

Université de Toulouse II Jean Jaurès

UFR SES - Département de Géographie-
Aménagement-Environnement

Master 1 Villes et Territoires

L'étalement urbain dans les communes en périphérie des grandes agglomérations



Figure 1 : représentation de l'étalement urbain, source lesechos.fr

RENARD Lucie

septembre 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- I. Les différentes morphologies urbaines
 1. Présentation des deux communes étudiées
 2. Le cœur historique des villages
 3. L'importance des hameaux de villages
 4. Une forme récente d'extension urbaine : le lotissement
- II. L'étalement urbain et ses conséquences
 1. Explication de l'étalement urbain
 2. L'étalement urbain dans la commune de Saint-Cézert
 3. L'étalement urbain dans la commune de Beaumont-sur-Lèze
- III. L'émergence d'une nouvelle façon de penser la ville
 1. La nécessité de densifier les tissus pavillonnaires
 2. BIMBY : une solution d'avenir ?
 3. Exemple de densification de zones urbaines

CONCLUSION

ANNEXES

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION :

L'urbanisation est un processus de croissance de la population urbaine et d'extension des villes. Ce phénomène est continu depuis la première Révolution Industrielle qui entraîne un exode rural important des populations qui choisissent de quitter la campagne pour aller trouver du travail en ville. Depuis 2008, on estime que la moitié des habitants de la planète vivent dans des villes qui n'ont pas toujours des contours bien nets alors qu'on estimait cette population à un tiers en 1950. De plus, on passe de 96 à 430 agglomérations de plus d'un million d'habitants de 1950 à 2005. Et pour les mégalo-poles de plus de 10 millions d'habitants, leur chiffre a quintuplé depuis 1975 passant de 4 à 20¹.

Cependant, au fil des années, les centres des villes moyennes perdent en attractivité au profit des périphéries qui voient leur population augmenter considérablement. Le développement des communes périurbaines s'est manifesté lors de la fin de l'exode rural dans les années 1950 lorsque des populations ont choisi de quitter la ville fortement stigmatisée par le « Métro, Boulot, Dodo » de Pierre Béarn. De plus, la crise économique des années 1970/1980 que connaissent les villes du Nord-Est entraîne la fermeture des commerces et la paupérisation du centre-ville. Par exemple, la commune de Roubaix, dans le Nord, s'est développée grâce à l'industrie textile, son centre-ville s'est appauvri lors de la crise industrielle. Dès lors, les campagnes aux alentours des agglomérations ont gagné des habitants qui recherchaient un cadre de vie meilleur. L'étalement urbain est rendu possible grâce au développement des réseaux de transports. Grâce à la démocratisation de l'automobile, les habitants peuvent choisir de vivre plus loin de leurs lieux de travail, on observe une augmentation de la distance parcourue pour un même laps de temps.

Seulement, en l'absence de documents de planification, l'arrivée de ses nouveaux habitants n'a pas permis le renforcement du centre bourg mais a favorisé l'expansion urbaine linéaire le long d'un axe de communication ne permettant pas de création d'espaces publics. De plus, ces habitations ont souvent une implantation éloignée du centre-bourg ne renforçant pas les liens avec les services proposés dans le cœur de ville. On voit émerger de véritables quartiers isolés du centre qui ne s'organisent pas autour de l'espace central de la commune. Seulement aujourd'hui, la manière de penser le quartier et même la commune est en train de changer. En effet, on voit apparaître de plus en plus de nouveaux quartiers avec des projets de participation plus active des habitants dans la vie associative et culturelle de leur lieu d'habitation. Mais on voit également

¹ Source : Géo confluences

apparaître la notion d'aménagement durable ; les quartiers sont repensés afin d'être plus respectueux de l'environnement et afin de répondre à un mode de vie en adéquation avec le cadre environnant.

On peut se demander comment ces implantations linéaires le long d'une voie, fortement présentes dans les communes périphériques, vont évoluer afin de rentrer dans les nouvelles façons d'aménager les petites communes. L'urbanisme est en perpétuel mouvement et il est légitime de se demander comment les communes périphériques des grandes agglomérations françaises font face à ces évolutions tout en respectant leurs propres enjeux communaux. Dans ce dossier, deux communes nous serviront essentiellement d'exemples : celle de Saint-Cézert au nord de Toulouse et celle de Beaumont-sur-Lèze qui se situe au sud de l'agglomération toulousaine. En effet, lors de mes travaux de stage, que j'ai effectué dans le bureau d'études Paysages localisé dans la commune de Balma, j'ai essentiellement travaillé sur ces deux territoires et mes connaissances sur ces lieux vont me permettre de mettre en place une réflexion sur le devenir de l'implantation linéaire le long d'une voie de communication dans les communes en périphérie toulousaine. En effet, ma mission de stage était d'effectuer un diagnostic stratégique préalable à l'élaboration ou la révision du PLU de ces communes.

Dans une première partie, les différentes formes urbaines des deux communes citées précédemment vont être explicitées afin d'expliquer les typologies urbaines. Pour la partie suivante, l'urbanisation linéaire sera plus développée en mettant en évidence les impacts d'une telle implantation pour les communes et en développant une chronologie dans les phases d'urbanisation. Enfin, des méthodes permettant de densifier le bâti déjà existant seront expliquées et mises en relation avec les deux communes étudiées afin de voir si ces mesures sont applicables à toutes sortes de territoires.

D) Les différentes morphologies urbaines

1. Présentation des deux communes étudiées

a) Saint-Cézert

Saint-Cézert est située en Haute-Garonne à 35 km de la capitale régionale à laquelle elle est reliée par la proximité de la RD 2 via Grenade ou de l'A62 via Castelnau-d'Estrétefonds. La commune bénéficie d'une position au Nord du département à proximité du Tarn et Garonne et du Gers. Sa position est stratégique car elle se situe dans la vallée de la Garonne à égale distance de pôles régionaux : Montauban et Toulouse². Complètement intégrée à l'espace métropolitain toulousain, elle est considérée comme faisant partie de la couronne du pôle. Cette catégorisation témoigne du lien fort qu'elle entretient avec le pôle toulousain. En effet, selon l'INSEE, cela signifie qu'au moins 40% des actifs travaillent dans le pôle ou dans les communes de sa couronne. Ainsi, des échanges ont lieu entre Saint-Cézert et l'espace métropolitain, processus traduisant une forte intégration à ce dernier. De plus, on peut noter que la commune de Saint-Cézert n'appartient pas seulement à la couronne du pôle toulousain mais aussi à celle du pôle montalbanais, lui procurant ainsi une position stratégique dans le territoire régional.

Si l'on observe la démographie de Saint-Cézert en prenant en compte les deux siècles passés, trois grandes tendances se dégagent³.

- Dans un premier temps, la commune gagnait des habitants jusqu'à la moitié du XIX^e siècle et a atteint un pic de 455 habitants en 1846.
- Ensuite le territoire va connaître une phase de décroissance marquée jusque dans les années 1870, la population communale se situe alors autour de 330 habitants, soit une perte d'un quart des habitants en deux décennies,
- Suit une période de déclin plus mesuré et progressif qui semblera se stabiliser autour des 270 habitants dans les années 1920-1960 avant de chuter de nouveau dans les années 1970.

La première phase de croissance est liée à la transition démographique débutant au XIX^e siècle qui se traduit par un accroissement de la population du à la baisse de la mortalité et à l'augmentation de l'espérance de vie. Ainsi la mortalité diminue mais pas la fécondité et la population progresse naturellement. La première de phase de déclin est liée au phénomène d'exode rural particulièrement marqué dans les espaces proches des villes en développement économique au XIX^e, la commune a ainsi vu une partie de sa population émigrer vers les bassins industriels et

² Cf annexe figure 1

³ Cf Annexe figure 2

les villes notamment vers Toulouse. La période de décroissance suivante est également liée à un phénomène d'exode rural mais moins marqué, probablement par essoufflement des révolutions agricole et industrielle qui ont eu pour effet de vider les campagnes au milieu du XIX^e. Depuis 1968, la population de Saint-Cézert observe une progression globale avec une baisse en 2006 liée à la fermeture d'un centre de réinsertion pour toxicomanes implanté sur la commune depuis les années 1970. Les occupants de ce centre étaient comptabilisés dans le recensement, la fermeture crée ainsi un décrochage dans la courbe⁴. En 2012, la population communale a atteint la valeur de 411 habitants.

Du point de vue de la morphologie de la population communale, on observe que les couples avec enfants représentent plus d'un tiers des ménages, on peut en conclure que l'évolution démographique de la commune témoigne d'un certain rajeunissement de la population à mettre en lien avec l'accueil de jeunes ménages sur le territoire.

b) Beaumont-sur-Lèze

Beaumont-sur-Lèze est située dans le département de Haute-Garonne à 30 km de Toulouse à laquelle elle est notamment reliée par l'A64 la RD 820, ancienne RN 20 reliant à l'Espagne via Labarthe-sur-Lèze à proximité de Beaumont/L. La commune est implantée dans la Vallée de la Lèze, localisée entre celles de l'Ariège et de la Garonne, qui ont modelé ces voies de communication facilitant l'accès au territoire. Beaumont/L. bénéficie ainsi d'une position en articulation entre le Sud de l'agglomération toulousaine et l'Ariège dont la limite administrative n'est située qu'à quelques kilomètres de la commune⁵. La commune est complètement intégrée à l'espace métropolitain Toulousain. Elle est considérée comme faisant partie de la couronne du pôle, en limite avec le pôle s'étendant jusqu'à Muret et Eaunes au nord du territoire. La commune possède également un lien fort avec le pôle toulousain. La commune est limitrophe du grand pôle de Toulouse, on peut supposer que dans quelques années, si le pôle toulousain poursuit son développement, le statut de la commune pourrait évoluer et à terme être intégrée au pôle.

La population de Beaumont-sur-Lèze, estimé en 2012 à 1 527, après une période de déclin du à l'exode rural, est en phase de croissance depuis les années 1950⁶. Ce dynamisme est lié à l'attractivité du territoire caractérisée par un solde migratoire positif depuis les années 1970 ainsi que par solde naturel bénéficiaire sur une période récente. L'évolution démographique de la

⁴ Cf annexe figure 3

⁵ Cf annexe figure 4

⁶ Cf annexe figure 5

commune sur les dernières décennies se traduit par un vieillissement de la population lié aux phases successives de migration favorisant l'accroissement des ménages isolés ou sans enfants. Enfin ces différentes évolutions démographiques ont des effets sur la population active tant en termes de nombre que dans sa composition qui tend vers une meilleure représentation de profils plus qualifiés.

2. Le cœur historique des villages

a) Général :

Les villages anciens présents sur les cartes de Cassigni ont tous un cœur historique qui est le point de départ de l'urbanisation du village, c'est l'espace urbain le plus ancien dans la commune. Pour les villes médiévales, le centre ancien se trouve à l'intérieur des anciennes murailles dont les traces sont visibles dans le parcellaire des communes. De plus, généralement leur emplacement est donné par le nom des rues, il n'est pas rare de trouver la « rue des remparts » ou la « rue des anciennes murailles » dans les communes qui possèdent un centre historique ancien. Dans notre pays, beaucoup de villes ont conservé un important centre historique comme celui de Paris, Lille ou encore Toulouse. Mais les petites communes possèdent également un centre-bourg qui est l'héritage de leur histoire et de leur patrimoine.

b) Le fondement de la cité de Saint-Cézert

Les premières traces de Saint Cézert sont anciennes, elles datent de 940. Le village était alors sous l'autorité de l'église puisqu'il s'agissait d'un prieuré⁷. Les domaines sous contrôle seigneurial sont connus pour apporter une certaine sécurité ainsi qu'un dynamisme aux populations rurales grâce à la mise en valeur des terres agricoles. L'activité principale des paysans était alors la culture des vignes. Au XII^e siècle, le village devient la propriété de la famille des Jourdain de L'Isle. Sous leur gouvernance, le fort de La Mothe sera rattaché à la commune de Saint-Cézert. Au XVI^e siècle, la lignée des Jourdain de l'Isle disparaît car le dernier seigneur n'a eu qu'une fille. Saint-Cézert passe sous la juridiction des Perusse d'Escars, qui vont rénover le château La Mothe.

Jusqu'au XIX^e siècle, l'urbanisation de Saint-Cézert prenait deux formes. D'une part la tradition agricole de la commune se traduit par l'implantation de fermes au cœur des terres agricoles afin de placer l'agriculteur au centre de son outil de travail dans une époque durant laquelle les déplacements étaient fortement limités. La répartition des 22 exploitations au sein du

⁷ Cf annexe figure 6

territoire de la commune s'est établie de préférence en bordure de ruisseaux dans la vallée du Marguestaud afin de faciliter l'activité agricole en l'absence de système d'irrigation⁸.

Une autre forme d'urbanisation s'oppose au modèle précédent, celle de l'urbanisation du centre-bourg. Le bâti est plus dense tout autour de l'église. Les traces des anciennes fortifications de la ville sont visibles dans le plan du cadastre napoléonien. En effet, les rues autour de l'église sont organisées de façon orthogonale. L'implantation des bâtis de Saint-Cézert s'est donc initialement développée à l'intérieur de ses fortifications pour ensuite s'étendre vers l'extérieur. Au-delà de ce noyau, les parcelles sont plus grandes mais les principes de construction liés à l'urbanisation du centre-bourg sont respectés : bâti dense à l'alignement de l'emprise publique et des limites séparatives. Le bâti s'est développé le long de la grande rue et de façon continue avec le tissu déjà existant. Ainsi, les extensions du centre historique ont permis d'étoffer et de conforter le centre-bourg et par-là même de structurer l'espace public central du cœur de ville, espace majeur dont la superficie est équivalente à celle du noyau historique. Le cœur de ville s'est développé sur un espace limité structurant les fonctions de la vie locale dans le cadre bâti mais également dans l'organisation des espaces publics⁹.

Le plan du centre-bourg est caractérisé par des espaces publics structurés. En effet, on remarque que l'espace est organisé de façon triangulaire en suivant les axes de la RD30 et du chemin du vieux cimetière. Deux formes d'urbanisation se distinguent : tout d'abord, il y a une urbanisation sur une trame orthogonale héritée de l'organisation du prieuré autour de l'église. L'extension du centre s'effectue le long des axes de communication notamment de la RD30 qui traverse le

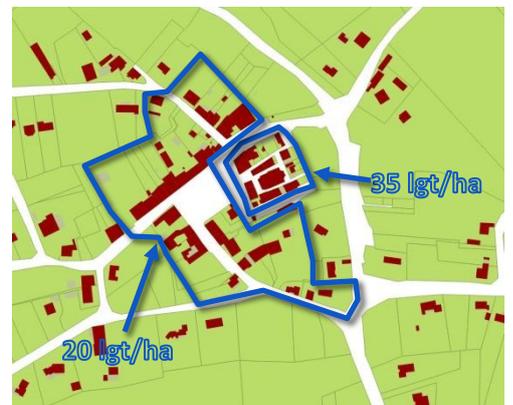
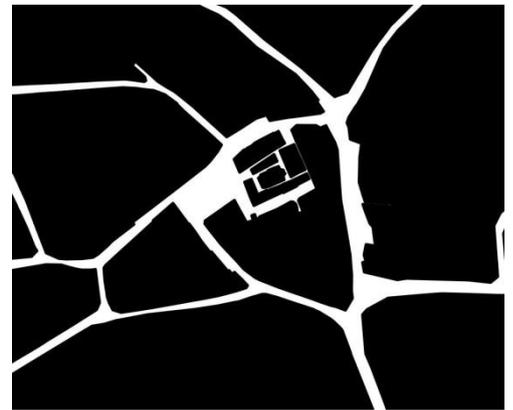


Figure 2 : analyse de morphologie urbaine du centre bourg, source cadastre et Google Satellite

⁸ Cf annexe figure 7

⁹ Cf annexe figure 8

centre du village. Les espaces publics prennent donc deux formes : des rues et venelles étroites desservant le bâti dans le noyau historique et une place centrale de taille importante à l'intersection des RD 58F et RD 30 et en place d'une ancienne marre. Ils constituent des espaces de respiration dans ce tissu dense. Aujourd'hui les espaces publics de ce secteur revêtent une forte empreinte routière liée aux deux fonctions majeures qu'ils exercent : circulation et stationnement.

Le cœur du centre-bourg est composé de par des parcelles de faible taille oscillant entre 50 et 250 m² en moyenne. Elles sont organisées en lanières offrant une faible largeur sur une voie principale et pouvant disposer d'un accès sur deux voies différentes. Au-delà du cœur de ville les parcelles sont davantage héritées de la trame agricole, de plus en plus larges, elles peuvent devenir carrées, voire plus larges que profondes.

Dans le noyau ancien le bâti est dense. Un jardin ou une cours sont souvent associés au bâti. La densité s'exprime par une emprise au sol importante qui peut correspondre à l'intégralité du foncier, mais également dans la hauteur des constructions sur 2 niveaux. La combinaison de l'emprise au sol et de la hauteur des bâtis se traduit par un centre ancien dense, la densité de cet espaces dépasse les 30 logements à l'hectare, réseau viaire et espaces publics compris. Au-delà du noyau ancien, la densité chute par une emprise au sol moins importante et l'aménagement d'espaces publics plus importantes, elle passe sous les 20 logements à l'hectare.

c) Le Castelnau de Beaumont-sur-Lèze

L'urbanisation de Beaumont-sur-Lèze prend trois formes¹⁰ :

- Le bourg formé par le castelnau défensif et ses extensions,
- Les concentrations de constructions distinctes du bourg structurant les hameaux,
- L'implantation de fermes sur tout le territoire.

¹⁰ Cf annexe figure 9 et 10

Les castelnaux sont des villages fortifiés souvent liées à la présence d'un château Moyenâgeux. Il s'agit probablement de la fonction première du bourg et des raisons de son implantation en hauteur sur la Vallée Lèze. Bien que peu de témoignages moyenâgeux aient subsistés, la tour de la rue des écoles date probablement de cette époque, l'organisation du bâti de façon annulaire et la présence d'un large espace en cœur de bourg semblent confirmer la présence d'un site fortifié. L'église remaniée au XIXe constituait probablement l'entrée dans le castelneau depuis la Lèze.

Pour autant, le développement de l'urbanisation ne s'est pas attaché à conforter le noyau urbain originel mais s'est implanté en extension vers le sud sur le Chemin de Saint Sulpice à Beaumont. Cette forme urbaine perdurera et aura pour effet de déplacer la centralité du bourg vers le sud, l'implantation de la mairie actuelle sur l'ancien cimetière en est la traduction.

Ainsi les fonctions majeures de la cité étaient réparties sur ces deux espaces. Plus tard l'école viendra étoffer le castelneau et quelques constructions parachèveront l'urbanisation en ceinture de l'ancien fort, mais le rôle de centralité du site ne sera plus retrouvé.

Le bâti est plus dense dans l'enceinte des anciennes fortifications du fort qui ceinturent le centre-ville. Au-delà de ce noyau, les parcelles sont plus grandes mais les principes de construction liés au centre sont respectés : bâti dense à l'alignement de l'emprise publique et des limites séparatives.

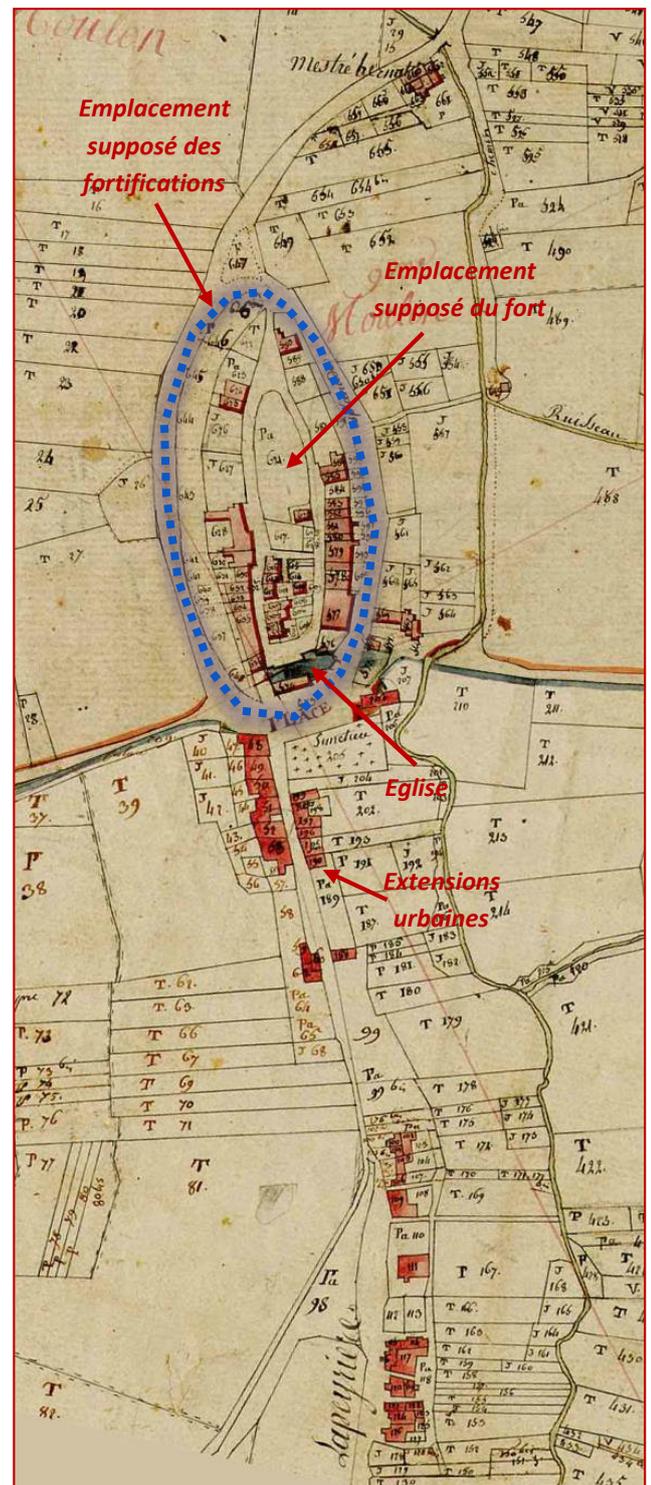


Figure 3 : centre-bourg en 1809, source archives départementales 31

La structure du castelneau est matérialisée par anneau représentant les anciennes fortifications. Il constitue aujourd'hui la trame des espaces publics du castelneau.

Les espaces publics constituent des espaces de respiration dans un tissu dense. On distingue deux places importantes le noyau urbain. D'une part l'esplanade de l'ancien fort ayant une fonction de stationnement pour les logements du castelneau. D'autre part, la place de l'église assure l'articulation entre le castelneau et les extensions du bourg vers le sud rue de la Peyrere et vers l'ouest avenue de la Lèze : cet espace n'a qu'une fonction de circulation et de stationnement. Aujourd'hui ces espaces publics revêtent une forte empreinte routière et n'ont pas de réelle participation à la vie de la cité en termes social.

Le cœur du castelneau est composé de parcelles de faible taille oscillant entre 100 et 500 m² en moyenne. Elles sont organisées en lanières offrant une faible largeur sur une voie principale et disposant souvent de deux accès sur deux voies différentes : la façade accédant sur la place des anciennes écoles ou sur les tues adjacentes et le fonds de parcelle sur l'anneau des fortifications un niveau plus bas (la RD74 ou la rue de la fontaine). Au-delà des limites originelles du castelneau, le long de la RD74 vers le sud des parcelles ont été aménagées prolongeant l'organisation en lanière en bordure de l'axe.

Dans le noyau ancien le bâti est dense. Un jardin ou une cours sont souvent associés au bâti. La densité s'exprime également dans la hauteur des constructions sur 2 à 3 niveaux. La combinaison de l'emprise au sol et de la hauteur des bâtis se traduit par un centre ancien dense, la densité de ces espaces atteint 30 logements à l'hectare, réseau viaire et espaces publics compris. Au-delà du noyau



Figure 4 : analyse de morphologie urbaine du castelneau, source cadastre et Bing Aerial

ancien, sur les extensions, les jardins d'agrément sont plus présents et l'emprise foncière diminue, la densité atteint 25 logements à l'hectare dans ce tissu.

Dans la commune de Beaumont-sur-Lèze, les hameaux représentent une autre forme d'urbanisation très importante sur ce territoire.

3. L'importance des hameaux de village

Un hameau est un petit groupe d'habitation d'une dizaine voire d'une quinzaine de constructions isolées et distinctes du bourg ou du village. Une commune peut posséder un ou plusieurs hameaux. C'est au XVII^e siècle que les hameaux se développent avec la volonté des habitants d'avoir un jardin dans leur propriété, ce qui est peu envisageable avec les maisons de village.

La commune de Saint-Cézert ne possède pas de hameaux sur son territoire contrairement à la commune de Beaumont-sur-Lèze qui a compte plusieurs.

Au XIX^e siècle, le territoire compte trois hameaux : celui du Rouget, de Maurat et de Lesclouper. Il s'agit de groupements de quelques constructions dissociées du bourg et dont l'origine est probablement une ferme.

Hameau du Rouget

Le hameau du rouget s'est développé au sud de Beaumont-sur-Lèze, à la limite communale avec Montaut le long de la RD 4. Il s'agit sûrement d'une installation d'habitat autour d'une ferme. Le bâti est dense et continu, l'urbanisation est donc la même que pour le centre. Le hameau se trouve à égale distance de plusieurs centre-bourgs comme celui de Mauzac ou du Fauga.

Hameau de Maurat

Le hameau s'est développé au Nord du centre-bourg le long de l'actuelle RD 74. Il se distingue de l'habitat isolé par la continuité et la densité du bâti. L'urbanisation du hameau s'est



Figure 4 : hameau du Rouget extrait de la feuille section K du cadastre napoléonien 1809, source archives départementales 31

faite grâce à l'implantation existante de fermes dans ce secteur. Aujourd'hui, ce hameau est le plus important sur le territoire communal en termes de nombre de constructions.

Ce hameau a probablement pris naissance à un croisement entre la RD 74 et le chemin rural de la Rivière menant à la Lèze, avec la présence d'une ferme autour de laquelle du bâti s'est progressivement aggloméré.

La RD74 constitue l'espace public majeur de ce tissu complété par une ruelle étroite desservant le bâti implanté à l'intérieur du hameau. La fonction majeure de l'espace public est d'une part le transit sur la RD 74 et d'autre part la desserte sur la ruelle, quant au chemin de la Rivière il semble avoir été « annexé » par les propriétaires riverains et n'est plus ouvert à la circulation.

L'organisation du parcellaire est mixte : le cœur du hameau est composé de parcelles de faible superficie (50 m² à 250 m²) c'est le cas de toutes celles donnant sur la ruelle de Maurat, en revanche celles situées de l'autre côté de la RD 74 sont de taille plus importante (à partir de 600 m²).

L'emprise du bâti répond à la même logique avec un cœur de hameau sur lequel il occupe jusqu'à l'intégralité du foncier, en revanche de l'autre côté de la RD 74 l'emprise diminue considérablement pour représenter 10 à 20% du foncier. Cette mixité offre une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.

On trouve donc une forme urbaine offrant un bâti ancien assez dense dans le cœur de hameau, on peut présumer qu'il avait une fonction d'habitat, probablement pour la main d'œuvre agricole des fermes alentour, dont celle située de l'autre côté de la RD 74. L'autre côté de la



Figure 5 : analyse morphologie urbaine du hameau de Maurat, source cadastre et Google

voie ne devait être originellement occupé que par une ferme le long du chemin de la Rivière, des constructions sont progressivement venues s'y agréger.

4. Une forme récente d'extention urbaine : le lotissement :

Un lotissement est un outil de planification urbaine défini selon l'article L442-1 du code de l'urbanisme comme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le lotissement est donc un découpage volontaire d'une propriété foncière en lots afin de construire des habitations. Le plus souvent, le projet est initié par un opérateur privé que l'on nomme le lotisseur. Afin de réduire les dépenses, le lotisseur a tendance à adopter un plan de voirie régulier car avant de récupérer des bénéfices sur les terrains qu'il a achetés, des études et des travaux doivent être menés. Les lotissements sont facilement repérables grâce à leur organisation. Par exemple, le plan hippodamien est une organisation avec des rues rectilignes qui se croisent en formant des angles droits permettant ainsi la création d'îlots de formes carrée ou rectangulaire¹¹. On trouve également des plans en raquette ou en chandelier qui permettent une organisation propre aux lotissements.

La notion de lotissement apparaît vers le milieu du XIXe siècle avec le développement du chemin de fer et du tramway qui permettent aux populations de quitter les centres villes. Mais le lotissement est un modèle urbain fortement consommateur d'espace et d'énergie que ce soit pour la construction de logements individuels ou pour les déplacements motorisés vers le centre historique de la ville. De plus, les réseaux de transports sont généralement peu denses dans les zones pavillonnaires où sont implantés les lotissements. Ce modèle de planification est donc menacé avec l'épuisement des ressources pétrolières et l'augmentation du coût de l'énergie. Aux problèmes énergétiques viennent s'ajouter des problèmes environnementaux car la création de maisons individuelles est une cause importante de surexploitation de l'environnement. La consommation d'espaces habitables se fait au détriment des terres agricoles et renforce l'artificialisation et l'imperméabilité des sols entraînant ainsi l'augmentation des inondations et la diminution de la biodiversité. Les urbanistes cherchent aujourd'hui une solution qui se situe entre la ville dense et le lotissement pavillonnaire. La commune de Beaumont-sur-Lèze a accepté un permis de construire pour la réalisation d'un lotissement sur son territoire. Mais les deux communes ne possèdent pas encore ce type de planification urbaine, pour l'instant, l'extension à

¹¹ Cf annexe figure 11

l'extérieur du centre-ville s'est manifesté sous la forme un habitat individuel groupé sans plan structurant.

Dans la deuxième partie, l'urbanisation linéaire va être particulièrement développée afin de mettre en évidence les problèmes que les communes rencontrent avec l'implantation d'habitations le long d'une voie de communications.

II) L'étalement urbain et ses conséquences

1. Explication de l'étalement urbain

L'étalement urbain est une expression qui désigne le processus de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. L'agence européenne pour l'environnement explique que ce processus intervient quand la progression des surfaces urbanisées est plus importante que la progression de la population sur un territoire donné¹².

Au cours des dernières décennies, la consommation du foncier a été de plus en plus importante par l'urbanisation et les infrastructures. Le Pays Sud toulousain a réalisé une étude qui montre que 2000 personnes viennent chaque année s'installer dans ce territoire, mais la densité reste très faible avec moins de huit logements par hectare en troisième couronne toulousaine, augmentant ainsi le processus d'étalement urbain qui artificialise des dizaines d'hectares. Pour l'agglomération toulousaine, environ 25% des Surface Agricoles Utilisées (SAU) ont disparu en 25 ans ce qui représente à l'échelle nationale, la disparition de la surface d'un département tous les sept ans.

Cette dispersion de l'habitat a pour avantage de répondre aux besoins et envies des populations en offrant des logements disposant de grandes surfaces à proximité de la métropole toulousaine. Mais aujourd'hui, les problèmes de l'étalement urbain ont été révélés :

- Les collectivités subissent de lourds coûts indirects. En effet, le coût des réseaux et des services sont supportés par les collectivités qui doivent fournir un réseau routier de desserte locale aux nouveaux logements, un réseau d'eau potable, et d'eaux usées, un réseau électrique et téléphonique, les services de la poste, les services de ramassages scolaires, service de collecte des ordures etc... Mais en plus de mettre en place ces réseaux et services, il faut par la suite les entretenir.

¹² Cf annexe figure 12

- La dépendance à la voiture est augmentée car les parcours sont rallongés avec la diffusion des habitations. L'augmentation de l'utilisation de véhicules motorisés est suivie par l'augmentation de la pollution (gaz à effet de serre) et une augmentation des coûts pour une famille avec une incertitude de l'homogénéité du prix des énergies fossiles d'une année à l'autre.
- La vie locale est affaiblie car les nouveaux arrivants sur la commune ne renforcent pas la vie sociale et économique du village puisqu'ils sont éloignés du centre bourg.
- Les terres agricoles sont consommées au profit de la création d'habitations fragilisant l'agriculture avec la spéculation foncière. Mais aussi une surconsommation des espaces naturels et une érosion de la biodiversité à cause de l'artificialisation des sols.
- Les paysages locaux ne sont pas préservés et on observe une certaine banalisation des milieux ruraux avec la multiplication des maisons avec jardins et clôtures. Aucun élément ne permet la personnalisation du territoire.

Il est donc nécessaire de trouver des solutions à l'étalement urbain afin de préserver les espaces ruraux significatifs et en diminuant l'impact de l'étalement urbain pour les collectivités. Pour la région toulousaine, une charte architecturale et paysagère du Pays Sud toulousain a, par exemple, été mise en place afin de trouver des solutions qui permettraient de recentrer les habitants autour des centres bourgs et de diminuer l'impact des implantations diffuses déjà existantes. Beaumont-sur-Lèze est directement concernée car la commune fait partie du Pays Sud Toulousain. L'étalement urbain dans les deux communes étudiées prend la forme d'une urbanisation linéaire.

2. L'étalement urbain dans la commune de Saint-Cézert

a) Le développement urbain au XXe siècle

De la seconde moitié du XIX^e siècle aux années 1950, le bâti a peu évolué sur Saint-Cézert. Le centre-bourg a continué son expansion sans structuration précise, les secteurs privilégiés pour le développement se situent le long des voies irrigant le cœur de ville. La continuité de l'urbanisation est recherchée, cependant on note certaines évolutions notamment au niveau des bâtis. En effet, certaines constructions ne sont plus implantées à l'alignement de la voie et sont en retrait des limites séparatives. On note ici une première évolution du modèle traditionnel d'évolution du centre. La période qui suit, jusqu'au milieu des années 1970 va conforter cette

tendance. Elle se traduit par l'implantation de maisons individuelles souvent en retrait des voies et des limites séparatives. Les constructions restent néanmoins proches du noyau urbain constitué en suivant la logique d'extension le long des axes routiers.

Jusqu'à la fin du XX^e siècle, deux tendances se confrontent. D'une part la poursuite des extensions du bourg en linéaire, notamment route du Burgaud ou route de Launac. D'autre part des opérations d'habitat groupé apparaissent, c'est le cas chemin de la Guerguille avec l'aménagement d'un lotissement d'une dizaine de constructions. Ces formes urbaines ne participent plus à la structuration d'espaces publics, le bâti est implanté en milieu de parcelle sur des emprises foncières croissantes. La banalisation des espaces et des entrées de ville est confortée par ce modèle urbain.

Enfin, la période la plus récente, a vu l'aménagement de secteurs pavillonnaires exclusivement sous forme linéaire. Cette évolution urbaine s'est principalement concentrée sur le chemin d'en Piroulet, le chemin de l'Aubine et la route de Launac et la finalisation du lotissement de Guerguille. Ces formes d'habitats individuels n'ont que peu de choses en commun avec la trame urbaine du centre. Elles ont pour effet, en éloignant le bâti des du cœur de ville, d'atténuer le rôle de centralité du bourg et de surconsommer l'espace agricole.

Au cours de ces différentes périodes d'évolution de l'urbanisation de Saint-Cézert, le bâti est resté relativement concentré autour du noyau urbain même si on observe un développement d'habitat linéaire. Ainsi le territoire agricole est naturel a été largement préservé de toute forme de mitage souvent observé dans les espaces périurbains¹³

¹³ Cf annexe figure 13

b) Le lieu-dit « En Piroulet »

Le lieu-dit « en Piroulet » est une urbanisation qui s'est implantée de façon quasi unilatérale le long du Chemin d'en Piroulet entre des fermes anciennes datant du XIX^e siècle. Dans ce cas la voie demeure le seul espace public dédié à l'ensemble des constructions. Sa seule fonction est routière, il n'y a pas d'espace dédié à d'autres modes déplacements.



Le parcellaire est distribué le long du Chemin d'en Piroulet et est issu de divisions d'entités agricoles. Sur la partie centrale, aménagée récemment, les parcelles sont découpées en lanières, plus profondes que larges, elles ont une superficie allant de 2 500 m² à 5 000 m² pour la plus vaste, essentiellement en réponse aux contraintes d'assainissement autonome.



Le bâti majoritairement de plein pied est implanté au centre de l'unité foncière en retrait de toute limite. Il occupe entre 10 % et 20 % du foncier. Les accès sont individualisés et ainsi multipliés sur la voie principale. Cette organisation induit une faible densité inférieure à 3 logements à l'hectare.



Ce tissu offre une perception pavillonnaire linéaire, routière et banalisée des espaces périurbains¹⁴.



Figure 6: analyse de morphologie urbaine de l'habitat linéaire au lieu-dit « En Piroulet », source cadastre et Google Satellite

¹⁴ Cf annexe figure 14

3. L'étalement urbain dans la commune de Beaumont-sur-Lèze

a) L'évolution urbaine depuis le XXe siècle

De la seconde partie du XIX^e siècle aux années 1950, le bâti a peu évolué sur Beaumont-sur-Lèze. Le centre-bourg a continué son expansion le long d'un axe Nord/Sud : l'actuelle D74, les hameaux se sont également agrandis. La continuité de l'urbanisation est recherchée puisque certaines constructions se sont implantées à la l'alignement des voies mais pas seulement car on observe également des implantations en retrait des limites séparatives. C'est une première évolution de l'urbanisation du centre-bourg. On remarque aussi des implantations de fermes isolées renforçant ainsi le caractère agricole de la commune. La période qui suit jusqu'au milieu des années 1970 se traduit par l'implantation de maisons individuelles systématiquement en retrait des limites séparatives. La continuité des espaces bâtis n'est plus recherchée et l'emprise foncière des constructions est considérablement augmentée. La rupture avec le mode traditionnel s'affirme au cours de cette période. Le centre bourg ne connaît pas de grands changements mais on remarque une forte expansion des constructions le long d'un axe Ouest/Est qui suit le ruisseau de Riquetou, agrandissant le hameau des Vignolles. Le hameau de Pouchet, qui se situe au Nord du centre connaît également une forte augmentation de son urbanisation.

Jusqu'à la fin du XX^e siècle, deux tendances se confrontent. D'une part la densification du cœur de ville avec l'exploitation des dents creuses laissées par les précédentes période d'urbanisation et l'inscription du développement urbain en continuité des espaces bâtis. D'autre part la poursuite d'une forme urbaine qui ne participe plus à la structuration des espaces bâtis de plus en plus éloignée des espaces publics. Enfin, la période récente depuis les années 2000, a vu l'aménagement de plusieurs secteurs pavillonnaires à distance du centre-bourg. On voit l'essor du quartier des Lyons ou encore celui du Rouget où les constructions s'implantent le long d'une voie de communication avec à chaque fois plusieurs rideaux de constructions. Ces implantations ont été permises car la carte communales qui régit l'urbanisation de la commune ne possède pas de volets permettant de contrôler ces implantations.

Au cours de ces différentes périodes d'évolution de l'urbanisation de Beaumont-sur-Lèze, le bâti s'est éloigné du centre-bourg, ce qui entraîne une consommation d'espaces agricoles importante¹⁵.

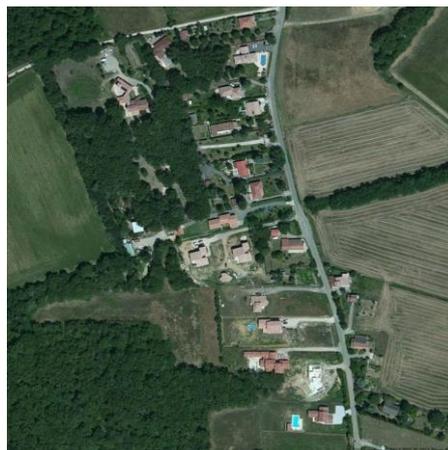
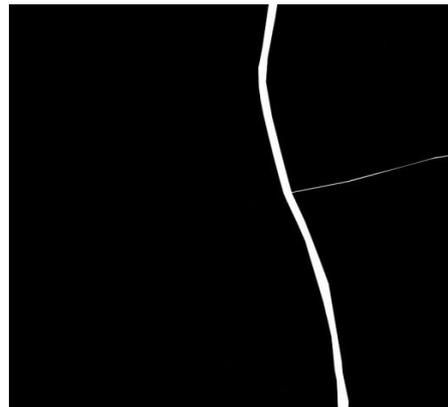
¹⁵ Cf annexe figure 15

b) Le quartier des Lyons

Le quartier des Lyons est une urbanisation qui s'est implantée principalement côté ouest de la Route d'Éaunes au cours de différentes temporalités d'aménagement. La présence des réseaux sous la voie facilite souvent ce type d'urbanisation en réduisant les coûts d'aménagement et en offrant des espaces directement constructibles à peu de frais. Comme pour Saint-Cézert, la voie demeure le seul espace public dédié à l'ensemble des constructions et sa fonction est essentiellement routière.

Le parcellaire est issu de divisions d'entités agricoles, il structure une trame en lanière d'une largeur variant entre 15 et 20 m sur une profondeur de 80 à 100 m, le plus souvent perpendiculaire à la route d'Éaunes.

Le bâti implanté au centre de l'unité foncière en retrait de toute limite occupe entre 10 % et 20 % du foncier. Les accès sont individualisés et ainsi multipliés sur la route d'Éaunes. Cette organisation induit une faible densité inférieure à 5 logements à l'hectare. On constate une certaine forme de densification du tissu avec l'implantation de nouvelles constructions en deuxième et troisième rideau.



Il s'agit d'une urbanisation d'opportunités individuelles qui se sont succédées et ne répondant à aucune logique d'aménagement¹⁶.

Après avoir vu ce qu'engendre l'étalement urbain pour les collectivités, la dernière partie va montrer les différentes méthodes qui permettent de densifier le centre-bourg afin de ne pas continuer ce phénomène d'habitat diffus.

III) L'émergence d'une nouvelle façon de penser la ville.

1. La nécessité de densifier les tissus pavillonnaires

La densification est un enjeu urbain actuel qui permet de préserver les terres agricoles tout en faisant face à la pression immobilière des grandes villes en anticipant la dépendance énergétique. Aujourd'hui, la majorité de la population française aspire à devenir propriétaire d'une maison individuelle¹⁷. En effet, le logement individuel représente plus de la moitié des logements en France (56.3% en 2006¹⁸) soit environ 19 millions dont 16 millions sont des résidences principales.

Aujourd'hui, il n'y a pas assez de construction de logements pour satisfaire toutes les demandes. Les besoins annuels sur le territoire français seraient de 500 000 à 600 000 nouveaux logements par an¹⁹ or, la production de logements est de plus en plus en baisse en lien avec la baisse du pouvoir d'achat. En 2010, on compte 382 000 logements construits²⁰ alors qu'en 2008, on a enregistré 483 000 nouvelles constructions. Avec un déficit d'environ 150 000 logements, il existe une véritable pénurie dû, entre autre, à un problème de rentabilité dans la promotion immobilière. Mais en plus de cette pénurie, les prix de l'immobilier sont en constante augmentation car ils ont doublé en l'espace de sept ans²¹ rendant encore plus difficile l'accession à la propriété des ménages les plus modestes obligeant ces mêmes ménages à s'éloigner de plus en plus de l'agglomération afin de trouver un terrain à moindre coût.

Le desserrement des ménages permet également d'expliquer la crise du logement actuelle. Le nombre moyen d'individu dans un logement est en diminution à cause de raisons multiples : augmentations des divorces et des familles monoparentales, un vieillissement de la population, une augmentation de l'âge de mise en ménage pour les jeunes qui passe d'abord par une phase

¹⁶ Cf annexe figure 16

¹⁷ Source : Etude de l'ordre des architectes en 2010

¹⁸ Source : INSEE

¹⁹ Source : étude de D.Bucket, C.Juillard, F.Cusin, L.Batsch. « Demande de logement : la réalité du choc sociologique », crédit foncier, 2006.

²⁰ Source : chiffres du rapport « premiers résultats 2013 – compte de logement 2009. Commissariat général du développement durable (CGDD). Service d'Observation et Statistiques du gouvernement »

²¹ Source : DSA d'architecte-urbaniste, s(t)imulation pavillonnaire, EAV&T Marnes-la-Vallée, 2014, 207 pages

d'installation en solitaire. La taille des ménages diminue et pourtant la taille des habitations augmente, augmentant par conséquent l'emprise au sol. La production de logements en France sert donc à contre balancer le phénomène de desserrement des ménages et non à l'accueil de nouvelles populations. De plus, il existe une certaine immobilité résidentielle particulièrement dans les logements sociaux qui ont d'abord été pensés comme une étape dans le parcours résidentiel, on se rend compte que les personnes restent de plus en plus longtemps dans ce genre de logements.

Densifier les villes et villages est apparu peu à peu comme la solution pour obtenir une durabilité des espaces urbanisés. La densité est avant tout une notion mathématique qui met en rapport deux éléments. Mais lorsque nous parlons de villes, deux densités existent : la densité résidentielle et la densité bâtie. La densité résidentielle est exprimée, généralement, en nombre de logements par hectare en prenant en compte l'espace privé de la parcelle et l'espace public. Mais la densité bâtie est un peu plus complexe car elle se situe à l'échelle d'une parcelle. Il s'agit du rapport entre la surface des planchers totale du bâtiment (emprise au sol multipliée par le nombre de niveaux) et la surface de la parcelle sur lequel il est construit. La densité bâtie permet de comparer différentes typologies urbaines afin de savoir laquelle est la plus consommatrice d'espaces²². Enfin, il existe la densité perçue qui est liée avec un ressenti ou une image que va avoir un individu face à une forme urbaine.

Densifier les périphéries des agglomérations permettrait de mettre en place une certaine offre de services peu existants dans les zones pavillonnaires mais très présents dans les centres-villes. Il faut donc trouver une « densité intermédiaire » qui permet la mutualisation des moyens tout en restant acceptable au quotidien afin de ne pas faire fuir les habitants. La densité ne peut plus seulement être réservée aux centres-villes, mais doit se développer dans les périphéries. Les tissus pavillonnaires sont particulièrement visés par cette méthode car ils possèdent la densité la plus faible de toutes les formes urbaines et par conséquent, ces zones sont les aptes à montrer une valorisation importante.

Il faut penser la densification comme une valorisation pas seulement environnementale mais aussi sociale et familiale. Pour densifier un tissu pavillonnaire, il faut diviser les terrains ce qui implique une rentrée d'argent pour les propriétaires. En créant un étage supplémentaire à leur habitation, celle-ci prend de la plus-value et à terme sera rentable pour son propriétaire. C'est cette notion qu'il est important de faire comprendre aux habitants : densifier ne veut pas forcément dire avec son niveau de vie qui diminue.

²² Source : DSA d'architecte-urbaniste, s(t)imulation pavillonnaire, EAV&T Marnes-la-Vallée, 2014, 207 pages

Une nouvelle méthode est apparue en 2009 qui permet de densifier les tissus urbains déjà existants et qui place l'habitant au premier niveau d'action car cette méthode permet aux propriétaires de créer un projet de valorisation de leur bien. BIMBY est donc une nouvelle façon de penser la ville.

2. BIMBY : une solution d'avenir ?

En 2009, le projet « Build in My BackYard » (BIMBY « construire dans mon jardin ») est sélectionné par l'Agence Nationale de la recherche après son appel à projet « Villes durables ». Le projet vise à repenser totalement l'agencement des parcelles de maisons individuelles en construisant sur les parcelles déjà existantes après un recoupage²³.

BIMBY repense totalement la production de la ville. La démarche a été initiée par deux architectes urbanistes : Benoit LE FOLL et David MIET. Ce projet de recherche, financé pendant trois ans par l'ANR à hauteur de 3,1 millions d'euros, rassemble seulement des acteurs publics comme les milieux universitaires, les collectivités publiques (Saint-Quentin-En-Yveline, Rouen-CREA...), les bureaux d'études publics, des communes ou encore des agences d'urbanisme afin de mettre en place une nouvelle façon de penser la construction urbaine. A partir de parcelles de maisons individuelles, on repartage l'espace afin de permettre la construction de plus petits logements, le projet redéfinit le tissu pavillonnaire existant. Il s'agit ici de renouvellement urbain où il y a beaucoup de constructions sans démolitions préalables afin de densifier un quartier déjà existant. Le réel avantage de cette procédure c'est que les espaces sur lesquels on construit possèdent déjà tous les équipements : comme les voiries. La maison résidentielle représente 57% de l'habitat en France soit 19 millions de maisons individuelles et environ 160 000 nouvelles résidences sont implantées chaque année (INSEE). L'architecte urbaniste, Oscar GENTIAL, explique que si seulement 1% de ces parcelles étaient utilisées, la construction de nouveaux bâtiments n'engendrerait pas d'étalement urbain. Il existerait environ un million de résidences qui possèdent un terrain supérieur à 1000 m² et qui pourraient être utilisés pour la division parcellaire, selon l'Union des Maisons Françaises. Pour que le projet soit mené à bien, il est nécessaire que les lois soient assouplies, ce qui est possible avec la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme : le règlement d'urbanisme est repensé pour faciliter la division parcellaire. Depuis le lancement de la démarche BIMBY, de nombreuses communes se sont lancées dans le projet comme la ville de Guérande en Bretagne, de Niort dans les deux-sèvres et même la commune de Saint-Orens dans la Haute-Garonne.

²³ Cf annexe figure 17

BIMBY est une démarche initiée par l'habitant et maîtrisée par la commune. L'habitant devient acteur de l'urbanisme de la ville. La procédure permet aux propriétaires de parcelles de vendre une partie de leur terrain afin d'y aménager une surface habitable pour le financement d'un besoin familial ou la réalisation d'un projet. Un particulier qui souhaite vendre une partie de son terrain constructible obtient, s'il le désire, un rendez-vous avec un architecte afin de dégager les possibilités de constructions, le potentiel du terrain mais aussi les contraintes. L'aide de l'architecte est capitale car les surfaces disponibles sont uniques du point de vue de leur structure, le regard d'un professionnel permet de faire du « sur-mesure » fonctionnel. De plus, la démarche permet de répondre aux demandes de logements : on peut devenir propriétaire d'une petite maison individuelle peu chère dans un endroit où le foncier était bloqué car la filière de construction est plus courte, donc plus facile. Par exemple, BIMBY peut se présenter comme une solution pour un couple qui se sépare mais souhaite rester proche pour la garde des enfants ou comme un complément de retraite. Les habitants sont fortement sollicités pour la mise en place de la méthode sur leur commune. Par exemple, Essarts-le-Roi, une commune de 6 500 habitants située à 35 kilomètres de Paris, a organisé une rencontre entre propriétaires de parcelles et architectes urbanistes, en novembre 2011, afin de créer des projets réalisables à l'échelle de leur parcelle et de les inclure dans la révision du PLU. A l'issue de cette rencontre, de nombreux projets ont été créés permettant ainsi un urbanisme citoyen.

Les collectivités y voient leur avantage dans le fait qu'elles peuvent désormais répondre à la demande de logement sur leur territoire avec un coût minime et sans engendrer d'étalement urbain et ainsi respecter les nouvelles mesures de sauvegarde de l'environnement. Avec l'étalement urbain, l'éloignement entre les habitations et les lieux de vie était élevé, aujourd'hui, on rapproche les habitants des zones d'emplois, de commerces et de transports. De plus, en donnant un rôle participatif aux habitants, la politique urbaine des collectivités locales est moins difficile à faire accepter à la population. Les collectivités peuvent voir aussi une modification de leur population. La commune peut attirer une population jeune dans une commune vieillissante grâce aux prix attractifs des habitations construites. Pour la construction du projet BIMBY, ce sont les entreprises locales de construction qui sont sollicitées car elles sont plus économiques et ceci peut être générateur d'emplois.

Mais le projet BIMBY ne connaît pas que des succès. On a vu l'émergence de l'expression NIMBY (« Not In My BackYard ») qui s'oppose à tous les travaux réalisés dans une relative proximité à leur habitation qui seraient producteurs de nuisances pour les riverains comme une

station d'épuration, une décharge municipale ou encore des éoliennes. BIMBY s'oppose directement à NIMBY, il faut un changement radical des mentalités : on doit passer d'un penser individuel au réfléchir ensemble mais ceci prend du temps et tous les habitants ne sont pas prêts à voir leur ville se densifier fortement par peur d'une détérioration de leur qualité de vie. En effet, l'arrivée massive de nouveaux habitants sur la commune peut entraîner une sur fréquentation des modes de transports collectifs, des écoles peuvent devenir trop petites et ne plus pouvoir accueillir les enfants etc... Il est nécessaire à la commune de prévoir les aménagements et les évolutions des infrastructures afin de conserver une qualité de vie suffisante pour sa population qui peut changer de structure. De plus, en vendant une partie de son terrain, les propriétaires obtiennent une plus-value mais lors de la revente, la maison peut perdre en valeur. Les travaux d'aménagement doivent être réfléchis et bien pensés afin de ne pas créer une servitude ou une dépendance sinon, la maison perd de sa valeur pour la revente.

Le projet BIMBY peut se révéler un véritable moteur de développement de l'habitat dans les premières couronnes périurbaines avec la construction de maisons individuelles sans engendrer de l'étalement urbain. Le projet répond au désir de la population française qui souhaite majoritairement habiter dans une maison individuelle et non dans un habitat collectif. Mais les maisons individuelles sont fortement demandeuses d'espace. Le projet BIMBY offre une alternative. Mais le projet n'existant que depuis 2009 et avec encore très peu de réalisations concrètes sur le terrain, il est impossible de savoir l'exact avenir de ce projet. Sur le papier, il répond aux demandes puisqu'il limite l'impact environnemental et qu'il produit des logements. Cependant, si le projet veut être mené à bien, il faut que les mentalités des habitants changent et ceci prend du temps. Est-ce que tous les propriétaires de terrains sont capables d'accepter l'installation d'un nouveau ménage dans sa proximité ?

3. Exemple de densification de zones urbaines

Les communes de Saint-Cézert et de Beaumont-sur-Lèze ne participent pas au projet BIMBY mais à travers les exemples que nous allons exposer, nous allons voir si cette méthode peut être une solution pour limiter les impacts des implantations linéaires déjà existantes sur ces communes. Afin de densifier le bâti déjà existant, plusieurs méthodes sont possibles :

- Surélever : extension au-dessus d'une surface déjà existante comme un garage. L'extension sur le garage existant offre une pièce de plus à la maison, sans grignoter sur l'espace du jardin.

- Etendre : construction d'un logement accolé à la maison allant d'une pièce à une autre maison selon la place disponible sur la parcelle.
- Diviser : réorganiser l'espace pour conserver la maison et vendre juste ce qu'il faut de terrain.
- Mutualiser : un garage entre deux maisons peut devenir trois logements.
- Diversifier : installer des bureaux dans une zone pavillonnaire ou même des activités de loisirs. A Bry-sur-Marne, un club d'aviron a acheté un bout de terrain donnant accès sur la Marne afin d'y installer leur local.
- Substituer : lorsqu'on a plus le choix, il est possible de racheter un logement afin d'en créer plusieurs à l'intérieur.

La commune de Tremblay-sur-Mauldre se situe dans le département des Yvelines en région Île-de-France. En 2012, la commune compte 956 habitants, ce qui la place entre les communes de Beaumont-sur-Lèze et de Saint-Cézert au niveau de son poids démographique. De plus, la commune possède une population relativement jeune.

En 2011, Le Tremblay-sur-Mauldre devient le village pilote du projet BIMBY. La commune est choisie pour densifier son tissu pavillonnaire dans la résidence du Vert Buisson. Les acteurs du projet partent du principe que depuis de nombreuses années le développement du Tremblay s'est fait en construisant sur des parcelles disponibles à l'intérieur du village ou sur le domaine agricole. Or, ces parcelles s'épuisent. De plus, il y a une véritable prise de conscience des élus sur les impacts néfastes de l'extension urbaine. Pourtant, de nombreux espaces sont laissés libres entre les habitations que ce soit dans les lotissements ou sur les terrains isolés. Ces terrains représentent un véritable capital pour les propriétaires qui peut réfléchir sur une éventuelle évolution de leur patrimoine. Le projet est essentiellement basé sur le volontariat : ce sont les habitants qui viennent parler de leur projet et de la manière dont ils veulent le réaliser. Par exemple, un terrain peut devenir trop grand pour des personnes âgées et elles souhaitent se séparer d'une partie car elles n'arrivent plus à l'entretenir. Le projet BIMBY offre aux habitants une nouvelle façon de réfléchir leur propriété. La commune met en place des réunions avec les habitants des quartiers afin de discuter de l'évolution de leur cadre de vie. Pour Le Tremblay, la commune est séparée en quatre quartiers.

Le Maire de Tremblay-sur-Mauldre, Joseph LE FOLL, explique que la commune devait « refaire son Plan Local d'urbanisme. Cette initiative était une manière de faire participer les habitants à l'édiction des règles. Ces consultations ont eu un succès fou, les gens attendent l'étape suivante ». La commune rurale des Yvelines compte environ 80% de sa population qui habite dans

une maison individuelle permettant ainsi une forte action du projet BIMBY. Lors de la phase des entretiens avec les propriétaires, 64 projets ont été déposés soit environ 20% des propriétaires de la commune ont assisté à ces entretiens. Aujourd'hui, les projets des habitants sont pris en compte dans l'élaboration du PLU de la commune²⁴.

La commune de Beaumont-sur-Lèze et de Saint-Cézert sont dans une démarche d'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU). Beaumont-sur-Lèze ne possède qu'une carte communale pour l'instant et Saint-Cézert a déjà un PLU mais il est en train d'être révisé. La démarche BIMBY aurait parfaitement pu être adaptée à ces communes. Ces deux communes n'ont pas de pénurie foncière, l'objectif de la méthode BIMBY ici, s'il y est appliqué, est de limiter l'étalement urbain de la commune en ne favorisant pas l'extension des habitations implantées le long de la voirie. Le seul problème c'est que le projet est récent et que les premiers PLU créés avec la démarche BIMBY ne sont pas encore élaborés, de plus, les communes qui ont adopté ce projet se trouvent essentiellement en Île-de-France. Mais il semblerait que cette démarche limite l'étalement urbain puisque si 1 propriétaire sur 100 acceptait de diviser sa parcelle, 190 000 logements serait créés chaque année sans engendrer de l'étalement urbain.

²⁴ Cf annexe figure 18

CONCLUSION :

L'urbanisation est en constante évolution ; depuis la création des premières villes bien avant notre ère, aux nouveaux écoquartiers créés dans chaque grande agglomération européenne, les choses ont bien changées. En effet, les façons de penser la ville évoluent. Aujourd'hui nous sommes dans une volonté de préservation de l'environnement afin de protéger les paysages pour les générations futures, on ne peut pas toujours plus étendre les villes sans risquer d'augmenter la pollution et la dégradation de notre cadre de vie.

C'est pour cela que les urbanistes essayent de trouver des solutions durables afin de répondre aux enjeux urbains qui sont une arrivée constante de nouveaux habitants sans augmenter la tâche urbaine des agglomérations. Les petites communes en périphérie sont directement concernées par l'étalement urbain car elles offrent de larges terrains à moindre prix permettant l'implantation d'habitations le long d'axes de communications sans avoir de lien avec le centre bourg. Cette extension linéaire n'est plus envisageable c'est pourquoi la méthode BIMBY permet de densifier le tissu pavillonnaire déjà existant en faisant des habitants les premiers acteurs du projet. Avec une telle démarche, les habitants ont plus de facilité à accepter les projets de la commune car ils participent aux décisions.

Ce projet semble être une solution, pourtant, pour d'autres habitants, cette démarche est plus difficile à accepter. En effet, en France, les volontés sont fortement axées sur une maison individuelle implantée en plein milieu de parcelle avec un environnement offrant un cadre de vie « campagnard » permettant ainsi aux habitants d'avoir leur coin de campagne tout en travaillant en ville. La densification des petites communes périurbaines va donc devoir se faire une place dans les mentalités et devenir une nouvelle façon de penser les villes et villages.

BIBLIOGRAPHIE :

- Agence Folléa – Gautier paysagistes – urbanistes, Petit guide visuel pour les paysages bâtis recentrés, Pays Sud Toulousain, 64 pages
- BIMBY : « Build In My Back Yard », BIMBY.fr, (consulté le 16/06/2015)
- BIMBY, Premier retour d'expérience, une démarche innovante de travail avec les habitants, aout 2011, 24 pages
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères, Insertion urbaine ou comment respecter le tissu urbain existant, Commune de La Tronche (38), Mars 2007 [document électronique]
- CARPENTIER Elise, la nouvelle définition du lotissement, { document électronique}, 2012, <http://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/>, (consulté le 08/08/2015)
- Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature, écoquartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes, édition du CERTU, collection Dossier, juillet 2011, 209 pages
- DONZELOT Jacques et MONGIN Olivier, « tous périurbains », Esprit n°393, Mars-Avril 2013, 16 pages
- DUBY Georges, « L'urbanisation dans l'histoire », Études rurales, 1973, 10 pages.
- DSA d'architecte-urbaniste, s(t)imulation pavillonnaire, EAV&T Marnes-la-Vallée, 2014, 207 pages
- Géoconfluences, Urbanisation [document électronique], 2013, <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisation-1>, (consulté le 25/07/2015)
- LEVY Albert, formes urbaine et signification : revisiter la morphologie urbaine, [document électronique], <http://www.cairn.info/>, (consulté le 15/08/2015)
- VERDIER Philippe, « le projet urbain participatif, apprendre à faire la ville avec ses habitants », éditions Yves Michel, collection société civiles, 2009, 264 pages

B. ANNEXES :

I) Différentes morphologies urbaines

1. Présentation des deux communes

a) Saint-Cézert

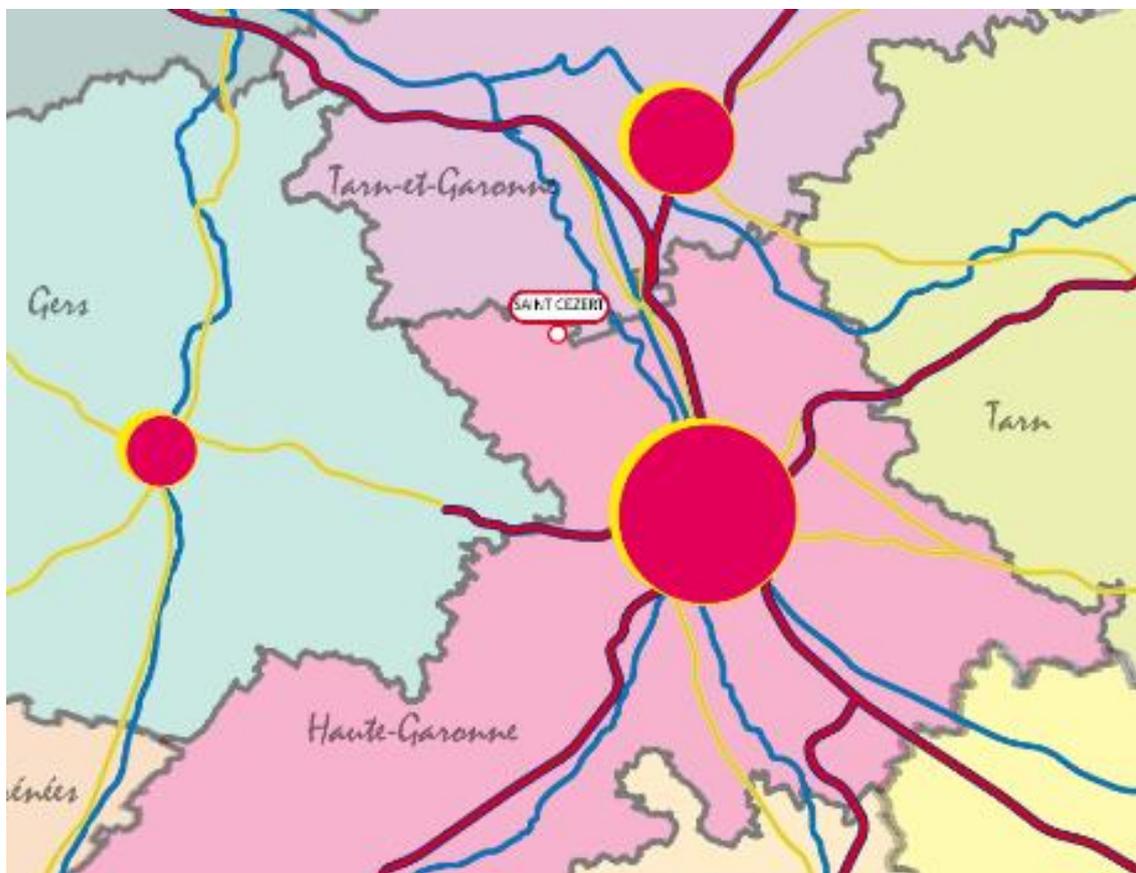


Figure 1 : Positionnement de Saint-Cézert à l'échelle régionale

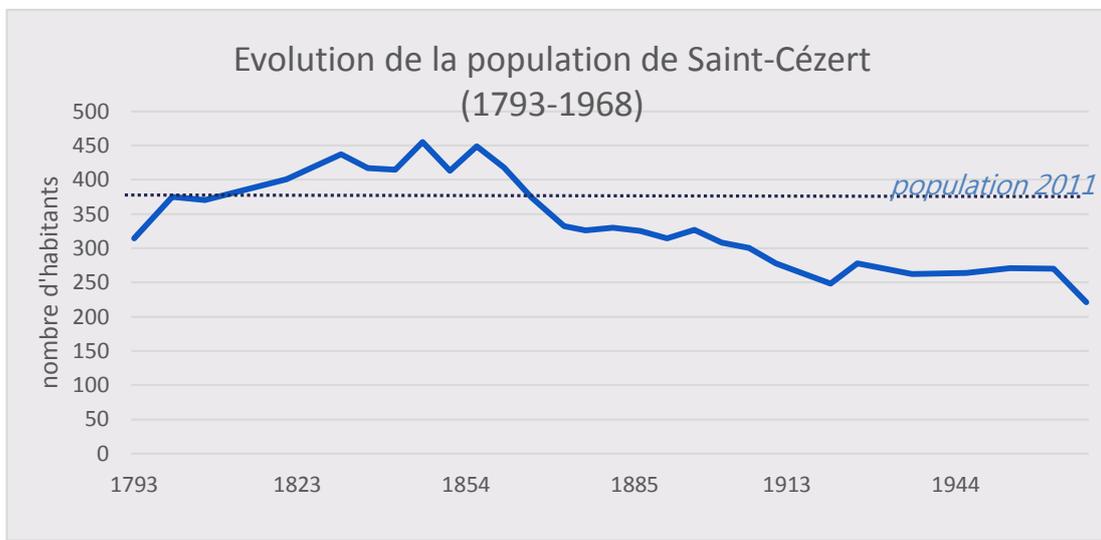


Figure 2 : évolution de la population de Saint-Cézert de 1793 à 1968, source Cassini.ehess

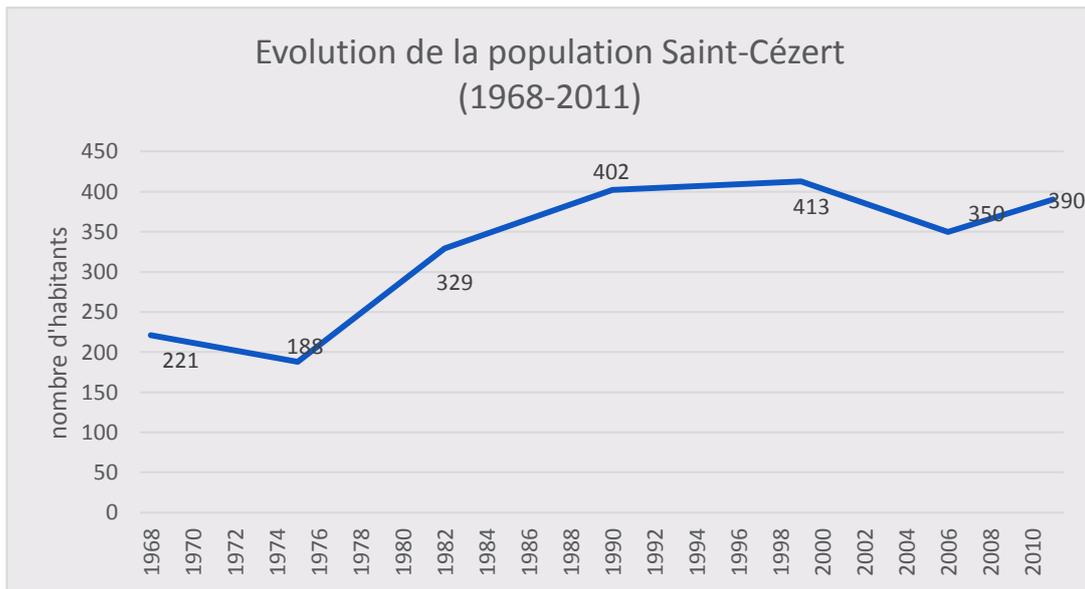


Figure 3 : évolution de la population de 1968 à 2011, source RP INSEE

b) Beaumont-sur-Lèze

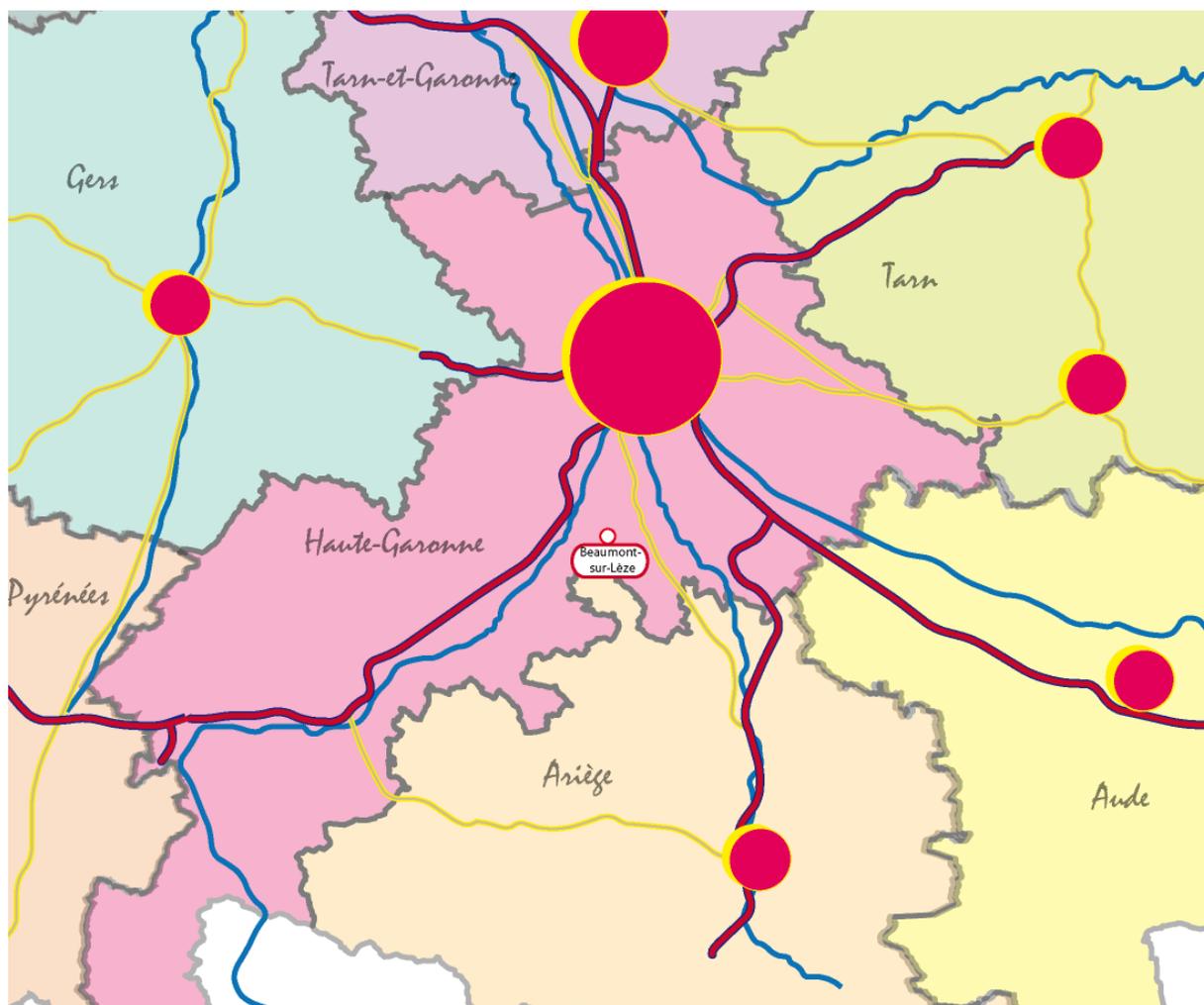


Figure 4: Positionnement de Beaumont-sur-Lèze à l'échelle régionale

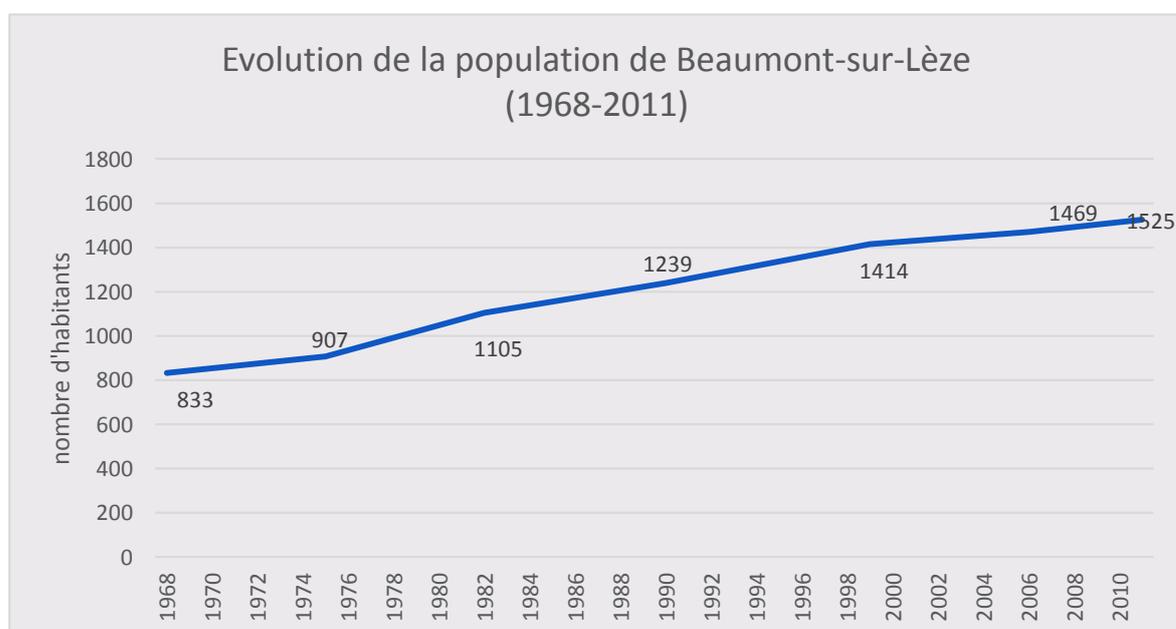


Figure 5 : évolution de la population de 1968 à 2011, source RP INSEE

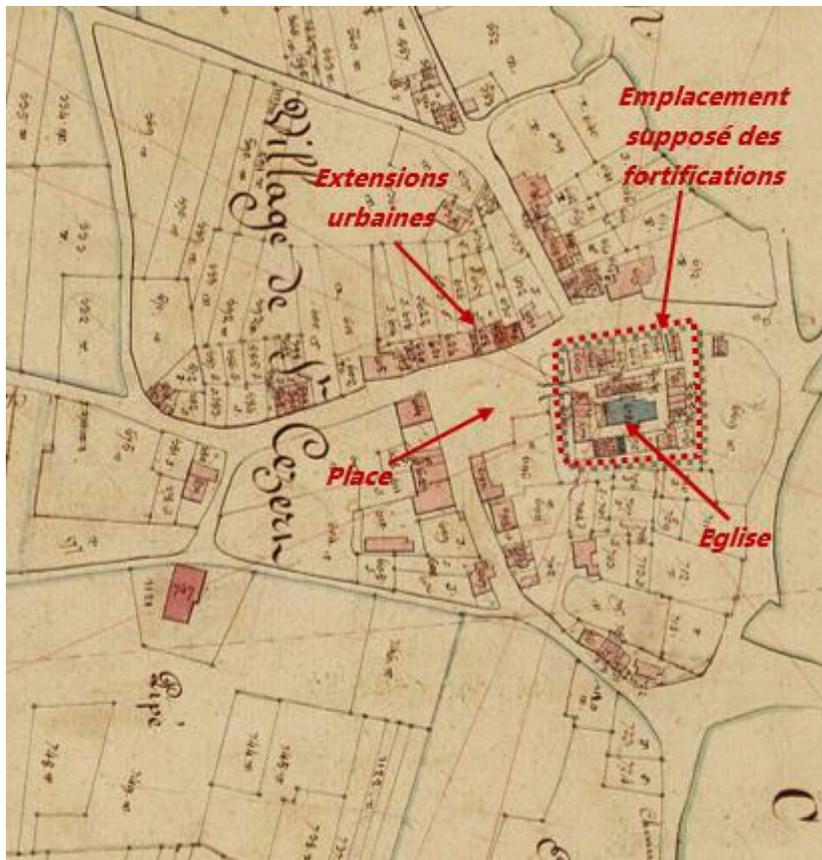


Figure 8 : organisation du castelneau, source cadastre napoléonien 1826

b) Le Castelneau de Beaumont-sur-Lèze



Figure 9 : carte de Cassini XVIIIème siècle



Figure 10 : Cadastre napoléonien, source archive départementales 31

4. Une forme récente d'extension urbaine : le lotissement



Figure 11 : plan hippodamien du lotissement de Sainte-Foy, source mairie de Saint-Foy

II) L'étalement urbain et ses conséquences

1. Définition de l'étalement urbain



Figure 12 : Illustration de l'étalement urbain diffus, source Pays Sud Toulousain

2. L'étalement urbain sur la commune de Saint- Cézert

a) Le développement urbain au cours du XXe siècle

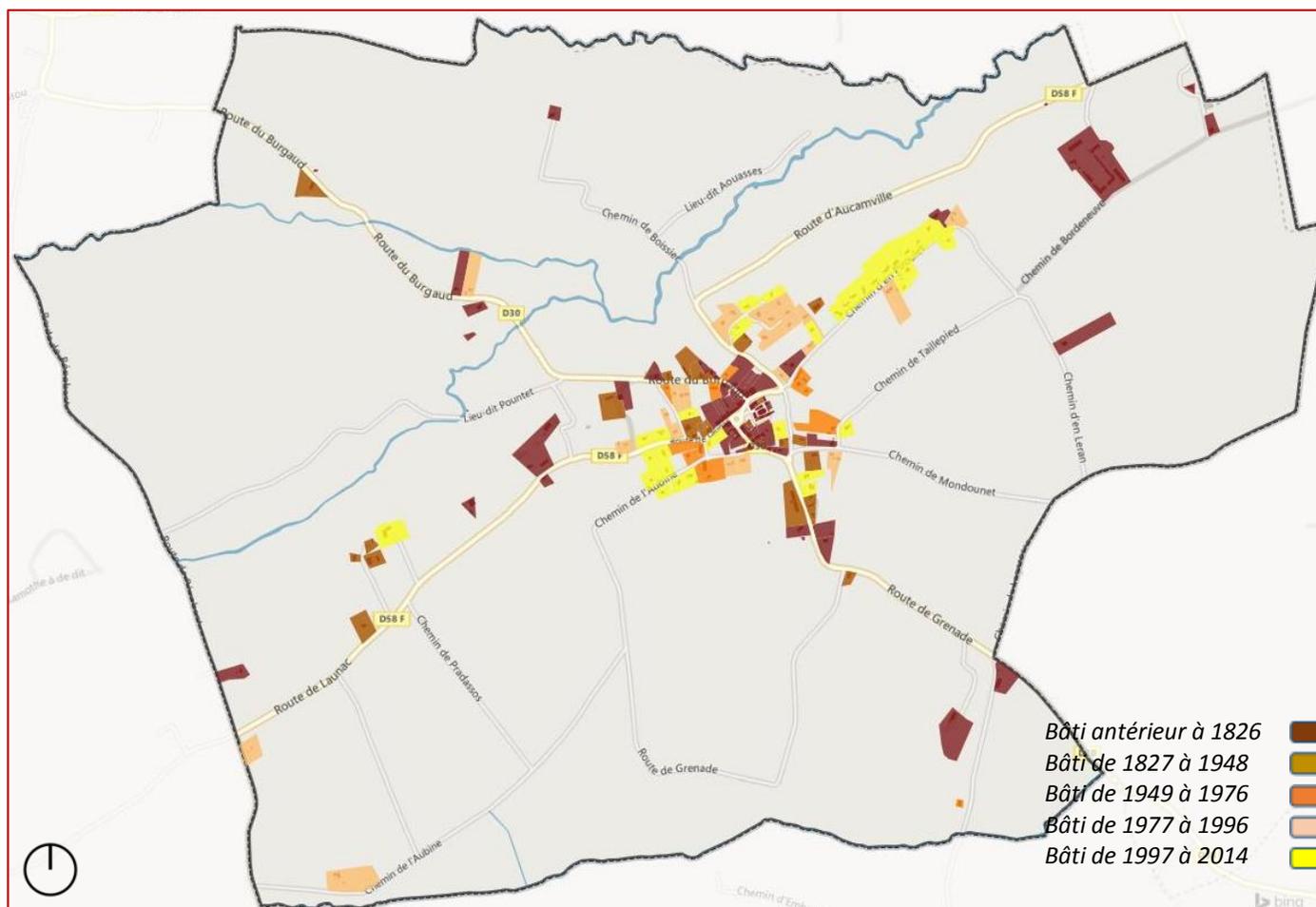


Figure 13 : développement urbain de Saint-Cézert, source vues aériennes IGN et registre des permis

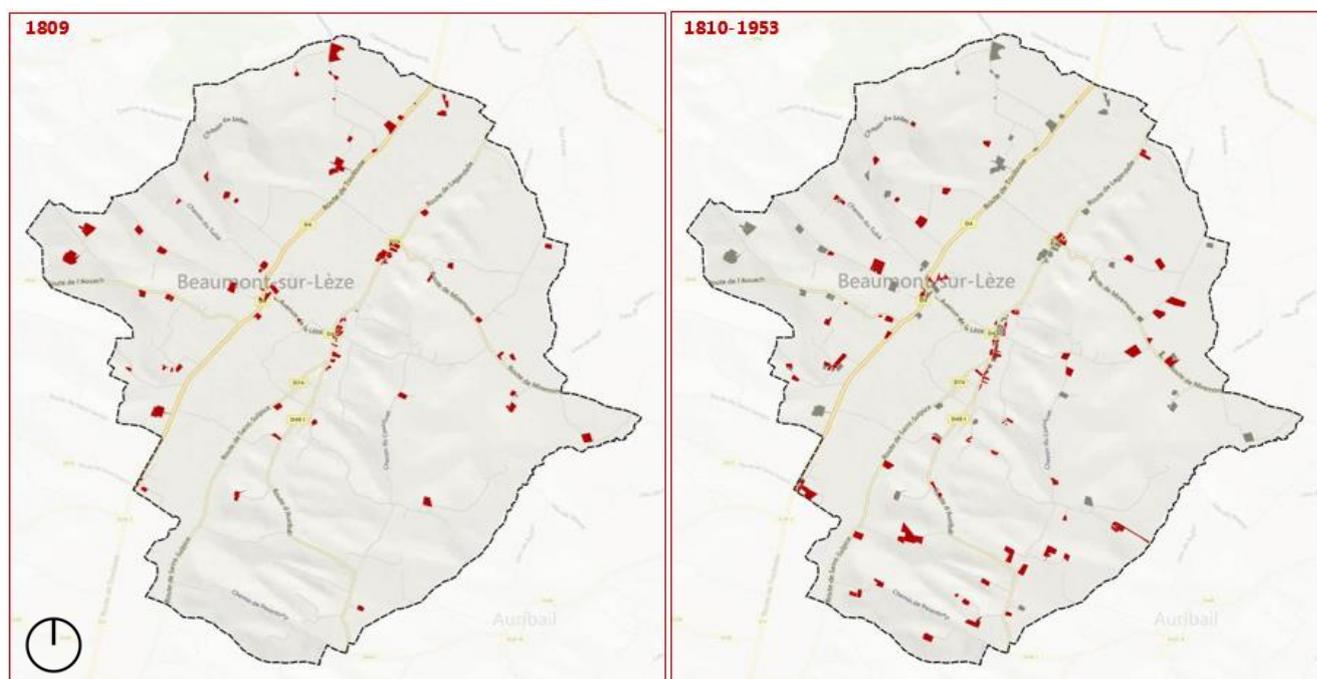
b) Le lieu-dit « En Piroulet » de Saint-Cézert



Figure 14 : vue du chemin d'en Piroulet, Source : Google Earth

3. L'étalement urbain dans la commune de Beaumont-sur-Lèze

a) L'évolution urbaine depuis le XXe siècle



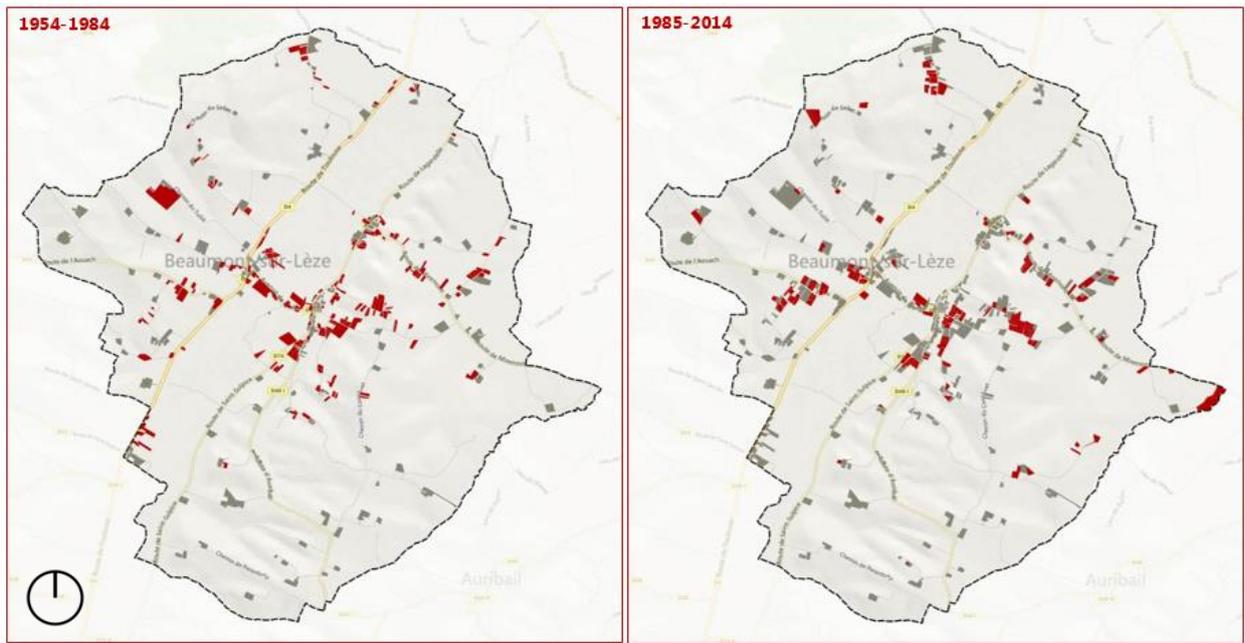


Figure 15 : époque de construction des bâtis, sources : cadastre Napoléonien 1809, vues aériennes IGN et registre des permis

b) Le quartier des Lyons



Figure 16 : vue de la route d'Éaunes, source : photographie Paysages

III) L'émergence d'une nouvelle façon de penser la ville

1. BIMBY : une solution d'avenir ?



Figure 17 : schéma explicatif de la démarche BIMBY, source : BIMBY.fr

3. Exemple de densification urbaine



Figure 18 : schéma de présentation de la démarche BIMBY dans la commune de Tremblay-sur-Mauldre, source : BIMBY.fr

INTRODUCTION :	1
I. Les différentes morphologies urbaines.....	3
I.1. Présentation des deux communes étudiées.....	3
a) Saint-Cézert.....	3
b) Beaumont-sur-Lèze.....	4
I.2. Le cœur historique des villages.....	5
a) Général :	5
b) Le fondement de la cité de Saint-Cézert.....	5
c) Le Castelnau de Beaumont-sur-Lèze.....	7
I.3. L'importance des hameaux de village.....	10
I.4. Une forme récente d'extension urbaine : le lotissement :	12
II. L'étalement urbain et ses conséquences.....	13
II.1. Explication de l'étalement urbain.....	13
II.2. L'étalement urbain dans la commune de Saint-Cézert.....	14
a) Le développement urbain au XXe siècle.....	14
b) Le lieu-dit « En Piroulet »	16
II.3. L'étalement urbain dans la commune de Beaumont-sur-Lèze.....	17
a) L'évolution urbaine depuis le XXe siècle	17
b) Le quartier des Lyons	18
III. L'émergence d'une nouvelle façon de penser la ville.....	19
III.1. La nécessité de densifier les tissus pavillonnaires.....	19
III.2. BIMBY : une solution d'avenir ?	21
III.3. Exemple de densification de zones urbaines.....	23
CONCLUSION :	26
BIBLIOGRAPHIE :	27
ANNEXES :	28