C'est pour cette mission de coordination que l'atelier du patrimoine a été créé.

Le "Grand Saint-Sernin" : un espace ou se croisent différentes actions.

- Périmètre Grand Saint-Sernin
- Saint-Sernin : Requalification de l'espace public et restauration de la basilique
- Projet à l'étude afin de requalifier un des accés menant à la basilique
- Requalification de la rue des Lois et rue du Taur: espace publique, ravalement de façade, commerces et enseignes
- Projet à l'étude afin de requalifier l'espace public
- Campagne de ravalement de façade
- Arnaud Bernard: Opération coeur de quartier
- Futur projets (rénovation, construction, vente)

Secteur Grand Saint-Sernin et les aménagements en cours de réalisation. Source: APRU. Traitement: AV

c. L'atelier du patrimoine : un nouveau service pour coordonner les actions

"Toulouse, fort de sont art de vivre, nourrie d'histoire et de patrimoine, s'engage dans un défi déterminant : inscrire le patrimoine au cœur des enjeux de la ville du XXIème siècle, en le valorisant et en l'impliquant dans la dynamique du développement urbain."

Jean-Luc Moudenc, maire de la Ville de Toulouse, président de Toulouse-Métropole. Actes du deuxième comité interrégional du bien culturel en série, 30 et 31 mars 2016 Toulouse.

Les centres anciens sont des lieux privilégiés où se croisent différentes époques de construction. C'est sur ce secteur stratégique de Toulouse que l'Atelier du Patrimoine et du Renouvellement Urbain en cadre ancien (APRU) vient mener son action.
C'est un secteur d'enjeux tant économiques, sociaux, environnementaux, culturels que patrimoniaux, il a longtemps été le théâtre de différentes politiques de la ville en manque de coordination. Ainsi, depuis plus d'une dizaine d'années des villes comme Albi, Cahors, Bordeaux, Montpellier ont choisi de mettre en avant leur patrimoine urbain et de travailler sur les problématiques liées à leurs centres anciens. Toulouse est restée en retrait malgré un potentiel certain, connu mondialement grâce au classement UNESCO du Canal du Midi et de la basilique Saint-Sernin.

Depuis un an, Toulouse Métropole a souhaité se doter d'un service qui veillerait aux diverses problématiques liées à son centre ancien.
L'APRU s'organise autour de quatre cellules :

• L'archéologie s'occupe des fouilles préliminaires avant le lancement des chantiers au sein de la métropole toulousaine. Elle est composée d'archéologues et de géologues spécialistes de différentes périodes historiques. Des chargés d'inventaire qui connaissent l'histoire des constructions, immeubles et monuments historiques de Toulouse et font vivre le site internet "Urbanhist" qui cartographie et décrit une grande partie de la richesse du patrimoine toulousain.

• La protection et valorisation du patrimoine, qui lance la future étude du nouveau PSMV. Toulouse est couvert par un PSMV datant de 1999, mais celui-ci n'a jamais été validé par l'état car jugé trop conservateur. La mission de la cellule est de réaliser le cahier des charges du lancement de l'étude du PSMV et de suivre sa réalisation de l'étude auprès du bureau d'étude. Le chef de projet doit faire le lien entre les différents acteurs : l'état, la métropole, le bureau d'étude, les habitants et les usagers.
Elle travaille en étroite relation avec la cellule de médiation pour faire connaître aux habitants et usagers de la métropole toulousaine les problématiques liées au centre ancien (exposition sur les techniques constructives et particularités architecturales de la ville, balades urbaines…)

• La médiation et valorisation du patrimoine. Ils élaborent les candidatures de Toulouse au label "Ville d'Art et d'Histoire" et l'inscription de la ville au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette cellule travaille avec les écoles primaires et collèges autour de thématiques pour faire connaître aux nouvelles générations " la ville de Toulouse et son patrimoine" ou "qu'est-ce que une ville et comment elle se construit et évolue dans le temps ?".
En plus de ses missions principales, elles gèrent les partenariats entre la métropole et l'école d'architecture de Toulouse et l'université de Sciences Humaines sur des thèmes variés avec comme point d'ancrage le centre-ville de Toulouse.

• Le renouvellement urbain en cadre ancien. La cellule gère deux missions principales : le ravalement de façade en centre ancien et le renouvellement urbain.

La mission sur le ravalement de façade est une action qui a été lancée pour la première fois en 1992 (période 1re campagne), c'est une compétence acquise depuis de nombreuses années.

La mission de renouvellement urbain en cadre ancien est plus récente comme la création du service APRU. Le renouvellement urbain renvoie au recyclage du parc immobilier et foncières d'une ville, et suscitera son évolution sur elle même grâce à ce recyclage. Ce dernier est souvent un sujet sensible puisqu'on vient toucher le lieu de vie des habitants et usagers. Cependant lorsqu'il arrive dans un secteur avec des enjeux patrimoniaux forts, couverts par une législation importante, avec une identité forte et un prix du m² relativement élevé, les actions à mener pour améliorer le cadre de vie demandent de prendre en considération ces différents éléments.
À ce jour, la mission renouvellement urbain en cadre ancien a commencé à mettre en place un radar mesurant l'insalubrité, la vacance (commerces et logements) et l'état des façades pour localiser les rues ou quartiers sur lesquels il faudrait agir en premier.
Les actions sont pour l'instant centrées sur le secteur "Grand Saint-Sernin". Qui sera lancé fin mai et début juin devrait permettre de nommer un chef de projet responsable du projet "Grand Saint-Sernin". Par la suite des groupes de travail seront organisés pour mettre en relation les différents services et leur permettre de travailler ensemble. Une étude sera lancée à la rentrée prochaine afin de détailler les atouts et les manques du centre historique, ainsi que les possibilités d'évolution envisageables.

Si le travail de l'APRU se focalise sur le centre ancien de Toulouse, les informations dont il a besoin pour réaliser la mission qui lui a été confiée doivent provenir des différents services qui composent la métropole.

L'objectif de la deuxième partie était de présenter le centre-ville de Toulouse, son évolution urbaine depuis sa création il y a deux siècles et le développement de sa population sur les dernières années. Pour finir cette partie, je voulais montrer comment le centre ancien de Toulouse et son Patrimoine sont gérés par la ville.
Dans cette dernière partie, j'observerai les relations entre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti des villes anciennes et de leur capacité à s'adapter aux objectifs d'aujourd'hui. Est-il possible d'adapter les villes anciennes aux nouveaux enjeux énergétiques et aux besoins des populations, tout en continuant de protéger le patrimoine bâti ?

III- Quels atouts, quels outils pour les centre ancien et son patrimoine bâti pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui ?

Pour Aldo Rossi cité par Sébastien MAROT, architecte italien de la tendenza, "l*a ville est le locus de la mémoire collective*".
La ville est liée à la mémoire des peuples, la mémoire est liée à des faits et à des lieux, ainsi la ville est le locus de la mémoire collective.
Pour l'architecte, "*la ville réalise ainsi l'union entre le passé et le futur ; elle traverse la ville, comme la mémoire traverse la vie d'un individu*".
Élément primordial pour l'identité d'un territoire et de ses habitants, le centre ancien est aussi un objet de consommation culturelle. Élément qualitatif il est mis en valeur par les décideurs et les acteurs du marketing territorial, afin de développer le rayonnement des villes et d'attirer plus de touristes.
Le patrimoine ne peut pas faire fis des changements sociétaux et des mutations techniques qui ont vu le jour ces dernières années. Afin de continuer à exister, il doit s'adapter. S'adapter pour répondre aux nouveaux besoins des populations, mais aussi conserver et accroitre l'attractivité économique des villes et permettre ainsi leur rayonnement.

S.MAROT. *L'art de la mémoire, le territoire et l'architecture.*

1 — Les centres anciens et le concept de développement durable.

Aujourd'hui, les enjeux de l'urbanisme durable en centre historique posent questions. Le centre ancien de Toulouse compte 68 % de logements ayant étés construits avant 1970, dont 42 % avant 1919. Pour la ville de Toulouse, les logements construits avant 1970 représentent 42 % du parc (9 % avant 1919). Comment réduire les dépenses énergétiques de ce parc de logements anciens ? Quelles sont les solutions à envisager pour répondre aux enjeux d'un aménagement durable ? Peut-on concilier développement durable et la restauration du patrimoine ?

a. Économie, environnement, société et patrimoine bâti.

L'intégration de la question environnementale dans la protection du patrimoine fut mise en place lorsque la protection des espaces naturels prit la même importance que la protection du patrimoine bâti.
La définition du développement durable par le rapport Brundtland prend tout son sens lorsqu'on l'applique aux centres anciens et à son patrimoine urbain.

> "Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs."

F. MANCEBO. *Développement durable et stratégie d'acteurs en milieu urbain ? Ecueils et enjeux*,

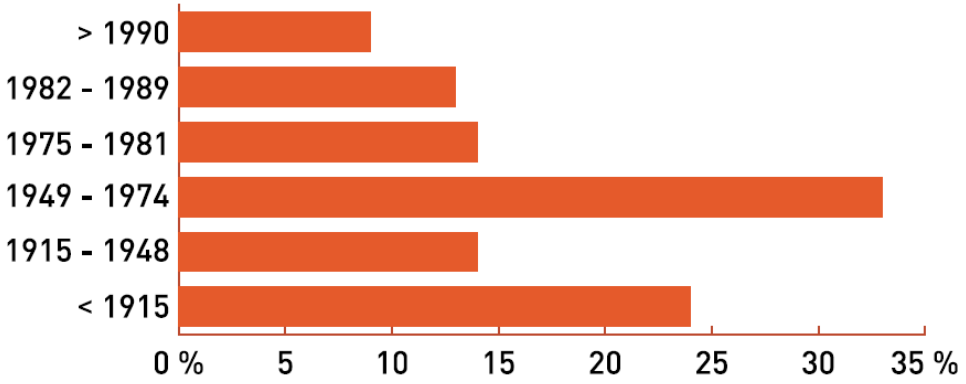
La relation qui existe entre le patrimoine et le développement durable nous pousse à protéger et conserver le patrimoine bâti qui retrace un pan de notre histoire et le transmet aux générations futures.
Les villes qui ont vu le jour il y a plusieurs millénaires, regroupent une part importante de notre histoire et de l'évolution de notre société. Aujourd'hui, on retrouve des traces de société qui ont disparu depuis des siècles. Grâce à l'étude des villes, les générations futures pourront continuer de suivre l'évolution de notre société jusqu'à la leur.
Depuis la création des secteurs sauvegardés, puis celle des ZPPAUP et des AVAP avec le Grenelle II, le patrimoine n'est plus vu comme un monument unique. L'environnement qui l'entoure et qui forme un écrin le met en valeur et revêt alors toute son importance.
Le développement durable est défini par trois enjeux : enjeu économique, enjeu environnemental et enjeu social.
Le patrimoine correspond à un enjeu économique important qui développe l'attractivité des territoires. Il dispose également d'un enjeu social, car chaque territoire est dépositaire d'une identité que l'on peut retrouver à travers le patrimoine. L'enjeu environnemental se traduit quant à lui par la valorisation du bâti et l'adaptation de celui-ci aux nouvelles performances énergétiques.
Si les deux premiers enjeux ne font pas de doute, la mise en place du troisième interroge.
Comment améliorer le confort thermique des habitants sans compromettre l'intégrité des immeubles anciens ?

Depuis la RT 1975, les réglementations successives ont entrainé une diminution de la consommation énergétique permettant d'atteindre une moyenne de 250-260 kWh/m²/an (JEANNERET, 2007). Le Ministère de la transition écologique et solidaire fixe comme objectif de diminuer de 38 % entre 2006 et 2020, la consommation énergétique pour le parc des bâtis existants. Ce souhait passe avant tout par une bonne connaissance du parc existant et du bâti ancien dont la consommation par an est située dans les catégories F et G (331-450 et supérieur à 450 kWh/m²/an).

Centre ancien, modéle de ville durable.
N.JEANNERET,
État des lieux des besoins en matière thermique, perspectivesur l'habitat existant. p84.

b. Les outils pour connaître le bâti ancien.

Les dispositifs réglementaires définissent le bâti ancien, comme les constructions antérieures à 1948. Ces constructions doivent aussi participer aux économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'amélioration thermique des bâtis passera par une connaissance poussée des différentes époques de construction et des matériaux utilisés. En effet, les techniques constructives employées sur les bâtiments sont peu connues ou seulement par des entreprises spécialisées. Il semble donc important qu'avant tout travaux, les particuliers se renseignent sur les choses possibles afin de ne pas détériorer leur bien.



Répartition du parc bâti français selon l'année de construction. Source : ANAH

Pour répondre à cette demande l'association Maison Paysanne de France et le nouveau Ministère de la Cohésion des Territoires, mettent à disposition sur leur site les fiches ATHEBA (Amélioration Thermique Bâti Ancien).
Ces fiches s'organisent selon trois thématiques :
• Connaissance du bâti ancien (le comprendre, comprendre son comportement thermique, comprendre son comportement hygrométrique).
• Bâti ancien : quelles exigences ?
• Interventions sur le bâti ancien (la ventilation, le chauffage, les abords, les combles, les murs, les ouvertures, les planchers, organisation des espaces).

Dans la continuité des fiches ATHEBA, on peut trouver les cahiers HYGROBA. Ils présentent les résultats d'une étude menée sur différentes parois anciennes afin de comprendre leur comportement hygrothermique selon la configuration de l'isolation.

De plus, il existe de nombreux chantiers qui ont pour objectif d'élaborer des pistes pour montrer comment agir sur le patrimoine, afin de réaliser des économies d'énergie, ceci sans le dénaturer. Ces rencontres sont illustrées par des mises en pratique présentant les différentes techniques de mise en œuvre, et l'impact environnemental et économique des divers matériaux que l'on peut utiliser sur les constructions anciennes. Ces formations sont importantes, elles permettront aux élus, techniciens, professionnels de la construction et aux habitants de voir quelles sont les techniques qui peuvent être mises en œuvre sur des constructions anciennes et quels types de matériaux peuvent être utilisés.
La connaissance est un élément primordial avant d'agir en secteur ancien.
En effet, le bâti ancien fonctionne de manière plus autonome que les constructions plus récentes. Les murs des immeubles anciens sont épais et construits avec des matériaux possédant une conductivité thermique faible (matériaux naturellement isolants). Le verre utilisé pour les fenêtres correspond à du simple vitrage et permet ainsi à la construction de " respirer".

Certaines habitations sont équipées par un seul point de chaleur, le poêle qu'on utilise principalement pour faire la cuisine et qui n'avait pas une fonction de chauffage.
Aujourd'hui, la notion de confort a évolué et ces éléments ne suffisent plus à assurer le bien-être thermique des habitants. De nouveaux modes de chauffage voient alors le jour : radiateur d'appoint, chauffage central par le sol, géothermie, panneaux solaires… et les matériaux isolants doivent toujours être plus performants. Ces nouveaux éléments de la vie quotidienne peuvent entrainer de nombreux problèmes pour les bâtis anciens.
Si les bâtis anciens peuvent être représentés comme des boîtes respirantes, les nouvelles constructions seraient des boites ventilées. Cette différence de comportement va entrainer des réponses différentes en termes de techniques à apporter et de matériaux à utiliser pour réhabiliter ces bâtiments.

Le cas du mérule : champignon des maisons, il a besoin d'eau et de chaleur pour se développer.
Comment apparait-il ?
L'aménagement d'un trottoir où sa surélévation peut faciliter la pénétration de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment. Le trottoir bloque les soupiraux qui empêchent la cave de s'aérer.
Un enduit de mauvaise qualité qui empêche le mur de respirer et d'évacuer l'humidité peut provoquer l'apparition du champignon et causer sa multiplication.
À l'intérieur du logement, la pose de lambris peut favoriser la condensation interstitielle (entre le mur et le lambris) et provoquer ainsi la prolifération des mérules.

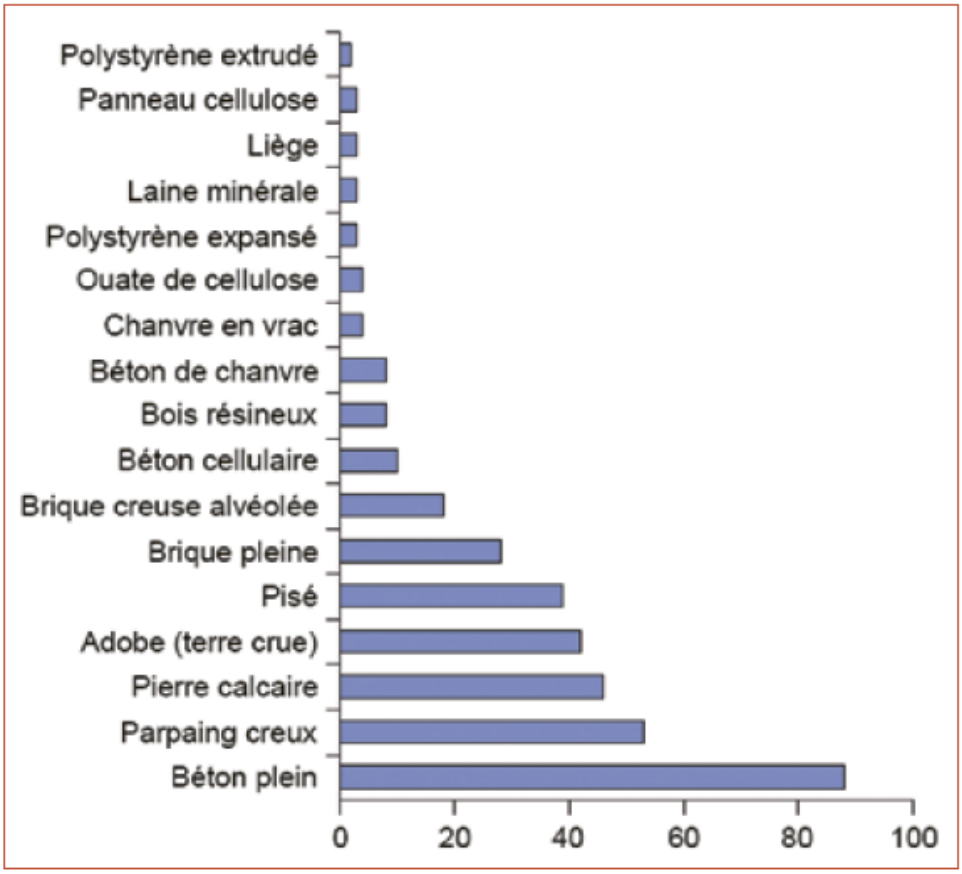
Cet exemple de la prolifération du mérule lors de certains travaux, montre qu'il est essentiel de connaître le fonctionnement des bâtis anciens et les matériaux qui les composent, afin d'éviter les problèmes (hygiènes, sécurités…) sur le long terme.

c. Utilisation des matériaux dans les centres anciens.

Comme dit en début de partie, les constructions anciennes privilégiaient les matériaux ayant une forte résistance thermique puisqu'ils n'utilisaient pas de couche d'isolation supplémentaire.

• Les matériaux avec une forte résistance thermique.

La majorité des constructions toulousaines sont faites en brique, avec des pans de bois et quelques-unes en pierre.



Épaisseur de matériaux (en cm) équivalent pour une isolation identique. Source : ANAH

Ce schéma permet de comprendre la valeur isolante des matériaux que l'on peut utiliser dans le monde de la construction. Ces matériaux pourraient être séparés en deux catégories : les matériaux provenant de ressources naturelles et les matériaux obtenus par procédés chimiques.
Comme on peut le constater grâce au graphique, les matériaux provenant de ressources naturelles : panneau de cellulose, liège, chanvre en vrac, bois résineux, brique pleine, etc) ont pour certains une très bonne résistance thermique, équivalent même à certains matériaux créés par la chimie.

En prenant les trois matériaux dont sont essentiellement composées les constructions du centre ancien toulousain, la brique, la pierre calcaire et le bois sont principalement utilisés pour les structures. De plus on voit que pour une épaisseur d'isolation analogue il faut des murs plus épais en pierres qu'en briques. Un mur de 30 cm de brique est aussi isolant qu'un mur de 45 cm en pierre. Ces deux matériaux ont aussi une résistance thermique plus importante que le béton plein ou les parpaings creux, élément dont on se sert majoritairement pour réaliser les constructions aujourd'hui.

• Les matériaux durables.

Un matériau est considéré comme durable lorsqu'il possède une durée de vie longue, lorsqu'il est recyclable ou lorsqu'il provient d'une ressource renouvelable. La consommation de matériaux est de l'ordre de 3 tonnes par m² de bâti. L'énergie nécessaire pour fabriquer ces matériaux atteint 2 500 kWh/m²/an, ce qui équivaut à la consommation énergétique d'un logement pendant 20 ans (LOPEZ-DIAZ, 2007). Il semble donc primordial de privilégier avant tout des ressources recyclées lorsque cela est possible.

Centre ancien, modéle de ville durable.
M.LOPEZ-DIAZ,
La question des matériaux.
p91.

Matériaux recyclables :
La réhabilitation durable passe par la préservation des ressources, et donc l'utilisation de produits incorporant des matériaux recyclés ou tout simplement en réutilisant directement les matériaux d'anciennes constructions sans modification.
Dans la sous-partie 2.1, j'ai signalé qu'il restait peu de traces des bâtiments Romains de la ville antique de Toulouse. C'est parce qu'une grande partie des matériaux ont été récupérés et utilisés pour les constructions des monuments suivants. L'histoire de l'architecture est riche d'exemples de réutilisation de matériaux. Il serait donc important avant d'entamer tout travaux que ce soit sur du bâti ancien ou du bâti neuf de réfléchir s'il n'est pas possible d'utiliser des ressources recyclées.

Matériaux renouvelables :
Un matériau renouvelable est une ressource dont le stock peut se reconstituer sur une période courte. Clairement, il existe peu de matériaux renouvelables à l'échelle humaine. Le bois est peut-être une des seules ressources qui s'en approche, car on peut le replanter à mesure qu'on l'utilise. De plus, on retrouve du bois partout en France, il est donc possible de privilégier des filaires locales afin de diminuer l'énergie grise du matériau. Cependant la consommation est tellement rapide que le temps de maturation est encore trop important.

Des habitations construites pour certaines il y a bientôt mille ans sont encore debout. Elles nous montrent qu'à cette époque, il était déjà possible d'utiliser des matériaux possédant une résistance thermique suffisant pour se protéger des extrêmes de température. Chercher à adopter les nouvelles normes liées au concept d'aménagement durable semble aujourd'hui nécessaire à la bonne conservation des centres anciens. Notamment si l'on ne veut pas perdre leur population et connaître un déclin irrémédiable comme dans certaines communes rurales.

2— Les actions sur les centres bourgs pour palier à la perte de population

Des centres densément peuplés dans les années 1950 ont peu à peu vu leurs populations décliner avec la diminution, puis la disparition des activités économiques et industrielles plus attirées par les grandes villes pour se développer.
À partir des années 1970, les communes cherchent à offrir aux populations de grandes parcelles sur lesquelles implanter leurs habitations dans des zones en périphérie. Éloignées des centres et de leurs tissus urbains trop denses qui ne reflètent plus l'idéal que se font les familles de leur cadre de vie, ces nouvelles zones pavillonnaires semblent être la solution pour retenir la population et en attirer une nouvelle.

Aujourd'hui une grande partie des villes petites et des villages de France sont touchés par cette perte de population. Cela se reflète par un abandon des bourgs, un logement de faible qualité et dégradé par des années d'inoccupation, comme la disparition des commerces faute de population pour les faire perdurer.
Tout cela représente un frein aux yeux des nouvelles populations qui souhaiteraient venir habiter dans ces villes ou villages, où plus rien ne se passe.

Revitaliser les centres est depuis une dizaine d'années, une thématique à la mode et de nombreux programmes sont mis en place sur ce thème. Ces programmes essayent de redonner vie à ces centres, tout en les adaptant aux demandes et pratiques des populations modernes.

Les habitats des centres sont aujourd'hui soumis à deux constats :

- ce sont des territoires de plus en plus désertés,
- les constructions ne sont plus adaptées au mode de vie des populations modernes.

Pourtant, depuis quelques années on peut sentir un regain d'intérêt de la part des populations pour les territoires ruraux. Un certain nombre d'études montrent que de nouvelles populations seraient intéressées pour venir s'installer sur des communes rurales (jeunes couples, jeunes retraités, famille avec enfants…). Afin d'avoir un cadre de vie plus agréable (lien social plus important, coût de la vie moins élevé), plus sain et moins stressant (LEFEBVRE et GRAMOND, 2008).
Mais il n'est pas aisé pour ces nouveaux habitants de venir s'installer dans les communes rurales. Les bâtiments ne sont plus adaptés au mode de vie, il y a une absence de commerce de proximité… Ils se tournent alors vers des terrains en périphérie à proximité de petite zone commerciale.

F. LEFEBVRE et F.GRAMOND, Les citadins qui s'installent à la campagne.

a. Les trois enjeux de la revitalisation des centres-bourgs.

Les enjeux économiques

Les collectivités doivent faire un bilan de leur situation foncière, pour mettre en place une stratégie.
Quelles parcelles sont bâties ? Où est-ce qu'il y a des dents creuses ? Si elles sont privées ou publiques ? Dans quels états se trouvent-elles ? Quelle est la superficie du terrain et du bâtiment ? Afin de voir quelles opérations peuvent être mises en place.

Définir un projet qui va orienter l'évolution du bourg, selon les axes souhaités. Quelles infrastructures manquent sur la commune ? Qu'est-ce que recherchent les populations ?

Dans les petites communes la majorité des propriétés sont privées. Il faut donc que les collectivités sachent clairement les projets qu'elles voudront mettre en place, afin d'acquérir les bâtis ou les terrains nécessaires à la réalisation des projets.
Les bâtiments présents dans les centres sont anciens, construits en pierre, avec un intérieur non fonctionnel et souvent en mauvais état, car ils sont peu ou mal entretenus (problème de toiture, mauvaises isolations…).
De plus ils demandent des travaux importants et souvent plus coûteux que de réaliser une construction neuve.

La revitalisation des bâtiments doit répondre à plusieurs critères :

Quel confort et adaptabilité pour ces bâtiments ?
Le confort est un critère d'attractivité qui peut jouer sur plusieurs aspects, le confort thermique, c'est-à-dire une bonne isolation qui permet une température agréable dans chaque pièce et un confort acoustique, on n'entend pas les bruits de pas dans les étages supérieurs.
Un apport de lumière naturelle suffisante, les constructions anciennes ont des ouvertures moyennes avec des murs très épais ce qui limite l'apport de lumière extérieure.
L'accessibilité, l'agencement des habitations et des commerces ont évolué depuis la date de leur construction. La taille des pièces, la hauteur sous plafond ne sont plus adaptées aux demandes actuelles. Les mises aux normes (sécurité, accessibilité) l'amélioration des conditions d'usages (zones de stockage accès pour les livraisons) sont des aspects importants pour limiter le temps de vacance d'une construction selon les usages qui en seront faits.

Des bâtiments pour quelles offres ?
Les collectivités doivent pouvoir adapter leurs offres aux demandes de la population. Les logements présentent dans les centres-bourgs sont des maisons familiales de taille variable. Mais aujourd'hui elles doivent répondre à des demandes plus larges que l'achat d'une maison individuelle. Elles doivent laisser le choix entre l'achat et la location, avec des surfaces habitables plus ou moins importantes. Elles doivent aussi pouvoir proposer des logements individuels ou collectifs. Les logements doivent être adaptés à l'autonomie des occupants. Il en va de même pour les locaux commerciaux, la collectivité doit pouvoir proposer des locaux modulables afin qu'ils puissent s'adapter aux besoins des acquéreurs (boulangerie, épicerie, café, cabinet médical).

Quelle répartition pour ces bâtiments ?
Les centres-bourgs ont une construction très dense et compacte, qui laisse peu d'espaces extérieurs qu'ils soient publics ou privés. Lors de la rénovation du centre bourg, on peut envisager que certaines des constructions en mauvais état. Soient détruites pour laisser place à un espace extérieur public (place, square) afin d'offrir de l'espace aux piétons pour qu'ils profitent des commerces. Mais pour attirer des piétons et s'attacher une clientèle, il faut que le centre-bourg offre des commerces et des activités. Les liens qui sont mis en place entre les activités économiques et culturelles peuvent permettre de sensibiliser la population à la qualité des produits et des biens que consomme la clientèle.
Et en laissant plus de place aux piétons, on limite l'utilisation de la voiture et de la place qu'on lui accorde (moins de parkings, moins de pollution, des vitrines mises plus en valeur…)
La collectivité doit veiller à la répartition des logements et des locaux commerciaux sur l'ensemble de la commune, pour éviter les phénomènes de ségrégation et favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle et d'usage.

Les enjeux sociaux

Les centres-bourgs sont des lieux à deux vitesses, actifs en période estivale et inactifs en période hivernale. Cette existence en deux temps est due au nombre conséquent de maisons secondaires qu'on trouve dans les villages. En basse saison, les citadins qui possèdent une maison de campagne (bien hérités), la ferment et n'y reviennent pas avant les beaux jours, car ils n'ont jamais réalisé les travaux de chauffage et d'isolation nécessaire pour y vivre toute l'année. Durant cette période la population native du village est peu nombreuse et les liens sociaux se resserrent.
A la haute saison, les résidences secondaires en pleine campagne sont plus attractives. La population revient et certains commerces sont réinvestis à cette période pour répondre aux besoins de la population saisonnière et aux touristes attirés par les manifestations culturelles nombreuses pendant l'été.

L'un des aspects de la revitalisation des centres-bourgs est de chercher à recréer ces liens sociaux tout au long de l'année et pas seulement pendant une période.
Les centres-bourgs peuvent redevenir des lieux de vie et d'épanouissement pour les habitants. L'espace public devient alors un lieu d'apprentissage pour vivre en société où on peut y côtoyer autrui.
Ramener de la population dans cet espace, ne permettra pas seulement d'habiter des bâtiments longtemps laissés vacants, cela permettra de réinstaurer le dialogue et le souci d'autrui. En venant s'installer à la campagne, c'est une des choses que les nouvelles populations recherchent : les relations de bon voisinage.

Les enjeux environnementaux

La consommation foncière et l'étalement urbain sont devenus des enjeux majeurs pour les dirigeants, quelle que soit l'échelle que l'on observe. Aujourd'hui, certaines communes rurales gagnent de la population, tandis que leurs centres-bourgs en perdent. Tissu urbain trop dense et sans vie sociale, les populations sont attirées par les attraits de la maison individuelle avec jardin située en périphérie des villages. En décidant d'ouvrir des terrains en périphérie, les municipalités encouragent la consommation d'espace (terres agricoles et naturelles). Ces nouveaux terrains souvent mal reliés au centre-bourg à cause de leur ancienne affectation demandent des travaux afin d'être constructibles.
Il faut les viabiliser, c'est-à-dire les relier aux différents réseaux : eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement… Ces travaux consomment de l'espace et détruisent une partie de la faune et de la flore. Alors que dans le centre-bourg, on trouve des parcelles et des bâtiments vacants parfaitement reliés et déjà viabilisés. L'utilisation de ces parcelles permettrait d'éviter le grignotage de nouvelles parcelles en périphérie.
Comme pour les centres anciens des villes, les centres-bourgs sont denses et compacts.Il est nécessaire pour l'amélioration du cadre de vie de mettre en place des espaces publics de qualité ; réfléchis et construits en respectant les caractéristiques architecturales et urbaines des centres bourgs. De nos jours, les espaces publics sont de plus en plus banalisés : utilisation de plantations non locales, mobilier urbain standardisé, désherbage abusif, sol de plus en plus bétonné. Il faut repenser notre façon de concevoir l'espace public. Quels objectifs environnementaux, sociaux et fonctionnels doivent-ils remplir ?
Leur place doit être pensée en même temps que la construction des bâtiments et pas comme des éléments qui viendraient s'implanter là où il reste de la place. Les espaces publics sont là pour amener de la nature dans des espaces très minéraux. Cela permet de créer des niches écologiques et de permettre une continuité végétale avec le bourg.

Leur création et entretien peut aussi permettre de responsabiliser les habitants sur leurs actions. Les maisons de bourg sont souvent dépourvues de jardin et pour pallier à ce manque, on peut végétaliser les parcelles non bâties qui se trouvent en périphérie du bourg et en faire des jardins privés ou partagés. Pour cela il faut mettre en place une collaboration entre la collectivité qui encourage la réhabilitation des parcelles, les propriétaires qui doivent accepter de louer ou vendre les parcelles dont ils ne se servent pas et les usagers qui doivent s'engager à entretenir ces parcelles.
Les collectivités peuvent aussi mettre en place d'autres activités, végétaliser les pieds d'arbres, l'aménagement des pieds de façades, tout cela nécessite la participation active des habitants. Simples et peu coûteuses, elles peuvent sensibiliser les habitants à l'impact de leurs actions sur leur lieu de vie. En encourageant ces pratiques participatives, on permet aux gens de jouer un rôle important dans l'amélioration de leur cadre de vie.

b. Les actions pour aider à la revitalisation.

À l'échelle européenne et nationale

L'Europe insuffle de l'argent grâce aux différents fonds européens (FEADER, FEDER, FSE). Dans le cas de la revitalisation des centres-bourgs, ce sont le FEADER et le FEDER qui subventionnent les projets grâce à divers programmes : le programme de développement rural et le programme LEADER financés par la politique agricole commune (FEADER) et les programmes pluri-régionaux financés par le FEDER.

Les fonds européens
http://www.europe-en-france.gouv.fr/L-Europe-s-engage/Fonds-europeens-2014-2020

• Fonds européen de développement régional (FEDER)
Instrument financier de la politique de cohésion économique et sociale de l'Union européenne, le FEDER finance plusieurs programmes, mais dans le cas de la revitalisation des centres-bourgs, deux vont permettre aux intercommunalités de faire des demandes de subventions.
Les programmes pluri-régionaux, qui ont pour objectif principal la reconquête démographique de ces territoires. Les programmes se déclinant selon différentes mesures afin de s'adapter au mieux aux problématiques de chaque territoire.

• Fond européen agricole et de développement rural (FEADER)
Instrument financier de la politique agricole commune (PAC), consacré au développement
rural, le FEADER finance deux programmes auxquelles les intercommunalités peuvent prétendre pour revaloriser les centres-bourgs : le programme de développement rural hexagonal et le programme LEADER qui fait partie du premier.

• Le programme LEADER
Il est défini et mis en œuvre directement avec des Groupes d'actions locales (GAL). Pour pouvoir prétendre à ces aides européennes, les intercommunalités (regroupement de
communes) doivent remplir des dossiers précisant quels types de projets elles souhaitent mettre en place. Ce sont ensuite les commissions qui décident si leurs projets correspondent aux programmes et peuvent recevoir une partie des subventions allouées par l'Union européenne. Les financements des fonds structurels sont gérés par l'état et ses représentants dans chaque région pour les programmes régionaux et pluri-régionaux
L'État peut lui aussi mettre en place des projets subventionnés par les aides de l'Union européenne auxquelles les intercommunalités peuvent prétendre.

• Revitaliser les centres-bourgs : un enjeu majeur pour l'égalité des territoires.

Programme revitaliser les centres-bourgs
http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/

Ce dispositif concernera environ 50 centres-bourgs de moins de 10 000 habitants. Et sera piloté par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et différents services des ministères. La formation du nouveau gouvernement venant tout juste de s'achever et les nouveaux noms des ministères arrêtés. On ne peut pas dire avec précision qui travaillera sur ce dossier au sein du nouveau gouvernement.

L'objectif de ce dispositif ne change pas. Il s'agit de dynamiser des territoires en difficulté. L'État pense que dynamiser à nouveau les centres-bourgs permet d'apporter aux populations un nouveau cadre de vie avec une meilleure qualité, une cohésion sociale plus forte et cela permettrait de recréer du développement économique local.

Le dispositif s'adresse aux centres-bourgs de moins de 10 000 habitants, pour les communes rurales connaissant un déclin démographique ou une perte de leurs fonctions

de centralité et pour les communes gagnées par la périurbanisation afin de mieux maîtriser ce développement périurbain.

Un repérage a été mis en place pour voir qui avait besoin de ce dispositif, c'est 300 centres-bourgs qui ont été identifiés début 2014 par les services déconcentrés de l'État. Dans ces 300 communes, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été lancé mi-juin 2014. Cinquante centres-bourgs seront retenus après cette AMI, pour être aidés par l'état.

Tous les ans dès 2014, 40 millions d'euros seront mobilisés, via le Fonds National d'Aménagement du Territoire (FNADT), les aides à la pierre et l'ANAH, en complément d'autres financements, permettront à la cinquantaine de centres-bourgs sélectionnés de réaliser un projet de revitalisation en créant une offre de logements, de commerces, des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants, et ainsi de limiter l'étalement urbain. (Ministère de la Cohésion des Territoires, Revitaliser les centres-bourgs : un enjeu majeur pour l'égalité des territoires)

Si l'Union européenne et l'État français apportent les subventions pour mettre en place les projets de revitalisation des centres-bourgs, c'est surtout à l'échelle régionale et locale que les idées pour réaliser ces projets se mettent en place.

À l'échelle locale

Pour mettre en place un projet de revitalisation de leurs centres-bourgs, les intercommunalités et communes peuvent faire appel aux CAUE (Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'environnement) ou aux PNR (Parcs Naturels Régionaux),pour qu'ils les aident dans leurs projets d'aménagement.

Le programme habiter autrement les centres-bourgs dans le parc du Livradois-Forez

Ce programme mis en place par le département du Puy-de-Dôme et le PNR du Livradois-Forez (maître d'ouvrage). Lauréat d'un appel à projets lancé par la DATAR. Le programme est mis en place sur six bourgs/villages compris dans le périmètre du PNR du Livradois-Forez, quatre vont travailler avec des équipes pluridisciplinaires : Châteldon (collectif Etc), La Monnerie-le-Montel, Courpière et Cunlhat et deux vont travailler avec des écoles d'architecture : Saint-Didier d'Auvergne et Saint-Germain-l'Herm. Les six bourgs/villages vont accueillir des projets de réappropriation de leur patrimoine, d'habitat alternatif permettant de diversifier l'offre de logement pour assurer l'accueil et le maintien de nouvelle population.
Les enjeux de ce programme sont de mettre en place une réflexion sur la notion d'habitat, d'améliorer l'image des centres-bourgs et la qualité de vie en impliquant les partenaires locaux et les habitants, conserver la population actuelle et en accueillir une nouvelle, d'adapter les logements anciens au mode de vie contemporain de la population, et de mieux gérer le foncier des communes pour penser des projets sur le long terme. Les objectifs sont de proposer une méthode pour la reconquête des centres-bourgs transposables dans d'autres communes, de découvrir les freins à cette reconquête (financiers, patrimoniaux, sociaux…), et de trouver des solutions innovantes et opérationnelles pour redonner aux centres-bourgs leur attractivité économique et faire revenir la population.
Ce programme, lancé en septembre 2011 et terminé en décembre 2013 a donné lieu à la création d'un poste de chargé de mission "centres-bourgs"dans le PNR du Livradois- Forez, pour accompagner les communes dans la réappropriation de leur patrimoine. (Programme "Habiter autrement en centre-bourg", PNR Livradois-Forez).

De nombreux programmes voient le jour partout en France pour accompagner les communes dans leur recherche de solution afin de se réappropriation/ revalorisation les centres-bourgs, se mettent en place à l'échelle locale : "Habiter autrement, pour un urbanisme durable", Conseil général de Maine-et-Loire, le CAUE 49 et la Sodemel, "Renouer, renouvellement urbain et écologique des espaces ruraux", syndicat mixte des trois PNR du Nord–Pas-de-Calais...

Les communes se rendant compte qu'il faut renverser le déclin démographique qui s'est mis en place depuis plusieurs années si elles ne veulent pas disparaître. Elles ont aussi pris conscience que leur patrimoine est un atout, différent de celui des grandes villes et qu'elles doivent s'en servir pour accueillir de nouvelles populations.

c. Cunlhat : "Habiter autrement les centres-bourgs".

La commune de Cunlhat est située dans le département du Puy-de-Dôme et la Parc Naturel Régional du Livradois-Forez (PNR LF). La commune a été choisie pour participer au programme "Habiter autrement les centres-bourgs", lancé par le département et le PNR.
L'habitat des centres-bourgs font actuellement face à trois problèmes :
la désertification de leur territoire,
un bâti mal adapté au mode de vie contemporaine,
la présence de population fragile (personnes âgées) qui ne peuvent pas quitter leur habitation.

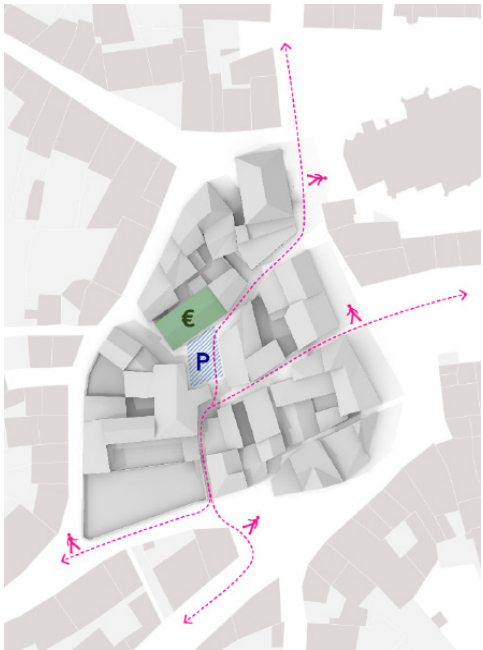
Le Collectif Etc a été retenu pour travailler sur la commune de Cunlhat et l'îlot Saint-Martin. Collectif créé à Strasbourg en 2009 il regroupe une équipe pluridisciplinaire, il met en avant la place de chaque usager dans la ville et leur possibilité d'agir sur l'aménagement de leur territoire à différentes échelles.
Dans le cas de Cunlhat, il a été décidé de "construire un projet et une histoire commune avec habitants et acteurs concernés" ("Habiter autrement les centres-bourgs", Collectif Etc).
Il réalise un court métrage mettant en scène le quartier, ses habitants et usagers qui s'accompagne d'une étude et de proposition sur le devenir de l'îlot Saint-Martin.

La démarche s'est déroulée en trois temps : le repérage et la rencontre avec les acteurs locaux, la réalisation d'un diagnostic et de scénariis et l'élaboration du court métrage et sa réalisation.

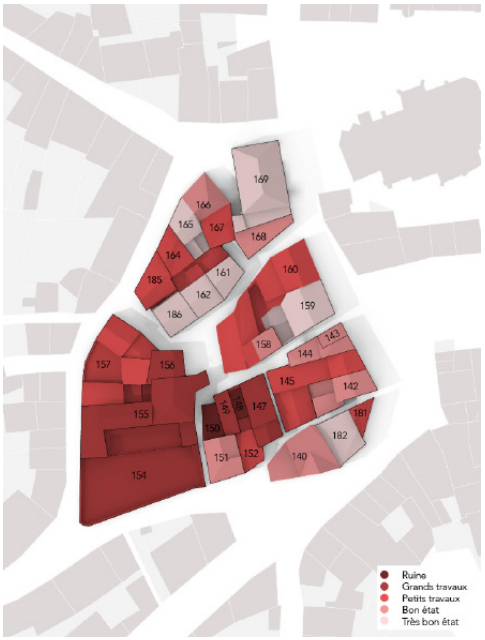
Localisation de l'îlot Saint-Martin dans la commune de Cunlhat. Source : Collectif Etc.

Analyse

L'étude du Collectif Etc est centrée sur l'îlot Saint-Martin, mais celle-ci s'inscrit dans une étude globale visant à l'élaboration du PLUi. Cunhlat est situé au centre de la communauté de commune Pays de Cunlhat. L'îlot Saint-Martin est localisé dans le centre historique en face de la place principale de l'église. Îlot ancien datant de la création du bourg, il est parcouru par des venelles piétonnes et encerclé de deux axes secondaires et d'un axe principal qui traverse le centre-bourg. On retrouve quelques commerces et services sur son pourtour et au centre de l'îlot le bâtiment du Trésor public unique signe d'activité dans le cœur de l'îlot.



Une activité en coeur d'îlot. Source : Collectif Etc.



Densité des constructions de l'îlot Saint-Martin. Source : Collectif Etc.

L'Îlot est dense, il compte peu d'espace vide (jardins), le plus important d'entre eux est celui du presbytère qui est complément à l'abandon. Composé de nombreuses petites parcelles, une action globale est difficile à mettre en place. Le collectif réalise des fiches parcelles afin que la commune dispose d'un outil leur permettant de connaître l'état du bâti, sa disponibilité et sa vacance. En plus d'avoir une connaissance des biens de la commune, ces fiches regroupent des éléments essentiels à un projet sur l'îlot et l'identification des parcelles avec le plus de potentiel.

Disponibilité des parcelles. Source : Collectif Etc.

Type de vacance des parcelles. Source : Collectif Etc.

L'îlot s'organise selon quatre formes urbaines :

• tissu en cœur d'îlot tourné vers la place Saint-Martin implantée en cœur d'îlot,

• les bâtis remarquables, le presbytère et la mairie localisés aux deux sommets du triangle que forme l'îlot,

• le bâti formant la façade commerciale tourné vers la place du marché de la fontaine,

• les maisons de bourg implanté rue Barrot.

Typologie des parcelles selon l'organisation urbaine. Source : Collectif Etc.

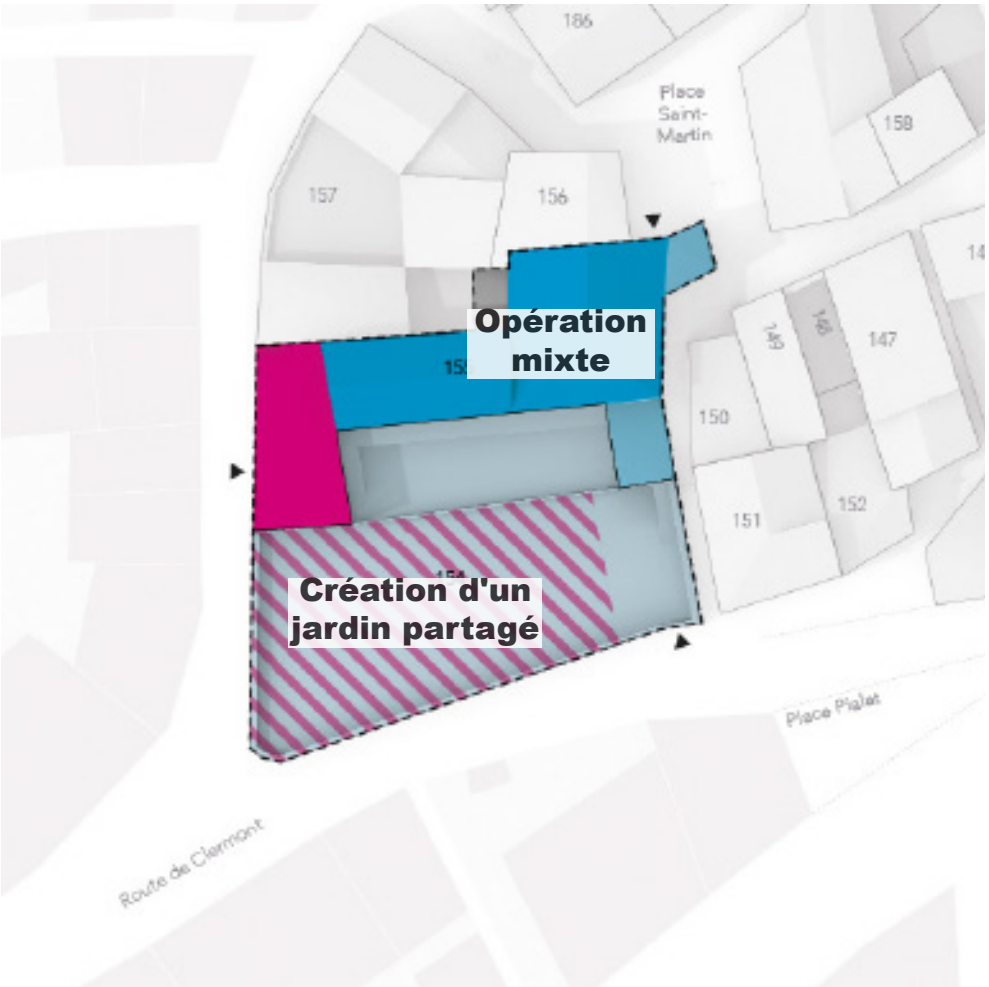
Scénarios du projet

Le collectif a retenu six zones de projets ou l'objectif est de mener trois actions :
• le long terme doit amener une réflexion sur l'avenir de l'îlot (1),
• le court terme propose des actions rapides à mettre en œuvre pour tendre vers la première action (2),
• la réalisation d'un court métrage, les habitants deviennent acteurs de la reconquête de l'îlot (3).

Les deux parcelles clés pour la dynamisation du centre-bourg.

Le presbytère:

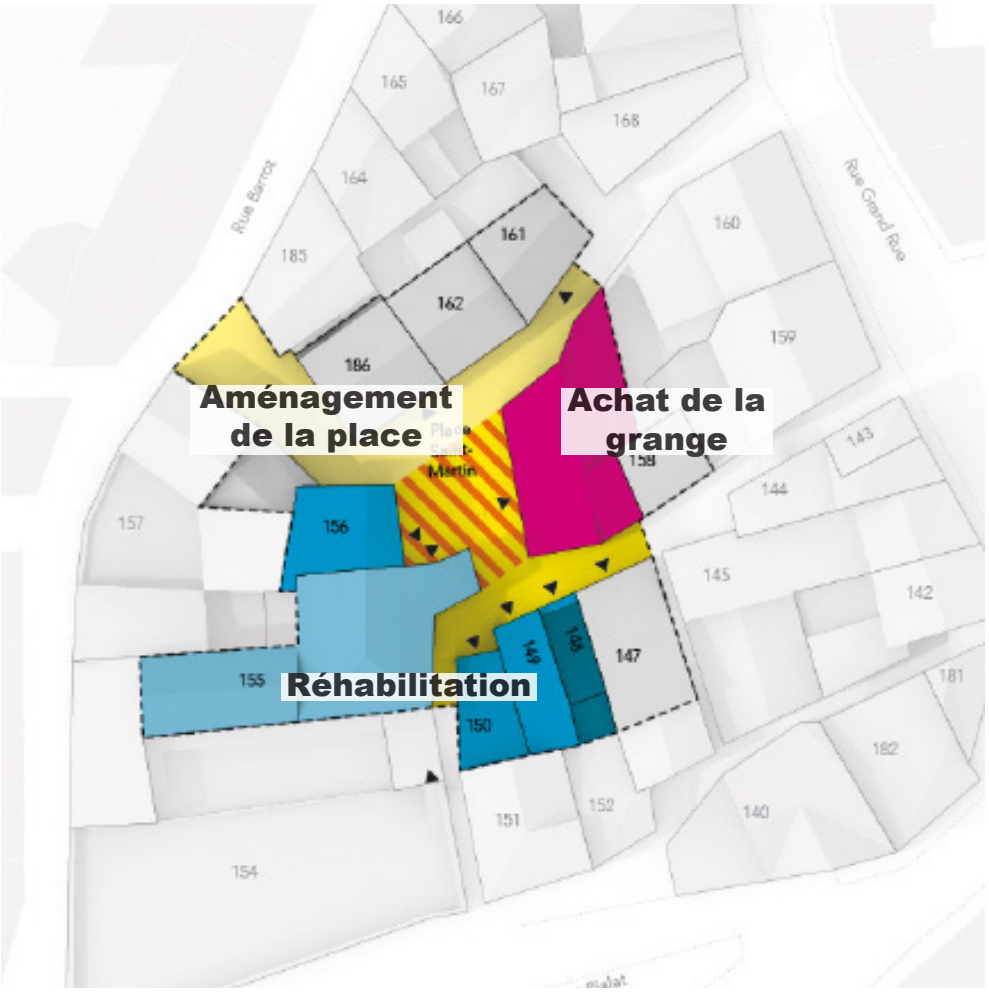
1) Bâtiment remarquable le presbytère devrait accueillir une opération mixte de logements et d'activité. Chaque espace dispose d'un rôle à part entière.
2) Travaux sur le bâti afin de le préserver. Transformation du jardin en jardin partagé pour les habitants de l'îlot, et ce du centre-bourg. Trouver des acquéreurs pour réaliser le projet.
3) Mise en culture du jardin du presbytère.



Le presbytère en projet. Source : Collectif Etc.

La place Saint-Martin :

1) Apporter des solutions pour réhabiliter et louer les logements vacants. Implanter une activité en lien avec la place. Créer une vraie place et pas seulement un lieu de passage. Réaliser un ravalement de façade sur les bâtis non entretenu. Ces actions permettront de ramener de la vie au cœur de l'îlot.
2) Achat de la grange qui accueillera la future activité. Proposition d'aménagement pour la place. Réhabiliter le bâti en face de la grange.
3) Proposition d'un aménagement (mobilier éphémère et végétalisation) pour la place, réalisé par un atelier constitué d'habitant.



L'aménagement de la place Saint-Martin. Source : Collectif Etc.

Création du court métrage

Le scénario permet d'imaginer la vie de l'îlot dans le futur et de tester les nouveaux usages des espaces pensés par le collectif.
Produire un mobilier éphémère et créé par les habitants afin d'aménager la place Saint-Martin. Suggérer une nouvelle utilisation des lieux jusqu'alors laissés à l'abandon.

L'utilisation d'un tel support et l'occasion pour les habitants de devenir réellement acteur de l'aménagement de leur futur, tout en testant vraiment ce que pourraient devenir ces espaces d'enjeux.

Conclusion

L'évolution de la notion de patrimoine et la prise en compte de quartier entier dans les documents de protection et de valorisation témoignent d'un intérêt général grandissant.
Les premières réglementations ont entrainé une mise à distance du patrimoine et des centres anciens des réflexions des élus. L'isolement des centres anciens alors qu'en parallèle les villes continuent de s'étendre en périphérie illustre la rupture qu'il existe entre ces deux espaces.
La nouvelle législation rentrée en vigueur en juillet 2016 avec la loi LCAP est un nouveau tournant. La simplification des outils de protection et de valorisation veut permettre une meilleure gestion et appropriation du patrimoine par les acteurs et les usagers. Le patrimoine des villes bien qu'il ait plusieurs siècles doit faire partie intégrante des projets urbains. Ces espaces ont su évoluer au fil des siècles pour s'adapter aux besoins des populations, il doit continuer son évolution avec nous et les générations futurs.
Aujourd'hui les centres anciens des grandes villes ne connaissent pas un déclin aussi important que ceux des villages et des petites villes. Pourtant on peut constater une légère diminution des habitants et l'accueil d'une certaine tranche de la population qui transforme la fonction résidentielle des centres-villes.
Agir sur les centres anciens est devenu difficile, tissu construit et compact où le moindre métre carré est précieux, la réglementation y est complexe et parfois peu claire pour les habitants. Adapter un logement aux nouvelles demandes revient à un parcours du combattant qui se solde souvent par une incompréhension de part et d'autre. De nombreux travaux sont réalisés sans que les autorités compétentes en soient informées et les dommages subis par le bâti sont parfois irréparables.
Si j'ai souhaité prendre en exemple le programme de revitalisation des centres bourgs et la commune de Cunlhat, c'est pour montrer qu'il est possible de faire évoluer ce tissu ancien sans le détériorer et en dialogue avec les habitants. Tester des actions sur les centres bourgs est moins complexe que dans les centres anciens des grandes villes souvent surprotégées. Mettre en place un dialogue avec les habitants est plus aisée, la proximité rend les échanges plus simples pour instaurer un projet.
Ainsi s'appuyer sur les actions menées dans des centres bourgs ou des villes petites pourrait permettre d'utiliser des actions ayant déjà fait leurs preuves.

Les centres anciens ne doivent pas uniquement être perçus du point de vue de la conservation, mais bien comme un espace en constante évolution qui s'adapte au besoin contemporain des populations. Les SPR et la relance des PSMV ou PVAP sont l'occasion d'inclure une démarche de projet pour les centres anciens, de réfléchir au potentiel d'évolution de ces territoires. Cela doit se faire en instaurant un dialogue entre habitants et usagers, afin que les directives soient comprises du plus grand nombre.
D'un point de vue purement esthétique les centres anciens sont des espaces magnifiques qui retracent une longue histoire, les nouvelles constructions qui verront le jour dans les centres anciens doivent se montrer aussi qualitatives que celles qu'on peut y trouver. Ces constructions sont les monuments historiques de demain.

Bibliographie

Ouvrages

L. BACHOUD ; P. JACOB ; B. TOULIER. *Patrimoine culturel bâti et paysager – Classement, Conservation, Valorisation*. Saint-Just-la-Pendue, Delmas,2002. 280p.

F. BORDES. *Toulouse parcelle de mémoire : 2000 ans d'histoire urbaine au regard de 8 siècles d'archives municipales.* Toulouse, Archive municipale de Toulouse, 2005. 367p.

J. CATALO et Q. CAZES. *Toulouse au moyen âge : 1000 ans d'histoire urbaine.* Toulouse, Éditions Loubatières, 2010. 272p.

Collectif ETC. HABITER AUTREMENT LES CENTRES-BOURGS Résidence d'architectes en milieu rural pour une mission de projet urbain et architectural sur la commune de Cunlhat. Conseil régional d'Auvergne, 2013, 72p.

N. DEVERNOIS ; S. MULLER ; G. Le BIHAN. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française.* Agence de Développement, 2014. 218p

O. FOUCAUD. *Toulouse : L'architecture au XIXème siècle.* Somogy éditions d'art , 2000. 216p

G. GIOVANNONI. *L'urbanisme face aux villes anciennes.* Paris : Seuil, 1998. 349p.

M. LAIDET ; I. LONGUET ; N. MAZIZ ; AL. MONIOT. *Planification Urbaine : un outil réglementaire au service de la protection et de la gestion des biens inscrits sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO ?* Associations des biens français du patrimoine mondiale, 2014. 25p.

S.MAROT. *L'art de la mémoire, le territoire et l'architecture.* Paris, Éditions de la Villette penser l'espace, 2013.142p.

G.MAROT. *Intervenir en quartiers anciens: enjeux, démarches, outils.* Paris, Éditions le Moniteur, 1999. 542p.

S.MAROT. *L'art de la mémoire, le territoire et l'architecture.* Paris. Éditions de la Villette penser l'espace, 142p.

M. MOUNIER. *L'urbanisme de protection: un droit au service du patrimoine*. Mayenne, Gualino, 2013, 206p.

P. PLANCHET. *Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine – Enjeux et pratiques*. Paris, Le Moniteur, 2009. 464p.

M. TAILLEFER. *Nouvelle histoire de Toulouse.* Toulouse, Éditions Privat, 2002. 309p.

L. TOUZEAU-MOUFLARD et A. VERJAT. *La protection des monuments historiques*. Saint-Just-la-Pendue, Dalloz, 2015. 256p.

Articles

A-N. ARNAUNE-CLAMENS. *L'opération de rénovation urbaine du quartier Saint-Georges à Toulouse.* Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest, Volume 48, n°1, 1977. 89-101p.

C. CALLAIS et T. JEANMONOD. *Habiter le patrimoine mondial : "ville de pierre" et ville des homme – Le patrimoine ordinaire à Bordeaux.* Espaces et sociétés, 2013/1, n°152-153. 141-149p.

F. LEFEBVRE et F.GRAMOND. Les citadins qui s'installent à la campagne: les communes rurales répondent-elles à leurs attentes?, CNASEA, 2008, 8p.

J-P. LEVY. *Quartiers anciens et centre ville : nouveaux enjeux d'une politique de réhabilitation.* Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest, Volume 54, n°1, 1983. 101-126p.

P. MELE. *Habitants mobilisés et devenir d'un espace patrimonial ?*. Géocarrefour, Volume 79, n°3, 2004, 223 – 230p.

F.MANCEBO. *Développement durable et stratégie d'acteurs en milieu urbain ? Ecueils et enjeux*, Historiens et Géographes, 387, 2004, 123-129p.

R. NEYRET. *Du monument isolé au "tout patrimoine"*. Géocarrefour, Volume 79, n°3, 2004, 231 – 238p.

F. TOMAS. *La temporalité du patrimoine et de l'aménagement urbain.* Géocarrefour, vol. 79/3, 2004. 197-212p.

Ces villes qu'on dit moyennes. Urbanisme, hiver 2016, n°403.

Mémoire et théses

J. BROCHU. *La conservation du patrimoine urbain, catalyseur du renouvellement des pratiques urbanistiques? Une réflexion théorique sur l'appropriation de la notion de patrimoine urbain par l'urbanisme.* Thèse présentée à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du grade de PhD en Aménagement option histoire et théories. Sous la direction de B.SOKOLOFF, Montréal, Université de Montréal, 2011. 241p.

L. COUDERT. *Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux. L'exemple de trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse*. Thèse pour obtenir le grade de docteur de l'université de Nantes, Discipline : Géographie. Sous la direction de JP.PEYON, Nantes, Université de Nantes, 2006. 412p.

G. PERACHE. *Le patrimoine au cœur de la ville contemporaine. Mémoire du master Sciences*

du Territoire, Urbanisme et Projet Urbain. Sous la direction de N.SEIGNERET, Grenoble, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2012, 146p.

F. THOMAS. *Le patrimoine face aux enjeux urbains contemporains : quelle protection pour le patrimoine civil au sein de l'amenagement urbain ?*. Mémoire du master Sciences du Territoire, Urbanisme et Projet Urbain. Sous la direction de K.BASSET, Grenoble, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2016. 101p.

Sites internet

Site Les fonds européens. http://www.europe-en-france.gouv.fr/L-Europe-s-engage/Fonds-europeens-2014-2020. Consulté le 20/05/2017

Ministère de la Culture et de la Communication. *Projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, Les « sites patrimoniaux remarquables », les abords des monuments historiques et le patrimoine mondial*. Disponible sur http://forumdesgestionnaires.espaces-naturels.fr/sites/default/files/2016/presentation/20_e_etienne_mcc.pdf. Consulté le 12/11/2016

Site de l'Assemblée Nationale. Projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Disponible sur http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl2954.asp. Consulté le 12/11/2016

Site de Pierre d'Angle, magazine de l'ANABF. *Les nouvelles relations du PSMV au PLU depuis la loi LCAP.* Disponible sur http://www.anabf.org/pierredangle/magazine/juridique-et-technique/les-nouvelles-relations-du-psmv-au-plu-depuis-la-loi-lcap. Consulté le 12/11/2016

Site du Moniteur. *Loi LCAP : le décret patrimoine et monuments historiques*. LE MONITEUR.FR - Publié le 31/03/17 à 11h38 - Mis à jour le 06/04/17 à 10h48. Disponible sur http://www.lemoniteur.fr/article/loi-lcap-le-decret-patrimoine-et-monuments-historiques-publie-34357056. Consulté le 12/04/2017

Ministère de la Cohésion des Territoires. *L'amélioration thermique du patrimoine ancien.* Disponible sur http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-amelioration-thermique-du-bati-ancien. Consulté le 10/06/2017.

Programme revitaliser les centres-bourgs. http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/ Consulté le 20/05/2017

Documents réglementaires

Loi LCAP. Disponible sur http://www.toulouse.fr/web/urbanisme-habitat/-/plan-local-d-urbanisme?redirect=%2Fweb%2Furbanisme-habitat%2Fplan-local-d-urbanisme. Consulté le 10/06/2017.

Toulouse Métropole. PLAN LOCAL D'URBANISME. Disponible sur www.toulouse.fr/web/urbanisme-

habitat/plan-local-d-urbanisme

Toulouse Métropole. PLAN LOCAL DE L'Habitat. Disponible sur www.toulouse.fr/web/urbanisme-habitat/plan-local-d-urbanisme

Colloque

Centres villes, modèles de ville durable. Narbonne 29&30 Novembre 2007, 106p.

Vidéos

A. GADY. *La ville ancienne dans la ville moderne : contraintes ou opposition*. Cité de l'architecture et du patrimoine, 2010, vidéo.

R.MARCONIS. *Les atouts de Toulouse, ville du patrimoine*. Toulouse patrimoine d'avenir, 2015, vidéo.

Table des illustrations

1- Carte localisant les vestiges gallo-romain et les premiers édifices religieux. Sources: Toulouse au moyen-âge: 1000 ans d'histoire urbaine, CATALO et CAZES.

2-Localisant des barri et bastita, propriètées des principaux ordres religieux. Sources: Toulouse au moyen-âge: 1000 ans d'histoire urbaine, CATALO et CAZES.

3-Les grands travaux d'urbanisme du XVIII siècle. Sources: Nouvelle histoire de Toulouse, TAILLEFER.

4- Projet de percement de la rue Alsace Lorraine, 1867. Sources: Toulouse parcelle de mémoire, BORDES.

5-Plan cadastral 1860. Sources: Etude sur le canal du midi, École d'architecture et de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée.

6-Plan cadastral 1925. Sources: Etude sur le canal du midi, École d'architecture et de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée.

7-Trame viaire du centre ancien de Toulouse. Source: AV.

8-Ilot médiéval Place de la Bourse. Source : AV

9- Rue médiévale et façade à pans de bois. Source : AV

10- Façades étroites et variées. Source : AV

11- Trame viaire. Source : AV

12- Trame parcellaire. Source : AV

13- Trame bâti. Source : AV

14- Ilot médiéval quartier Saint-Etienne. Source : AV

15- Place de bourses. Source : AV

16- Fisure végétale dans la rue Neuve. Source : AV

17-Trame viaire. Source : AV

18-Trame parcellaire. Source : AV

19-Trame bâti. Source : AV

20- Ilot XVIII Place Wilson. Source : AV

21- Place Wilson. Source : AV

22- Façades sur le rue des Remparts. Source : AV

23-Trame viaire. Source : AV

24-Trame parcellaire. Source : AV

25-Trame bâti. Source : AV

26- Centre commercial Saint-Georges. Source : AV

27- Rue Saint-Jérome. Source : AV

28- Esplanade Saint-Georges. Source : AV

29- Trame viaire. Source : AV

30- Trame parcellaire. Source : AV

31- Trame bâti. Source : AV

32-Évolution démographique 1990 - 2013 pour Toulouse et son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

33- Comparaison de la taille des ménages entre 2006 et 2013 pour Toulouse et son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

34-Taux de chômage à Toulouse et dans son centre ancien entre 2006 et 2013. Source INSEE RP, traitement AV

35- Évolution des logement entre 1990 et 2013 pour Toulouse et son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

36- Part des propriétaires et des locataires à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

37- Évolution des résidences principales et de la vacance à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

38- Évolution des types de logement à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

39- Part des propriétaires et des locataires à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

40-Rotation des ménages à Toulouse et dans son centre ancien. Source INSEE RP, traitement AV

41-Carte montrant la rotation des ménages depuis moins de 2 ans. Source : Toulouse Métropole en chiffre 2016

42-Carte montrant la rotation des ménages depuis plus de 10 ans. Source : Toulouse Métropole en chiffre 2016

43-Carte montrant la rotation des ménages depuis plus de 30 ans. Source : Toulouse Métropole en chiffre 2016

44-Prix médian des loyers à Toulouse et dans son centre ancien. Source OLL Toulouse, traitement AV

45-Prix médian des loyers à Toulouse et dans son centre ancien. Source OLL Toulouse, traitement AV

46-Tableau recensant les types d'établissement et leur effectifs entre 2000- 214. Source Académie de Toulouse, traitement OTM

47-Tableau recensant les types d'établissement et leur effectifs entre 2000- 2014. Source Académie de Toulouse, traitement OTM

48- Carte localisant les différents d'établissement dans Toulouse. Source Université de Toulouse, traitement OTM

49- Nombre d'entrées dans les principaux lieux touristique de Toulouse. Source Office du Tourisme de Toulouse, traitement OTM

50- Carte localisant les monuments inscrits et classés. Sources : Direction Patrimoine Historique, Traitement arc&sites architecte du patrimoine

51- Répartition du parc bâti français selon l'année de construction. Source : ANAH

52- Épaisseur de matériaux (en cm) équivalent pour une isolation identique. Source : ANAH

53-Localisation de l'îlot Saint-Martin dans la commune de Cunlhat. Source : Collectif Etc.

54- Une activité en coeur d'îlot. Source : Collectif Etc.

55- Densité des constructions de l'îlot Saint-Martin. Source : Collectif Etc.

56-Disponibilité des parcelles. Source : Collectif Etc.

57-Type de vacance des parcelles. Source : Collectif Etc.

58-Typologie des parcelles selon l'organisation urbaine. Source : Collectif Etc.

59- Typologie des parcelles selon l'organisation urbaine. Source : Collectif Etc.

60- L'aménagement de la place Saint-Martin. Source : Collectif Etc.

Acronymes

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ATHEBA : Amélioration Thermique Bâti Ancien
AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
ANAH : Agence National de l'Amélioration de l'Habitat
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CDOM : Commissions départementales des objets mobiliers
CNCMH : Commission nationale des cités et monuments historiques
CMN : Centre des Monuments Nationaux
CMNH : Commission Nationale des Monuments Historiques
CNSS : Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés
CRMH : Conservation Régionale des Monuments Historiques
CRPS : Commissions Régionales du Patrimoine et des Sites
CRPA : Commission régionale du patrimoine et de l'architecture
DDT : Direction Départementale des Territoires
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs
DRAC : Directions Régionales des Affaires Culturelles
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
FNADT : Fonds National d'Aménagement Du Territoire
Loi ALUR :Loi pour améliorer l'accès aux logements
Loi LCAP : Loi sur la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine
Loi LOF : LOI d'Orientation Foncière
Loi SRU : Loi sur la Solidarité et Renouvellement Urbain
MH :Monument Historique
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PNR : Parc Naturel Régional
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunale
PLUP : Plan Local d'Urbanisme Patrimonial
POS : Plan d'Occupation des Sols
PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur en secteur sauvegardé
PVAP : Plan de Valorisation Architectural et Patrimonial
SCOT : Schéma de Coordination Territoriale
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SS : Secteur Sauvegardé
STAP : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
ZPPAU : Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager