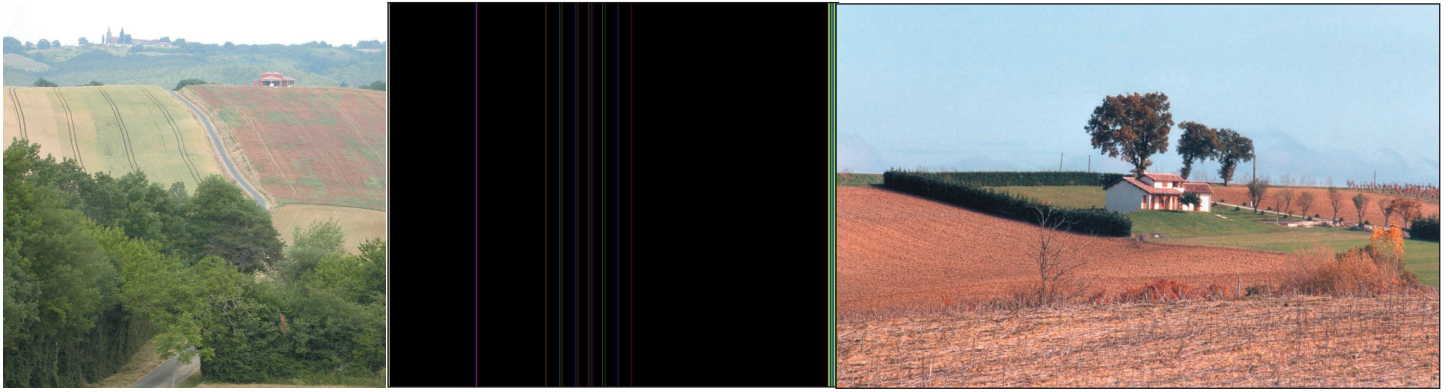


La maison neuve



Péri-urbanisation et mitage, le Gers encore préservé mais de plus en plus concerné

Apparu après guerre, l'habitat pavillonnaire est devenu le principal mode de construction après les années 70. Comme partout, **les maisons individuelles à l'architecture standardisée** se sont multipliées aux abords des villes, des bourgs et dans les campagnes, isolées ou groupées sous forme de lotissements plus ou moins importants, plus ou moins planifiés (opération de promoteur immobilier, construction de 4 ou 5 lots).

Ces phénomènes de péri-urbanisation et de mitage sont inégalement répartis dans le département :

- ils se concentrent en périphérie des bourgs principaux et d'Auch,
- ils sont de plus en plus importants à l'Est du Gers quasiment englobés dans la troisième couronne de l'agglomération toulousaine,
- ils sont diffus sur le reste du territoire (décohabitation, résidences secondaires, nouveaux résidents...).

Chaque décennie a livré ses modèles d'habitation, des modèles tirés des catalogues nationaux et adaptés localement aux contraintes réglementaires qui tentent de sauvegarder l'identité régionale (toiture à quatre-pentes, tuiles, teintes des enduits) :

- le pavillon des années 70 à un étage avec escalier et balcon en fer forgé,
- garage en sous-sol dans les années 80,
- la construction de plain-pied dans les années 90 avec pastiches d'éléments de l'architecture traditionnelle : faux pigeon-nier, tourelle, génoise... éléments préfabriqués par les marchands de matériaux,
- la « maison bois » aujourd'hui qui suit la mode « environnement ».

Aux côtés de ces « standards », on distingue également quelques maisons particulières issues de projets d'architectes.

Quel que soit l'aspect des maisons on observe **une double tendance** :

- la **recherche de sites élevés** pour l'implantation : point de vue sur les collines et les Pyrénées,
- la **délimitation systématique de la parcelle**, de l'espace privatif, du jardin qui entoure la maison : clôtures, murets ou plantations de haies monospécifiques de végétaux persistants.

On ne compte que peu de projet d'habitat individuel groupé dans le Gers. L'étalement urbain se traduit essentiellement par **un mitage du territoire**. Il est de plus en plus important depuis quelques années du fait du retour de la croissance économique, de politiques fiscales incitatives (prêt à taux 0) :

- quantitativement, le nombre de constructions ne cesse d'augmenter,
- spatialement, de plus en plus de communes sont concernées.

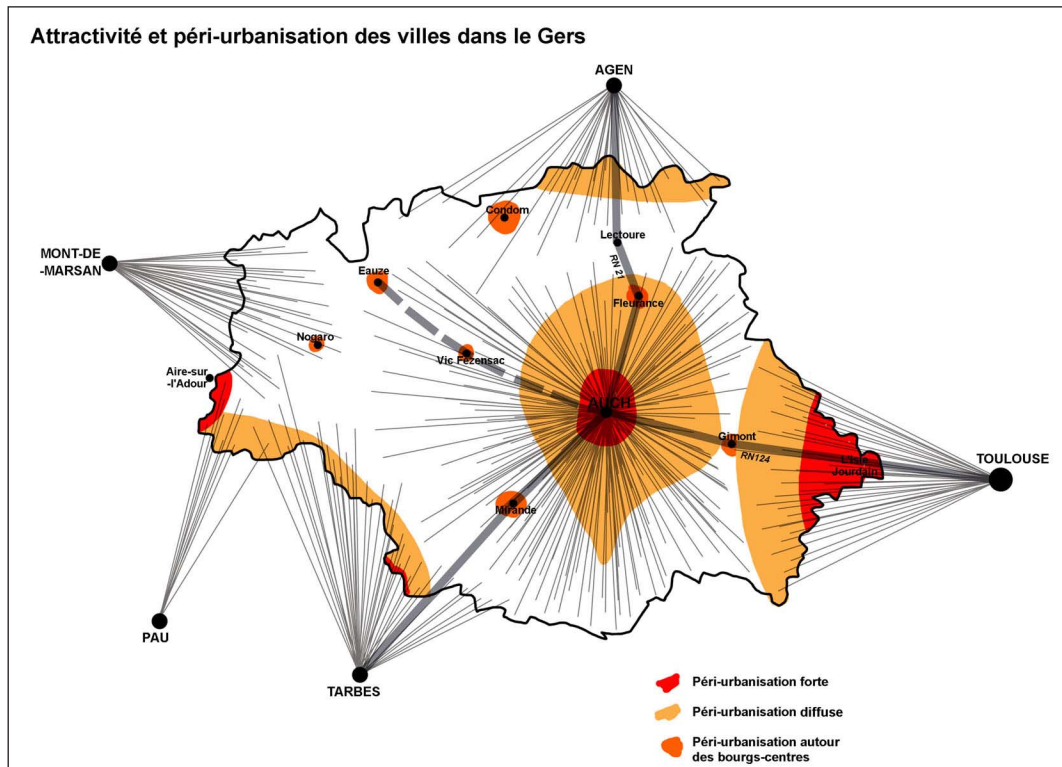
Ce phénomène résulte également de l'absence de politique urbaine dans les communes, d'une gestion au coup par coup. **Les trois-quarts d'entre-elles ne disposent d'aucun document d'urbanisme** (seul le Règlement National d'Urbanisme s'applique). Au-delà des questions paysagères, c'est surtout **la question du coût collectif de cet étalement urbain** qui est posé : voirie, réseau, consommation d'espace... La mise en place récente de **la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) vise à mieux maîtriser ces problèmes en incitant ou obligeant à une gestion intercommunale des problèmes (urbanisation, déplacement...) et à la concentration des constructions (constructibilité limitée). Près de la moitié des communes du Gers sont concernées aujourd'hui par l'élaboration de Schémas de Cohérence Territoriale qui doivent organiser l'« urbanisation des campagnes ».

La construction de maisons neuves est une question d'architecture mais surtout d'urbanisme. L'enjeu principal est bien la planification de ces phénomènes par la **définition de projets politiques qui dépassent les logiques communales**. En ce qui concerne l'architecture, au-delà de l'aspect même des constructions, ce qui importe c'est **l'intégration et l'adaptation au terrain** (à la parcelle) et son **insertion dans le site**. Quelques cas particuliers, plus sensibles, nécessitent une vigilance particulière :

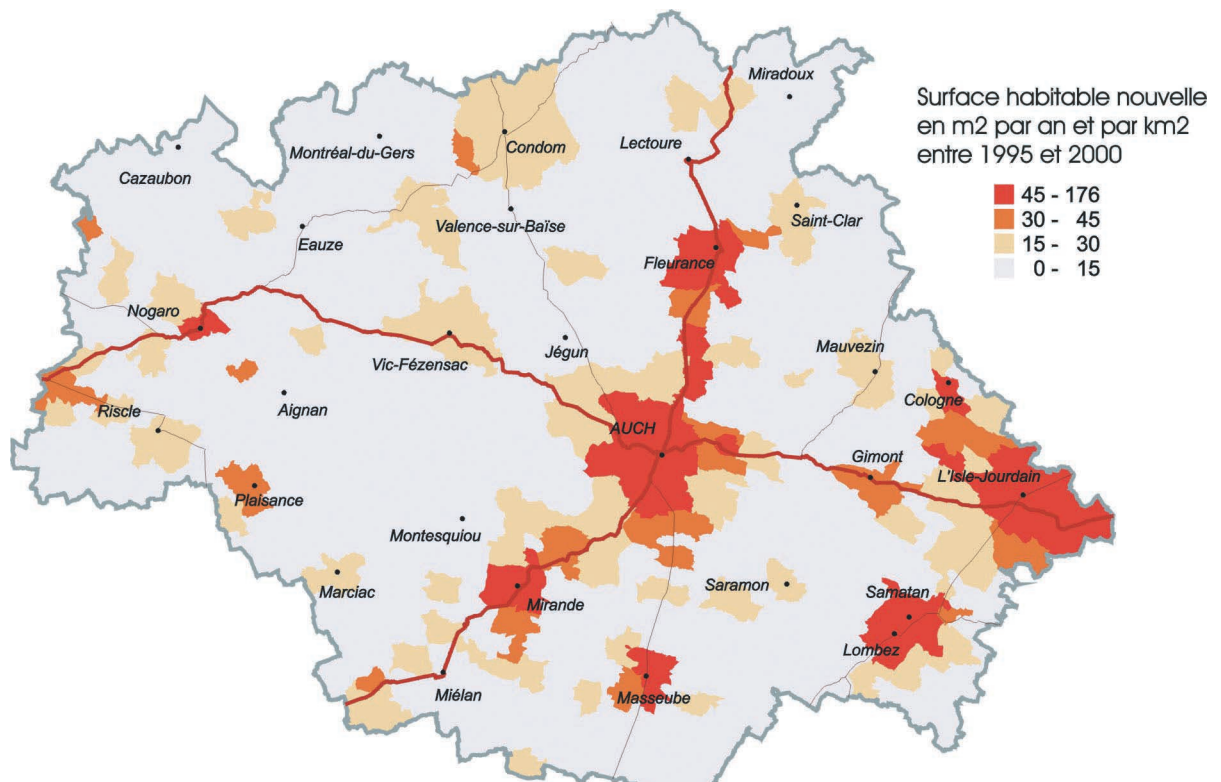
- lorsque la parcelle est nue et/ou isolée (végétalisation),
- lorsque le site est dominant, le terrain en pente (adaptation au relief, limitation des travaux de terrassement, respect des règles élémentaires de bio-climatisme...),
- lorsque les constructions sont proches les unes des autres (cohérence d'ensemble, dénaturaison d'un site existant : densification, vis-à-vis avec une maison traditionnelle ou des patrimoines divers...)
- lorsqu'elles se situent dans une zone de covisibilité avec un ensemble paysager d'intérêt (monument isolé, village pittoresque...) au delà des périmètres de protection des 500 mètres.

Un travail de sensibilisation est particulièrement nécessaire sur l'aménagement des abords et notamment la végétalisation. Il convient également de renforcer et favoriser le recours à l'assistance architecturale (DDE, CAUE, architectes libéraux).

La maison neuve



Sur les 18000 logements réalisés entre 1980 et 2002, seul 20% d'entre eux se sont réalisés sous forme de lotissements, l'essentiel des constructions sont des permis de construire pour des maisons individuelles. Le nombre de constructions en collective est également très limité. Depuis 2002, jamais le rythme de construction n'a été si important puisqu'il dépasse les 1000 maisons par an et ce phénomène est particulièrement sensible dans les paysages même si ces «maisons neuves» se concentrent dans certains secteurs privilégiés : Est du Gers, périphérie d'Auch et des Bourgs-Centre.



Communes où le développement de l'habitat a été le plus important entre 1995 et 2000 (source : DDE32).



- Organismes ressources : DDE 32, CAUE 32
- «Maison d'habitation en Midi-Pyrénées», URCAUE, Ed. Privat, à paraître.