

LES EXTENSIONS URBAINES

en Tarn-et-Garonne

*Préserver un cadre de vie commun,
Offrir un logement pour chacun,
Conserver le caractère du territoire
S'inscrire dans la démarche du
développement durable*

...dans un projet partagé



Carte du Tarn-et-Garonne extraite de l'étude «Éléments pour une politique du paysage» (B. FOLLEA et C. GAUTIER paysagistes) Sept. 1999

Constitué d'une diversité de paysages agricoles structurés par un réseau de villes et de villages au riche patrimoine bâti, le département de Tarn-et-Garonne est confronté à la pression foncière induite par la proximité des agglomérations de Toulouse et Montauban. Se pose ainsi la question de la consommation de l'espace induite par les opérations d'«extensions urbaines».

L'évolution des différentes formes d'urbanisme est rapide et parfois brutale :

- un développement pavillonnaire banalisant le paysage*
- des entrées de villes étirées sans fin*
- une urbanisation au coup par coup au hasard des opportunités foncières*
- des parcelles construites sans référence à l'espace public qui les relie*
- des espaces publics réduit à une dimension fonctionnelle et routière*
- une approche technique de l'urbanisme, faisant fi de réflexion préalable et globale*

Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) et Urbanisme et Habitat (U.H.) invitent à une approche nouvelle de l'urbanisme afin de préserver le territoire et économiser les ressources.

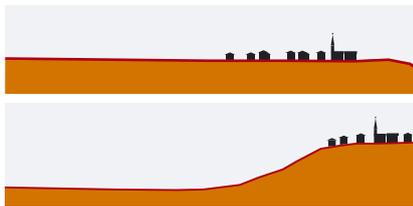
Les communes se développent notamment par la réalisation de lotissements. De leur organisation dépend leur intégration et implicitement celle de leurs habitants.

Les paysages et les bourgs sont les éléments identitaires de notre territoire qu'il s'agit de prendre en compte lors des opérations d'aménagement.

L'objectif final est d'offrir aux habitants des espaces de vie privés et collectifs de qualité adaptés aux usages contemporains.

La mise en place d'un projet d'extension maîtrisé s'appuie sur une volonté affirmée de la municipalité, sur une véritable connaissance de l'histoire du bourg, et des transformations induites en termes de mode de vie et de cadre de vie.

VERS UNE DEMARCHE



préserver l'esprit des lieux ...

La diversité des paysages du Tarn-et-Garonne est liée à la variété des implantations et des structures des villages.

Un bourg s'inscrit en effet dans une **logique territoriale** qui lui est propre : position perchée en belvédère, allongée le long d'une route de crête, étalée dans une plaine dégagée ...

Intégrer ces caractéristiques, c'est **conserver l'esprit des lieux** pour donner du sens aux projets de développement.

... pour conserver l'identité du lieu

comprendre la géographie du bourg...

L'implantation et le développement du bâti se sont adaptés aux données environnementales : relief, hydrographie, climat, végétation, ...

Les questions d'urbanisme et d'environnement sont complémentaires : elles doivent être posées conjointement pour le respect des équilibres naturels.

D'autre part, la prise en compte des contraintes topographiques (expositions, vues, ...) permet d'éclairer le choix des terrains à urbaniser.

... pour créer des projets en adéquation avec l'environnement

LE LIEU, LE TERRITOIRE



connaître l'évolution urbaine...

L'évolution du bourg, c'est son histoire : la constitution de son urbanisme, les marques architecturales, les images paysagères qui s'en expriment en sont autant de témoins.

L'enjeu est de conserver cette histoire et de la prolonger harmonieusement en recherchant la continuité entre le tissu urbain hérité et les formes bâties de demain.

Pour respecter la forme urbaine, il s'agit de rechercher les solutions de contiguïté, de proximité et de prolongement des tracés, des parcours, des gabarits, ...

... pour des extensions cohérentes

affirmer les limites de la ville ...

La mise en évidence des limites de l'urbanisation permet une perception sensible du bourg. C'est le moment de bascule entre espace bâti et espace « ouvert » (naturel, agricole ou de loisirs).

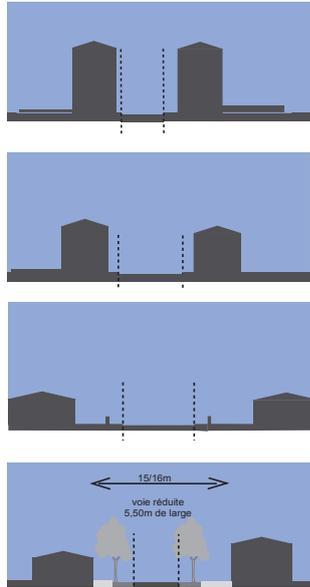
Le traitement de cette limite est essentiel pour donner un repère visuel, une image de cohérence, de qualité et même de charme.

Cela suppose un réel projet d'aménagement des entrées et une étude de co-visibilité.

On pourra s'appuyer sur des limites naturelles que sont les cours d'eau, les talus, ou des limites historiques telles que des défenses, des chemins, ...

... comme premières perceptions

LE BOURG, SON EVOLUTION



s'appuyer sur l'espace public ...

L'espace public est le lieu collectif qui structure le tissu urbain, qui constitue le lien entre les quartiers.

Il est à la fois **lieu d'animation et d'échange social, espace de transition et de continuité spatiale**. Il se décline sous diverses typologies : rues, places, venelles, couverts, mails, boulevards, ...

Chaque bourg possède ses propres espaces publics très singuliers. Leur banalisation par des aménagements ou des équipements médiocres compromet à la fois leurs usages, leur qualité visuelle, esthétique et leur pérennité.

... comme le vecteur du projet

maintenir la continuité des espaces et des parcours ...

La rue est potentiellement la **forme la plus génératrice d'échange social**. Elle assure la liaison et la continuité des espaces.

L'usage accru de la voiture et les aménagements pour en favoriser la circulation et le stationnement ont fait perdre à la rue une bonne part de ses qualités sociales.

En outre, de trop nombreuses opérations de lotissement s'organisent autour de voies en impasse, voire aujourd'hui par des fermetures résidentielles qui rompent avec la cohérence générale de la ville ou du village.

Il s'agit de revenir à une meilleure définition des besoins, de hiérarchiser les divers types de déplacements (voies piétonnes, pistes cyclables, ...) et de laisser plus d'espace au « vivre ensemble » : lieux extérieurs de rencontre, de détente, de jeux, d'animation.

... pour favoriser les liens

LES ESPACES PUBLICS



stopper le mitage ...

La dispersion de pavillons résidentiels isolés sur les coteaux, sur les lignes de crêtes, le long des routes, a déstructuré les paysages agricoles et naturels du département et a compromis un développement harmonieux et dynamique des villages.

En l'absence d'intervention maîtrisée, au gré des seules opportunités foncières au coup par coup, cette forme urbaine est lourde de conséquences : surconsommation d'espace et d'énergie, dégradation des milieux naturels ...

...pour une meilleure économie de l'espace

redéfinir le parcellaire...

Le parcellaire (taille et forme des lots) et le mode d'implantation du bâti sur la parcelle, sont des composants importants de la forme urbaine.

Le mode pavillonnaire d'implantation en milieu de terrain induit une rupture avec les ensembles urbains existants, et ne favorise ni un meilleur usage pour le loti, ni un paysage urbain cohérent.

Des parcelles plus en longueur, une implantation plus proche de la voie de desserte, en mitoyenneté, permettent de mieux gérer la partie publique et privée de chaque projet et d'intégrer des préoccupations environnementales : meilleur ensoleillement, économie d'énergie et d'espace, protection au vent ...

... en privilégiant une contiguïté cohérente

LE PARCELLAIRE ET LE BATI



bien choisir les matériaux du projet

Le Tarn-et-Garonne possède un patrimoine urbain, architectural et paysager riche et diversifié : abbayes, castrums, bastides, grands bâtiments de fermes, vergers de plaines et de coteaux, haies bocagères, ensembles boisés, ...

Or, la standardisation de la construction est venu bouleverser les spécificités locales et banaliser nos paysages.

La prescription et la mise en œuvre des matériaux sont des éléments essentiels de la qualité d'un lieu. La pierre, la brique et la terre restent des référents d'une architecture « localisée » pour leurs matières et leurs couleurs. Pour aujourd'hui et demain, les formes et les détails des constructions, des clôtures, des sols, du mobilier urbain, ..., restent à inventer.

Le végétal trop souvent réduit à un usage de camouflage doit participer à la structuration des nouveaux paysages urbains : alignements d'arbres d'ombrage, haies arbustives, platebandes, plaines de jeux, abords de cours d'eau,...

Il doit concourir à une image globale cohérente et spécifique à chaque bourg.

L'ARCHITECTURE ET LE VEGETAL

mobiliser les moyens

Il existe un ensemble d'outils et de procédures qui permet d'agir aux diverses étapes des projets et à différentes échelles.

Les outils de maîtrise foncière

La maîtrise foncière est le préalable à toute opération d'urbanisme : le terrain le plus pertinent n'est pas toujours disponible.

La première méthode reste l'acquisition à l'amiable. Sinon, des démarches prospectives permettent d'envisager les besoins et les développements futurs :

- Les Etablissements Publics Foncier (EPF), le Droit de Prémption (DPU) (résultant du document d'urbanisme), la Zone d'Aménagement Différée (ZAD), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des conventions de concessions.

Les documents d'urbanisme

La politique foncière au service du projet trouve toute sa justification dans la réalisation de documents d'urbanisme (opposable au tiers). La volonté des élus et la démarche choisie permettront de maîtriser les projets qui seront réalisés :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Carte Communale.

Les démarches volontaires et globales

Au-delà des procédures réglementaires, quand les intentions sont fortes, il est possible de mettre en place des chartes paysagères et des plans de paysage.

Les outils pré-opérationnels et opérationnels

Quand le site est choisi et le projet validé, sa faisabilité peut être réalisée par :

- Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), Schéma d'Aménagement de Zone, Plan de Lotissement.

Les outils fiscaux

- Participation aux Voies et réseaux (PVR), Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Taxe Locale d'Équipement (TLE), Taxe sur le Foncier Non Bâti (TFNB), Association Foncière Urbaine (AFU).

Les outils financiers

Leur mobilisation peut se faire auprès de l'Europe, la Région, l'Etat, le Département, les Communautés de Communes pour les études d'urbanisme et les projets.

Les aides sont proportionnelles avec une démarche globale et qualitative.

faire appel aux professionnels ...

Les services de l'Etat, ceux du Conseil Général, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, les bureaux d'études (urbanistes, paysagistes, architectes,..), sont les partenaires et/ou les prestataires de services qualifiés des collectivités locales.

A partir de diagnostics territoriaux, s'appréhendent les potentialités et les dysfonctionnements de l'urbanisme de la commune, s'examinent les enjeux induits.

La collectivité définit un programme d'actions en concertation avec les habitants et élabore un projet durable, cohérent avec le contexte communal et intercommunal.

LES MOYENS ET LES OUTILS