



**Villages églises**



**Hameaux**



**Villages**



**Bourgades**

# Les formes urbaines



**Bourg-Centre**



**Ville d'Auch**



**Bastides**



**Lotissement**



**Castenaux et sauvetés**

# Les «Villages - église»



 **Le Gers compte bien plus de «clochers» que de «villages».** Sur les 430 communes du département, pour près de la moitié d'entre elles, le centre de la communauté villageoise n'est matérialisé que par la présence, en pleine campagne, d'une église et de quelques bâtiments publics :

- la mairie et l'école, symbole républicain, souvent reconnaissable à leur architecture 19ème
- le presbytère, vieux bâtiment du 19e également, plus ou moins restauré et transformé
- et la salle des fêtes, plus ou moins récente, plus ou moins imposante et dont la présence systématique témoigne d'un certain «esprit de clocher»

Ces bâtiments sont rarement tous présents. Il est très fréquent que les plus anciens aient, selon l'histoire de la commune, cumulé et occupé différentes fonctions (l'école ou le presbytère accueille la mairie...). Ailleurs, les mises aux normes ont imposé la construction de nouveaux bâtiments publics aux côtés des anciens.

Souvent le tout apparaît plus comme **un ensemble désordonné**, une **juxtaposition d'éléments** où il est difficile de distinguer une place ou des espaces publics réellement structurés. Parfois, une ou deux maisons neuves ou quelques vieilles fermes à proximité, étoffent ce petit noyau sans pour autant que s'ébauche une quelconque organisation. Pourtant ces «villages-églises» reposent presque toujours sur des bases plus anciennes et une observation attentive révèle souvent la présence de **vestiges archéologiques** (motte, fossés...). L'église paroissiale, dont le clocher toujours différent des communes voisines constitue le seul point de repère dans le paysage, est le symbole du village et présente un intérêt architectural ou mobilier très variable.

 La majorité de ces villages-églises sont le centre de petites communes de moins de 200 habitants, regroupement de deux ou plusieurs paroisses. Mais quelques-uns, à proximité des bourgs ou des villes ont connu un important développement pavillonnaire, et l'ancien centre est noyé dans le nouveau tissu urbain (Preignan en périphérie d'Auch).

Quelle que soit l'importance de la commune, esprit de clocher et effet de mode aidant, ces lieux ont été abondamment équipés (salles des fêtes, terrains de sport, mises aux normes de bâtiments) et surtout ils ont subi, depuis quelques années, de plus en plus d'aménagements, souvent inadaptés ou démesurés :

- traitement urbain de l'espace dans un contexte champêtre (choix des matériaux, du mobilier, de l'éclairage...)
- équipement surdimensionné par rapport à des fréquentations occasionnelles (parking, salle des fêtes...)
- charge d'investissement et d'entretien très lourde par rapport aux moyens humains et financiers des communes.

 Le village-église, emblème et cœur de la commune, constitue une particularité des paysages gersois : des sites souvent intéressants mais sensibles. Le patrimoine archéologique et architectural (notamment XIXème) dont il dispose mériterait d'être valorisé mais surtout :

- le nombre restreint de constructions sur ces sites nécessite de veiller tout particulièrement à la conception architecturale des nouveaux bâtiments (exigences de qualité renforcées)
- le contexte «rural» impose d'être vigilant sur la dimension des aménagements, le choix des matériaux, du mobilier et en particulier de l'éclairage
- les extensions «urbaines», pavillonnaires doivent être maîtrisées entre tentative de renforcer la centralité et préservation du site.

# Les «Villages - église»

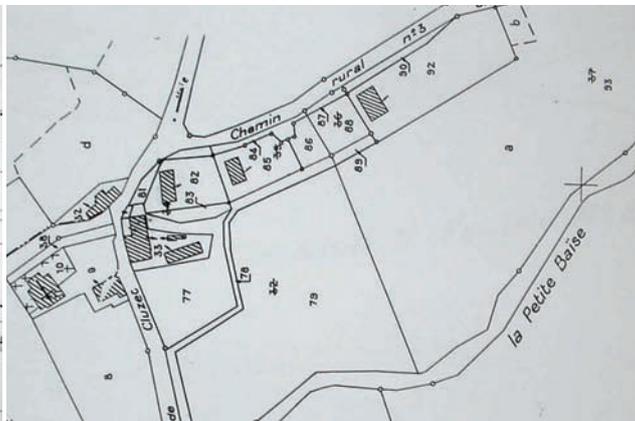
Exemple d'un village-église : Troncens dans le Pardiac (photos aériennes 1930 et 1990)



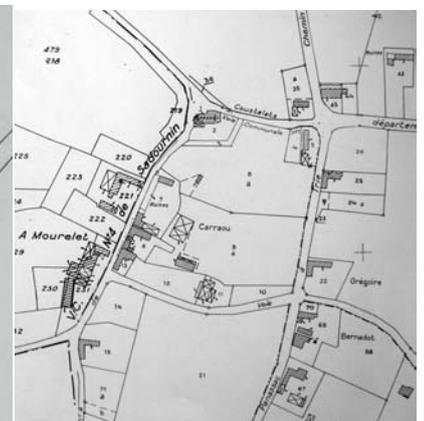
Village-église : extraits cadastraux



Cabas-Loumassès

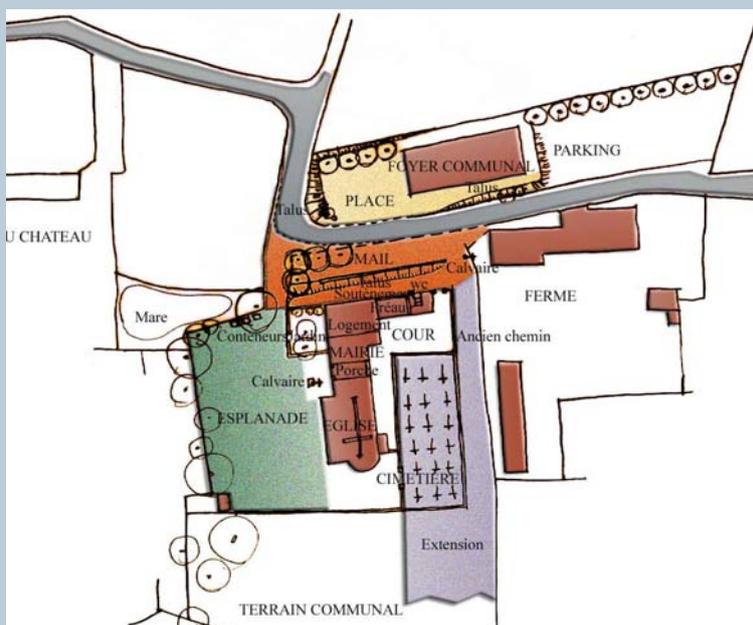


Cadastre du centre du village de Lamazère



Cadastre, centre de Duffort

Commune de Caumont, au dessus de la vallée de l'Adour



Les différents bâtiments publics (mairie, salle des fêtes, église) dessinent le «centre du village» sans pour autant constituer un réel ensemble urbain organisé, structuré.



Petite mairie de Cabas-Loumassès



Petite église rurale de Sarraguzan

# Les «Hameaux»



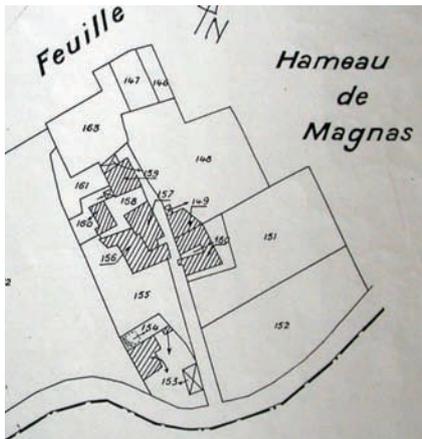
 Loin d'être la forme d'habitat dominante dans le Gers, les hameaux n'en sont pas moins très nombreux . Ce sont des groupements de maisons, des petits foyers agglomérés, plus ou moins organisés. Ces petites communautés d'habitations ont, pour la plupart, un fondement agricole pour la valorisation du micro-terroir qui les entoure. Au fil du temps, certaines de ces communautés ont évolué vers des paroisses, comportant une église ou une chapelle, d'autres sont devenus le centre du village avec l'église, la mairie et divers bâtiments communaux, mais pour la plupart, ils sont restés de simples quartiers.

Les hameaux ne présentent pas de trame urbaine réelle. Il s'agit plutôt de maisons paysannes rapprochées mais rarement accolées les unes aux autres. De ce fait, aucun modèle d'organisation ne prévaut, les maisons peuvent autant être alignées le long d'une route que groupées autour d'un croisement.

 Les hameaux sont souvent délaissés. Ils ne bénéficient pas d'aménagements particuliers et on y assiste souvent à une privatisation des espaces collectifs, peu mis en valeur par rapport au centre de la commune.

 Une attention particulière doit être portée à ces "quartiers" qui pourraient faire l'objet d'aménagements spécifiques, au cas par cas, pour valoriser leur contexte champêtre tout en conservant leur "échelle humaine".

# Les «Hameaux»



Les hameaux : de petites unités urbaines avec parfois une structure urbaine organisée...



... où au contraire une simple concentration et juxtaposition d'ancienne fermes (ici un «quartier» à Duffort)



Hameaux en contrebas des rebords des plateaux lomagnols

# Les «villages»



Larroque-Engalin. La spécificité - l'identité et l'intérêt - des villages gersois réside dans l'absence de transition entre la campagne et l'ensemble urbain constitué. De la campagne on «contemple» la totalité du village et depuis le village, on embrasse les vastes étendues de champs alentour.

Le village est le premier niveau d'agglomération, la **première échelle de forme urbaine**. Il regroupe d'une quinzaine à une soixantaine de maisons, disposées de manière plus ou moins régulière, et qui dessinent **rues, places, entrées...** autour de son église ou de son château. Les villages gersois sont des **unités urbaines de très petite taille**, indissociables de leur campagne environnante. Souvent, ils ne comptent qu'une rue unique et rarement plus de deux ou trois. L'ensemble du tissu urbain couvrirait à peine la surface d'une des parcelles qui l'entourent aujourd'hui.

La mairie et l'école, quand elle a survécu, constituent les seuls services, les seuls lieux d'animation quotidienne. À l'intérieur, il n'y a généralement **plus aucun commerce**, exception faite, parfois, de la boutique nouvelle d'un artisan d'art. Par contre, il reste le symbole et le lieu de rattachement de la communauté, celui des manifestations communales.

Seule leur échelle modeste unit les villages gersois. La **diversité de situations** est telle qu'il est difficile d'en rendre compte. Les **formes urbaines sont multiples** : village-rue, village circulaire... Elles dépendent étroitement de la topographie, des divers sites d'implantation (en plaine, sur le sommet d'une colline, accroché à flanc de coteau...). Ce sont des villages «ordinaires», «pittoresques», remarquables... qui offrent des intérêts paysagers très divers (**silhouette**, qualité de l'ensemble urbain, monuments...). Dans le Savès, en Lomagne, en Armagnac, l'alignement des façades de pierre, de brique, de pan de bois constituent autant de paysages, d'ambiances différentes.

Hormis quelques rares exceptions, les villages sont issus de la période de **regroupement de l'habitat au Moyen-âge**. Ce sont d'anciens villages ecclésiastiques, des sauvetés, des bastides mais surtout, **en majorité, d'anciens castelnaux**. Ils ont, pour la plupart, conservé **leur aspect médiéval**. De nombreux vestiges en témoignent : tour-porte, rempart, fossés, douves... et château gascon.

Les greniers, granges des maisons d'habitation individuelles accolées les unes aux autres révèlent aussi **leur origine paysanne**. La plupart des habitants ont longtemps été des paysans, des cultivateurs ou des ouvriers agricoles. Les vieilles devantures de magasins signalent la présence ancienne de commerces, d'une vie artisanale autrefois plus présente. Par endroit le barri (faubourg) qui s'étend au delà de l'enceinte médiévale montre que le village a connu à une époque un certain développement.

Aujourd'hui, la plupart sont **désertés, sous-peuplés** au profit de l'habitat pavillonnaire qui s'est développé dans les campagnes ou dans la continuité du village. Une minorité d'habitants de la commune vivent aujourd'hui au village. Les **maisons de rue sont vacantes, les façades dégradées**. C'est tout un patrimoine qui se détériore. Conscient de cette situation, les pouvoirs publics ont engagé, depuis une dizaine d'années, des opérations de requalification et de modernisation de l'habitat (OPAH, façade...) mais aussi des espaces publics, des réseaux et voiries qui sont plus perceptibles.

Le village est l'un des éléments principaux de l'identité gasconne. Selon son caractère, le traitement et l'aménagement doit véritablement **prendre en compte la spécificité des lieux** :

- choix du mobilier et des matériaux adaptés pour les espaces publics,
- rénovation des façades respectueuse de l'architecture traditionnelle,
- maîtrise des **extensions urbaines en fonction de la topographie** (la loi SRU favorisant le regroupement autour du tissu bâti existant, une exigence de plus en plus importante est nécessaire pour la qualité des projets urbains).

Deux priorités essentielles apparaissent dans tous les cas :

- la **reconquête**, la réutilisation de l'habitat **des centres anciens**,
- le «traitement» des **entrées de villages**.

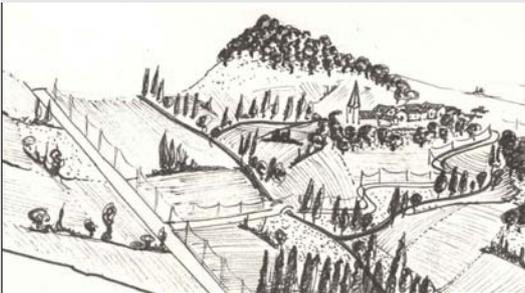
Par ailleurs, beaucoup présentent un **fort intérêt paysager** et particulièrement les **villages perchés** très nombreux dans le Gers. Ces villages «pittoresques» méritent une attention particulière et notamment que soient menées des études spécifiques prenant en compte une gestion globale de l'espace (extensions urbaines, espaces publics, restauration de l'habitat, du patrimoine... dans leur dimension économique, touristique, sociale).

# Les «villages»



Durban et son château, son église, sa mairie, les trois lieux symboliques des villages

## Les villages et le relief gersois, quelques exemples



Perché sur un des mamelons du coteau



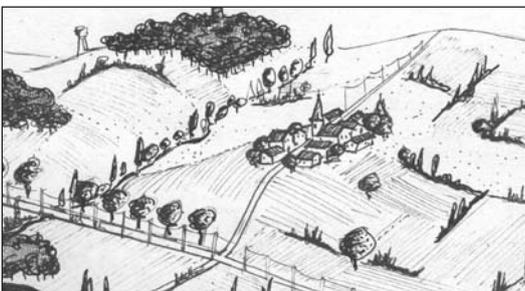
Moncassin



Sur un butte dominant une confluence



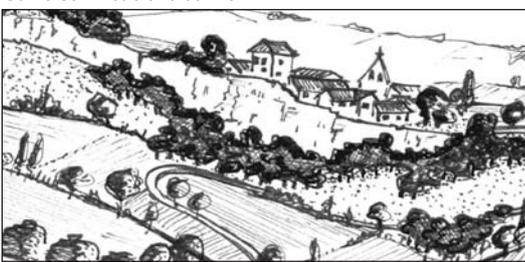
Ordan-Larroque



Sur le sommet d'une colline



Castillon-Massas



Sur le rebord d'une corniche calcaire



Tournecoupe



Au creux d'une confluence



L'Isle de Noé

# Les «Bourgades»



Miradoux, bourgade perchée entre Arrats et Auroue et capitale d'un arrière pays aux caractéristiques propres (Miradouzin, Lomagne)



Le Gers compte **une trentaine** de bourgades : Aignan, Aubiet, Barbotan, Barcelonne-du-Gers, Barran, Bassoues, Castelnau d'Auzan, Castera-Verduzan, Cazaubon, Cologne, Estang, Gondrin, Le Houga, Jegun, Manciet, Marciac, Miélan, Miradoux, Montréal, Pavie, La Romieu, Saramon, Seissan, Simorre, Saint-Clar, Valence/Baïse, Villecomtal/Arros.

La bourgade c'est le «**village-centre**», à la fois «clocher» d'une contrée environnante et petit centre actif pour les services, les commerces et les activités économiques qu'elle offre. La bourgade ne perd pas pour autant son caractère profondément rural, même si les équipements collectifs (la rue, la place, l'école, les infrastructures de loisirs), lui confèrent quelques airs d'urbanité.

La **vie sociale** y est concentrée, notamment à l'occasion de festivités, d'un petit marché hebdomadaire ou du fait de la présence d'un café.



Les bourgades sont de **petites unités urbaines** très remaniées au cours de l'histoire. Toutes disposent de patrimoines d'intérêts (architectures monumentales, habitat ancien...) qui cohabitent avec des aménagements et des constructions plus ou moins anachroniques ou intruses : traitement des espaces publics, silos, équipements collectifs, ateliers artisanaux.

De toutes les formes urbaines gasconnes et gersoises, la bourgade est peut-être celle qui offre le **caractère le plus identitaire** : elle est à la fois **patrimoniale et champêtre**, elle traduit la diversité des **terroirs** et des pays gascons.

Des bourgades de «**caractère**» (Bassoues, Cologne, La Romieu, Barran, St Clar, Simorre...), aux bourgades **pittoresques** (Jegun, Montréal, Castelnau d'Auzan, Valence/Baïse), toutes présentent un intérêt paysager unique.

Les bourgades **thermales** de Castera-Verduzan et de Barbotan font exceptions quant aux logiques urbanistiques et économiques qui les régissent et du fait des nombreux visiteurs qu'elles accueillent. Autre type de bourgade atypique, Villecomtal et son usine Danone (250 salariés) se présente comme un «gros village industriel» ou encore Barcellone du Gers, à côté du bourg Landais d'Aire sur Adour.



Malgré son caractère champêtre la bourgade exige paradoxalement une réflexion sur ses **paysages urbains** :

- petits aménagements et traitement sobres des espaces publics,
- lotissement et mitage résidentiel à contrôler,
- intégration des constructions intruses,
- valorisation et lisibilité de la structure urbaine, si modeste soit-elle.

La réflexion paysagère ne peut que se fonder sur l'établissement d'un document d'urbanisme, afin d'affirmer une logique globale de site et de définir des zonages cohérents.

# Les «Bourgades»



La Romieu

Exemple d'une bourgade, entre Bourg et Village : **Montesquiou**,  
(Pays d'Angles, Astarac)



vue aérienne



extrait du cadastre



Pour en savoir plus...

- «Quelle place pour les bourgs-centres dans la structuration de l'espace rural ? Analyse et perspectives : le cas gersois», DDE32, Thomas Cantin, rapport de stage de maîtrise IUP Aménagement, Territoire, Développement, Université Toulouse-le-Mirail, 2003

# Les «Bourgs-centre»



-  Seize bourgs et bourgs-centre sont **uniformément répartis** sur l'ensemble du territoire gersois :
- 5 bourgs principaux de 7 000 à 3 000 habitants (Condom, Fleurance, l'Isle Jourdain, Lectoure et Mirande)
  - 11 bourgs-centres plus modestes : Vic Fezensac, Eauze, Gimont, Mauvezin, Lombez, Samatan, Masseube, Nogaro, Plaisance et Riscle.

Seize **centres économiques** d'importance moyenne, petits bassins de vie, sur trente-trois chefs-lieux de canton : un équilibre presque parfait! Ce sont les seuls espaces construits d'aspect véritablement urbain à l'échelle de la Gascogne gersoise, de «petites villes» de taille modeste, qui disposent de services et équipements plus complets que les bourgades. Relayées par ces dernières, elles maillent tout le territoire et forment une **armature urbaine équilibrée**.

Limitrophes au département, on recense dix autres centre-urbains d'importance : Aire-sur-l'Adour et Villeneuve-de-Marsan (40), Nérac et Astaffort (47), Beaumont-de-Lomagne (82), Boulogne-sur-Gesse et l'Isle en Dodon (31), Trie-sur-Baïse et Maubourquet (65).

-  Aux confins ou, à l'inverse, au **centre d'un arrière-pays** dont il est le chef-lieu et a été la **capitale historique**, le **bourg gascon** est une unité urbaine éminemment rurale. Les centres qui ont perduré jusqu'à nos jours datent, pour la plupart, de l'essor démographique et urbain du Moyen-âge (Bastides de Gimont, Mirande, Masseube... bourgs ecclésiastiques de Nogaro, Riscle...) où encore de vieilles cités romaines (Lectoure, Eauze...).

Leur **vocation économique d'échanges** et de développement demeure aujourd'hui : marchés hebdomadaires, rues et centres commerçants. Pourtant, la population des bourgs est en baisse depuis quelques années (-5% entre 1990 et 1999), au profit des villages voisins, où l'on construit des maisons individuelles, mais aussi du fait d'un exode plus large vers des villes moyennes ou les métropoles régionales. Le **centre ancien est délaissé** et les logements se déplacent vers des **espaces résidentiels périphériques**.

Les logiques d'organisation et de modernisation des espaces urbains se reproduisent à l'échelle du bourg : **spécialisation des espaces / spatialisation des activités** :

- espaces de circulation automobile, de contournement et de stationnement,
- centre ancien fréquenté et commerçant,
- zones périphérique, commerciale, artisanale et résidentielle.

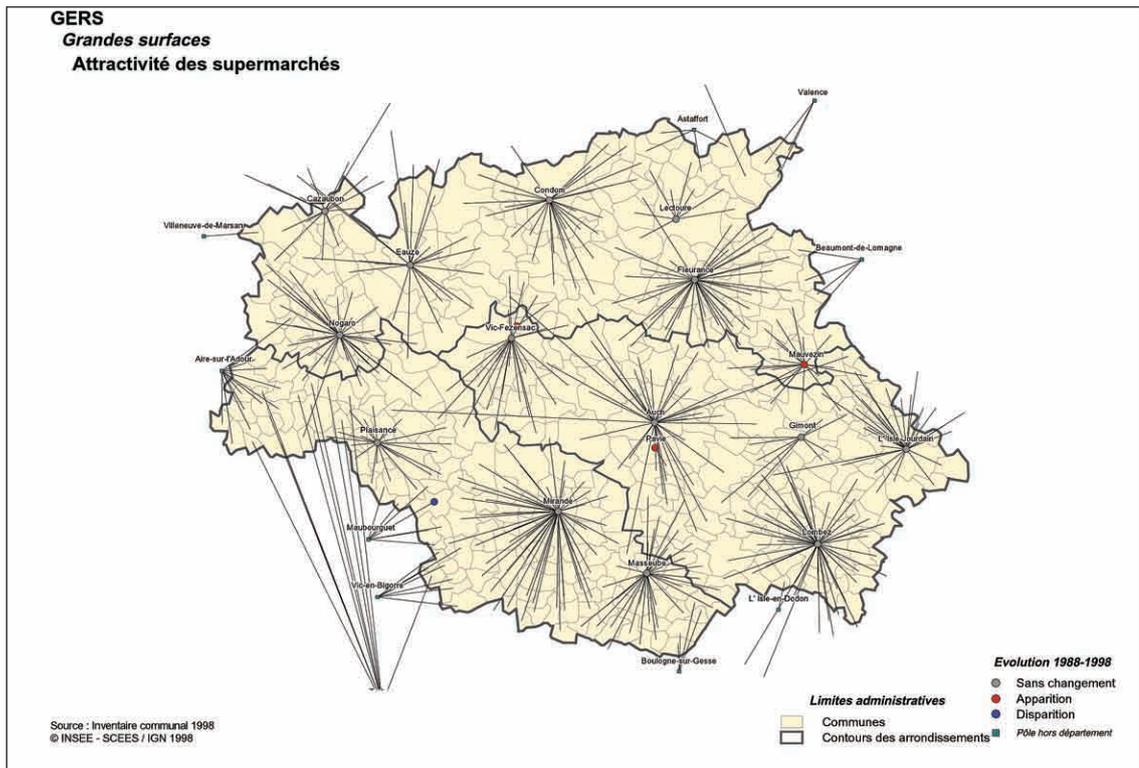
-  La problématique paysagère des bourgs reste une question d'urbanisme, mais il ne faut pas négliger les phénomènes corollaires que l'activité économique génère dans les espaces et les villages environnant ces petits centres ruraux.

- l'aménagement et la requalification des centres anciens mais aussi des différents patrimoines doivent tenir compte des spécificités du pays dont ils sont l'emblème, de l'identité du terroir qu'ils représentent : histoire locale, antériorité et pérennité d'un pouvoir politique et économique,
- les principes d'aménagement et de modernisation des voiries, des réseaux et des espaces publics méritent d'être différenciés pour chaque lieu et doivent s'affranchir des effets de mode : traitement des sols, végétalisation, éclairage public...,
- enfin, ces petites unités urbaines doivent affirmer leur appartenance à un contexte rural et agricole, c'est pourquoi on apportera un soin particulier au traitement des abords et des entrées de «ville».

En ce sens, chaque bourg mérite de faire l'objet d'une **étude urbaine spécifique** prenant en compte son rapport avec les communes périphériques sur lesquelles il exerce son influence.

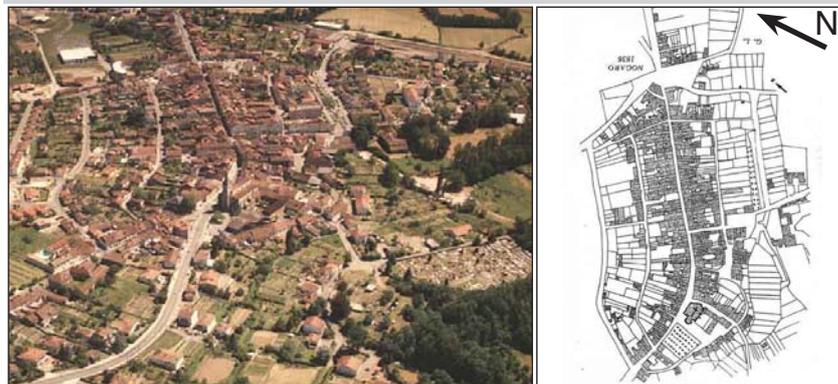
# Les «Bourgs-centre»

Fleurance, «vienne» bastide et «capitale» du Pays de Gaure et gros bourg-centre au rayonnement économique important



Un réseau de bourg centre qui maille le territoire de manière équitable tous les 10-15 kilomètres au-delà de Auch

Exemple d'un bourg centre: **Nogaro**, (Bas Armagnac)



vue aérienne

ancien plan



Pour en savoir plus...

- «Quelle place pour les bourgs-centres dans la structuration de l'espace rural ? Analyse et perspectives : le cas gersois», DDE32, Thomas Cantin, rapport de stage de maîtrise IUP Aménagement, Territoire, Développement, Université Toulouse-le-Mirail, 2003.

# La ville d'Auch



 Centre urbain de petite dimension, Auch est l'**unique ville du Département**. Située au cœur du département, au croisement des deux plus grands axes de communication (RN 124 et RN 21), elle est économiquement, géographiquement et administrativement **centrale et emblématique**.

Depuis ses origines, «**Elimberis**» a toujours été le chef lieu de la Gascogne : Ausci à l'époque romaine, la capitale de la Novempopulanie est devenue Auch, chef lieu d'Intendance puis préfecture du Département du Gers.

Avec son imposant patrimoine, "bouquet" monumental rassemblé autour de la cathédrale, Auch est le chef lieu **de l'identité gasconne**.

Cette ville moyenne (22 000 habitants en 1999) s'est développée au rythme de son essor économique autour de l'activité tertiaire, sans jamais se couper de la campagne cultivée environnante.

Occupant aujourd'hui toute une portion de la vallée du Gers, elle est constituée de deux ensembles, séparés par la rivière :

-La **Haute-ville**, centre ancien historique surplombant la vallée d'une quarantaine de mètres.

-La **Basse-ville**, plus récente et commerçante.

Ces deux ensembles distincts qui cohabitent sont aujourd'hui étoffés par des constructions récentes d'habitat pavillonnaire et de zones d'activités :

- **Dans les vallons** derrière la Haute ville.

- **Sur le coteau Est** de la vallée du Gers.

- **Dans la plaine**, au Sud et au Nord.

Partout la végétation est très présente, la ville est très arborée et en contact direct avec les terres cultivées puisqu'il n'y a pas de continuité urbaine avec les villages voisins. Auch n'est pas un centre d'agglomération mais est restée une commune à part entière, elle fait figure de "**ville à la campagne**". Ce sont les nombreux bâtiments administratifs (casernes, préfecture, tribunal...) et les grands équipements (terrains de sports, salles de spectacles, gare, aérodrome, zones commerciales...) qui trahissent son importance dans le département.

 Malgré les extensions construites depuis les années 1960 sous forme de cités HLM, lotissements et plus récemment ZI et ZA, Auch reste au contact de son environnement rural et agricole. Les nouvelles constructions restent modestes et se font discrètes face à la prestance de l'ensemble architectural constitué par la cathédrale, la tour d'Armagnac, l'évêché et l'escalier monumental, visible et identifiable de très loin.

Cependant, le centre-ville se dépeuple régulièrement au profit des villages voisins. Depuis 1982, **Auch a perdu 5,6% de sa population** (soit 1 000 habitants) alors que sa périphérie a gagné 20,3% d'habitants.

 La **paupérisation de l'habitat ancien** qui met en péril tout l'ensemble architectural et le patrimoine historique de la ville reste un enjeu primordial pour le paysage urbain auscitain. Il est aujourd'hui pris en compte par les pouvoirs publics avec la mise en place d'une ZPPAUP et d'un PRI (Périmètre de Restauration Immobilière).

Les **entrées de ville**, souvent démesurées, demeurent ici **modestes et relativement préservées**. Cependant, elles requièrent une certaine vigilance afin de limiter notamment l'augmentation des grandes constructions commerciales.

Enfin, le **trafic** reste un problème sensible, surtout dans la vieille ville aux rues étroites et escarpées, de même que le **stationnement** qui défigure certains espaces publics d'intérêt qui mériteraient d'être valorisés.

Partiellement réglée par la création de la déviation Est-Ouest, la question du trafic de transit reste d'actualité pour la traversée Nord-Sud de la ville.

# La ville d'Auch



Développement pavillonnaire sur les hauteurs Ouest d'Auch



Le Gers canalisé et les zones d'activités au Nord



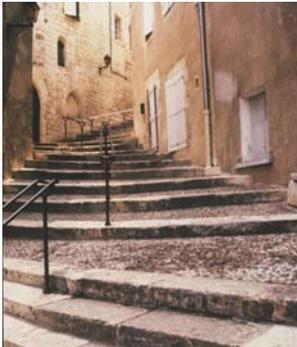
Zone industrielle de l'Hippodrome et de Clarac



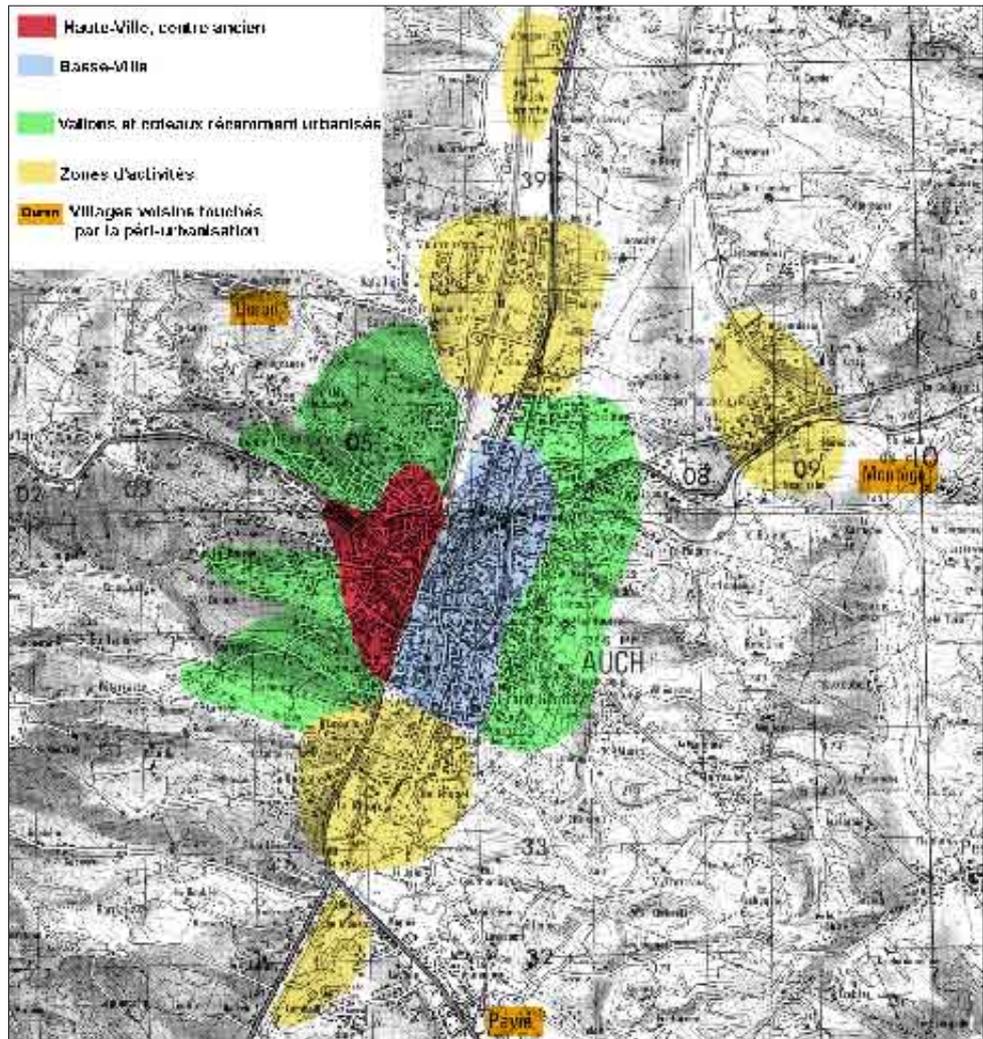
L'escalier monumental



Habitat dégradé de la haute-ville



Pousterle remontant en Haute-Ville



Le Gers, axe central qui sépare haute-ville et basse-ville



Cité du garros en Basse Ville



Développement pavillonnaire sur les coteaux Est



Pour en savoir plus...

- Histoire d'Auch et du Pays d'Auch, ss la direction de Maurice BORDES, Ed. HORVATH, 1980.
- Auch, ville d'art, H. POLGE, BSAG 1950, p.107.
- Connaître AUCH, édition Sud-Ouest

# Lotissements



Petits ou grands, d'initiatives privées ou publiques, en extension d'un bourg, d'un village ou isolés au coeur des champs, les lotissements sont « pro-téiformes » et derrière ce terme générique se dissimule une grande diversité de situations et de paysages :

- les premières opérations des années 50 à 80, aux paysages monotones de maisons individuelles issues d'un même modèle, les unes à côté des autres (plan « Courant » rectangulaire, « Chalandonnettes »)
- le petit lotissement privé de 4 à 5 lots fait récemment par un propriétaire isolé avec ces grandes parcelles de 2500 m<sup>2</sup>
- les aménagements mixtes réalisés par les collectivités ou bailleurs sociaux mêlant accession à la propriété et logements locatifs
- les grands « d'ensembles d'habitation » (permis de construire groupé en une ou plusieurs tranches) ou les opérations de promoteurs qui peuvent atteindre plus de 100 maisons dans les zones à forte pression (périphérie auscitaine et toulousaine)

Diversité des porteurs de projets, diversité dans la dimension des opérations, leur localisation, leur montage technique et juridique, mais au final une certaine banalisation et un appauvrissement du paysage : presque tous les lotissements ne sont souvent qu'une addition, une juxtaposition de maisons individuelles, clairement isolées les unes des autres, reliée par **une voirie plus ou moins organisée et proportionnée**, sans réelle cohérence d'ensemble. Ils dessinent dans les paysages **des formes géométriques** « cartésiennes » que la rondeur des paysages gascons à du mal à assimiler : raquette, peigne, étoile, ou simple alignement en « rang d'oignons » ou en quinconce.



Un grand nombre de quartiers des centre-urbains anciens, et en particulier ceux des « bastides » dans le Sud-Ouest, peuvent être considéré comme les ancêtres des lotissements. En réalité, on ne commencera à parler vraiment de lotissements que durant le 20<sup>ème</sup> siècle. Les premiers véritables « ensembles d'habitat individuel » furent les cités jardins (urbanisme en bande). On en compte très peu dans le Gers (cité de « Teste » à Condom). C'est surtout après guerre qu'apparaissent réellement les lotissements tels qu'on les entend aujourd'hui avec leurs paysages ordinaires de **maisons individuelles** issues d'un même modèle, **regroupées et en même temps isolées les unes des autres**.

Au départ, ils se sont essentiellement développés autour des grands centres urbains du département (villes et bourgs). Mais, à partir des années 80, l'essor de la maison individuelle va transformer la forme et la nature des lotissement. **La taille des lots ne cessera d'augmenter**, et les lotissements, petits ou grands, se développeront de plus en plus loin des villes et des bourgs jusque dans les plus petits villages. Dans le Gers, la majorité des projets sont encore de petites opérations de 4 ou 5 lots en moyenne. Par ailleurs, les lotissements restent encore une forme d'urbanisation minoritaire (10% de la production) même s'ils tendent à se développer (besoins en logements, pression foncière actuelle, vente rapide des lots, évolution réglementaire..).



Paradoxalement, si le lotissement est l'un des outils d'aménagement urbain les plus pertinents pour organiser et produire un urbanisme cohérent en milieu rural (notamment par rapport au mitage), aujourd'hui la très grande majorité des opérations manque de qualité et a des impacts paysagers « négatifs ». C'est essentiellement liée à **une utilisation trop simple de cet outil et surtout à un manque de réflexion en amont des projets**. Dans la majorité des cas, l'opération de « lotir » se réduit trop à sa simple définition juridique (la division d'une parcelle au-delà de 2 lots) **et à l'application de principes d'aménagements convenus** (place de la voirie, cloisonnement des espaces privatifs) sans qu'il y ait de réelle prise en compte des particularités locales, du terrain, des espaces alentour. Même pour les projets les plus importants, les réflexions et les efforts se cantonnent trop souvent à l'aménagement et au traitement du paysage intérieur du lotissement et prennent peu en compte son environnement et pas du tout son évolution.

Des précautions sont à prendre sur un certain nombre d'aspects qui permettent de réaliser des opérations qualitatives ou tout du moins d'éviter de grossières erreurs. En premier lieu être attentif au **choix du site, ses potentialités et ses contraintes** : la pente, les vues, la qualité paysagère du site, les possibilités d'intégration, la végétation existante, la proximité des équipements publics, le raccordement à ceux-ci et aux infrastructures de transports principales, les opportunités d'extension... Il faut éviter les terrains trop en pente qui nécessitent des grands aménagements avec déblais et remblais, souvent difficiles voir impossibles à **intégrer, stabiliser, végétaliser et entretenir**, et souvent complexes en terme de VRD. Ensuite, travailler à la **définition du cahier des charges**. C'est une phase essentielle. Au-delà des choix effectués en terme d'habitat (locatif, accession, opération mixte...), **certaines principes d'aménagements collectifs ou points du règlements sont particulièrement sensibles** tant vis à vis de l'intégration paysagère que pour la qualité interne de l'aménagement :

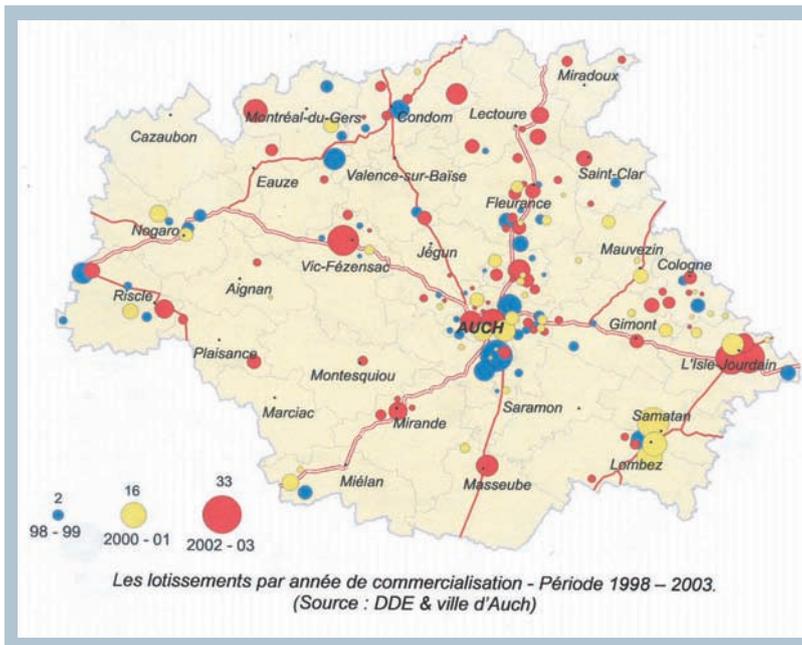
- l'organisation du parcellaire, de la trame bâti (taille des lots) mais aussi de la voirie (éviter les rues en impasse, les raquettes) et des espaces publics collectifs qui tous ensemble déterminent la forme générale et la cohérence du lotissement. Une des préoccupations majeures doit être la taille des lots (plus les lots sont grands et plus il est difficile de maîtriser et dessiner une forme urbaine organisée et cohérente).
- l'aspect architectural d'ensemble des maisons (volumes, hauteurs, orientations)
- la végétalisation : les possibilités de plantations (préverdissement, réserve foncière) mais aussi la gestion des plantations existantes et le choix des essences (diverses et locales).
- les traitements des limites, celles entre le lotissement et la campagne alentour, mais aussi celles des propriétés au sein du lotissement (traitement des clôtures, murets, portails, alignements et agencements des maisons,...)

L'objectif est d'arriver à une organisation spatiale, à une forme urbaine plus homogène et cohérente (nouveaux hameaux, nouveaux quartiers, nouveaux faubourgs), et surtout en relation avec les logiques du site et de son environnement. Face à la pression immobilière et foncière actuelle, la planification du développement urbain s'impose comme l'un des principaux enjeux paysagers et il est essentiel que les projets de lotissement bénéficient d'un traitement qualitatif plus important et s'inscrivent dans une démarche globale (à l'échelle communale ou intercommunale).

# Lotissements



Lotissement au pied de Montégut ou à Embats (petit hameau d'Auch). Le lotissement est une « forme urbaine » à part entière qui nécessite un traitement qualitatif. Il convient d'être très vigilant au regard de de l'échelle modeste des villages gersois, le nouveau quartier pouvant facilement regrouper plus d'habitants que le village.

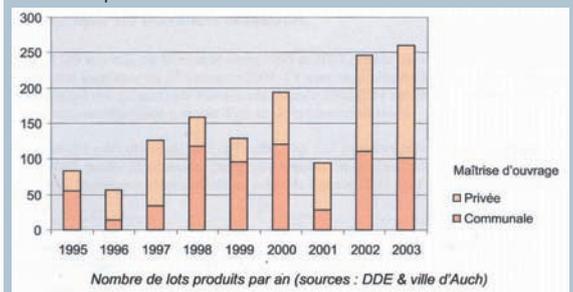


## DONNÉES STATISTIQUES

De 1995 à 2002, c'est

- 1074 lots pour 181 opérations soit 6 lots en moyenne
- 84 communes concernées
- 9 opérations de plus de 20 lots
- Les initiatives privés représente 50% de cette production

En 2002 : on dénombrait 41 opérations pour 216 lots soit 5 lots en moyenne tandis que 2250 maisons individuelles étaient autorisées sur cette période.



Source : Enquête annuelle sur la commercialisation des lotissements récents dans le Gers», DDE 32



Petite opération de «lotir» privée. Souvent sous assainissement autonome, elles posent de réels problèmes : surconsommation de terrain, étalement linéaire, absence totale de forme urbaine... Comment produire un urbanisme cohérent dans le cadre de si petites opérations ?



Paysage intérieur d'un lotissement : Dimension des voiries, traitement des murets, des clôtures, alignements des maisons : autant d'aspect à prendre en compte le plus en amont possible.



Réalisation par un bailleur social d'un petit «lotissement» avec logements locatifs : volume simple et homogénéité des constructions.



Alignement et agencement des maisons au sein d'un lotissement avec des lots de dimensions restreintes.



Pour en savoir plus...

- «Enquête annuelle sur la commercialisation des lotissements récents dans le Gers», DDE 32.
- Plaquette «Lotissement», DDE32.

# Castelnaux et Sauvetés



«Castelnaux», désigne à la fois le «château neuf» et le village neuf qui s'établit autour du château

Les castelnaux et les sauvetés sont **des villages fortifiés subordonnés à un édifice religieux (sauveté) ou un château (castelnaux)** qui sont **apparus au Moyen-âge**, entre le X<sup>ème</sup> et le XII<sup>ème</sup> siècles.

Il résulte en fait d'un **vaste mouvement de concentration de l'habitat** autour des innombrables places-fortes (château, tour, donjon) et édifices religieux (monastères, abbayes, granges, chapelles...) qui existaient dans les campagnes ; conséquence du morcellement du territoire en une multitude de petits fiefs tenus par les héritiers ou vassaux des grands seigneurs. Ce mouvement a été plus ou moins **spontané** (recherche de sécurité), **incité** (libertés accordées par les seigneurs) ou **forcé** (déplacement autoritaire) . Il s'est déroulé dans un contexte à la fois d'accroissement démographique et de conflits incessants qui n'ont fait qu'accroître la concurrence entre les différentes autorités.

La plupart des villages gersois sont d'anciens castelnaux ou d'anciennes sauvetés. Taille, plan au sol, localisation, on rencontre une exceptionnelle diversité de situations, **aucun modèle ne domine** réellement. Sous ces termes génériques on retrouve tout aussi bien un bourg-centre comme Nogaro, de gros villages comme Castelnaud-Barbarens ou la Romieu ou encore de toutes petites communes comme Pouylebon, Homps ou Tillac. **Rares sont toutefois ceux qui ont connu un véritable destin urbain**. La plupart sont restés des cellules urbaines de taille très modeste qui ne se sont jamais développées au-delà de **l'enceinte médiévale**. Certains ont même totalement disparu, et dans d'autres, ne subsistent que les ruines du château ou la motte castrale qui le supportait.

La **toponymie** permet souvent de les identifier. Ils sont parfois tout simplement désignés par les termes castelnaux ou sauvetés : Castelnaud-d'Arbieu, Castelnaud d'Auzan, Castelnaud d'Anglès... la Sauvetat. On trouve également pour les castelnaux d'autres termes désignant soit le château (Castillon-Massas, Castet-Arrouy, Castelnavet), soit la place forte (Duffort, Miramont-Latour) soit le site perché qu'il occupe (Montaut, Belmont, Montégut...). La plupart sont effectivement **situés sur des sites dominants, des sites défensifs naturels**. Les implantations en plaine restent exceptionnelles, très stratégiques (Tillac, Isle de Noé, Fourcès, Sarrant). La mise en place des castelnaux et des sauvetés s'est donc traduite par **un vaste mouvement de migration de l'habitat vers les hauteurs**.

Les sauvetés mais surtout **les castelnaux**, bien **plus nombreux**, ont été «la manifestation la plus spectaculaire et la plus durable de l'encellulement des populations auquel procédèrent les seigneurs au Moyen-âge pour mieux les protéger peut-être, les dominer et les exploiter sûrement». Ils témoignent également d'une époque et d'un contexte particulier marqué par les **divisions féodales, la militarisation de la société**, et les impératifs de **sécurité**.

# Castelnaux et Sauvetés



Enceinte fortifiée circulaire de Larressingle, castelnau le mieux conservé (Ténarèze)



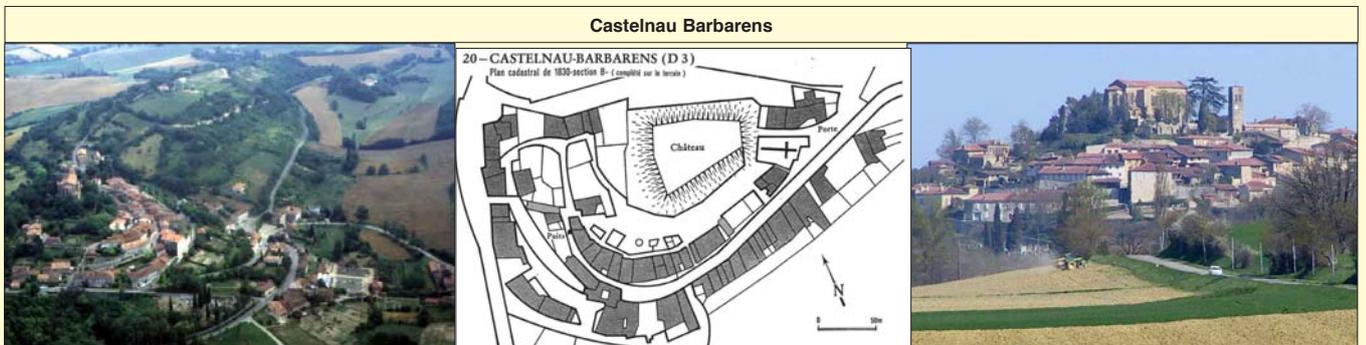
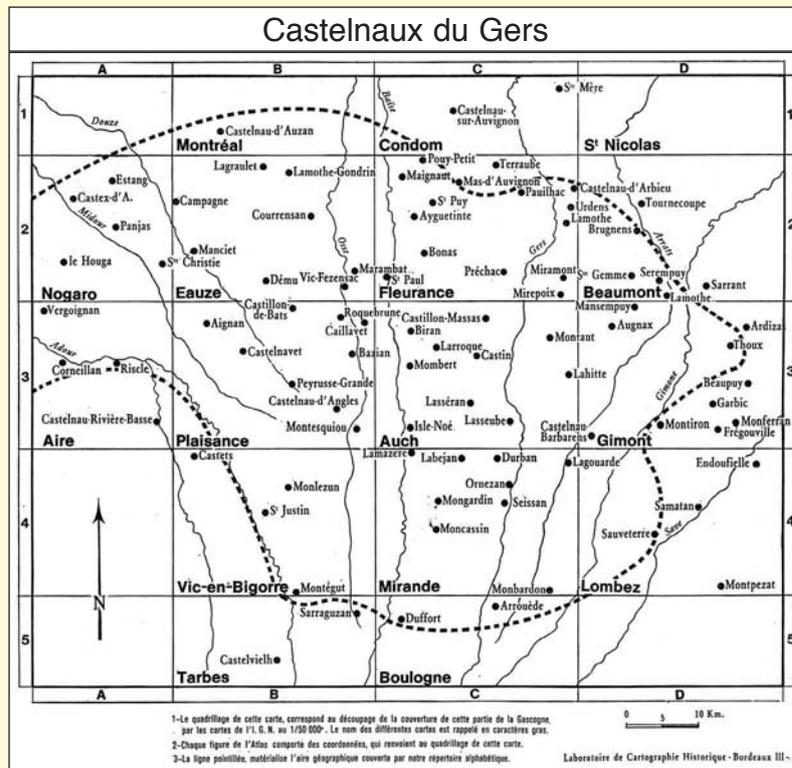
À flanc de coteau, la bourgade de Montesquiou (Pays d'Anglès, Astarac)



Biran, castelnau rue typique sur un éperon calcaire (Pays-d'Auch)



Homps, un castelnau miniature qui domine la vallée de l'Arrats (Fezensaguet, pointe de la Lomagne)



Castelnau-Barbarens, l'église reconstruite au XIXème occupe aujourd'hui la place de l'ancien château



- B. CURSENTE «Les castelnaux de la Gascogne médiévale», Thèse de l'Université de Bordeaux, 1980
- B. CURSENTE, G. LOUBÈS, «Villages Gersois, Tome 1 : Autour de l'église, à l'ombre du château», Collection Gascogne Insolite, publication de la chambre d'Agriculture du Gers; 1991.
- G.COURTÈS, «Les plus beaux villages de Gascogne», Edition Sud-Ouest, 2003

# Castelnaux et Sauvetés

## Une logique défensive

Sauvetés et surtout Castelnaux s'organisent en fonction des logiques sécuritaires et militaires qui prévalent à l'époque médiévale.

- Ils occupent toujours des **sites naturels stratégiques** : tête d'éperon, corniche, crête d'interfluve, versant abrupt des coteaux, bec de confluence.... L'organisation du village varie en fonction de la topographie. Il n'y a pas de plan type mais une multitude de cas de figure en fonction des nombreuses possibilités offertes par le relief.



Village perché et la motte castrale de Moncassin



Organisation circulaire de Fourcés dans la vallée de l'Auzoué



l'Isle de Noé, à la confluence entre Petites et Grande-Baïse



Montaut les créneaux, perché sur le coteau entre Gers et Arçon



Tournecoupe, sur son promontoire au dessus de la vallée de l'Arrats

- au-delà du site, toute une série de dispositifs assure également la défense du site : tour, tour-porte, remparts, chemins, de ronde, douve, fossés... La plupart du temps, les maisons tiennent lieu de remparts de la cité.



Tour-porte de Biran



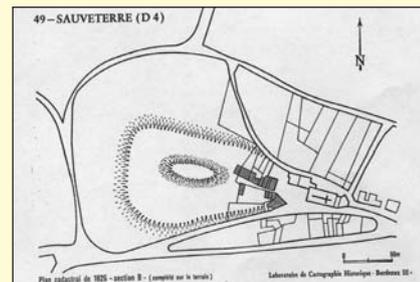
Tour de Monbert



Tour-porte de Montesquiou



Montesquiou



Plan de la motte et du village de Sauveterre

# Castelnaux et Sauvetés

## Autour de l'église, à l'ombre du château

C'est toujours l'existence d'un château ou d'une église isolés qui constituent le **point de départ** d'un castelnaux ou d'une sauveté. C'est autour de **ces édifices pré-existants** que l'habitat est venu s'agglomérer et que s'est constitué ensuite le «village neuf» de manière plus ou moins spontanée, plus ou moins planifiée.

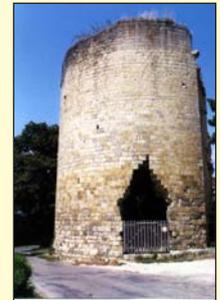
Ces édifices, symboles du pouvoir en place, occupent toujours un emplacement stratégique au sein de l'ensemble urbain (le centre, le point le plus élevé, le site plus facile à défendre...). Plus ou moins bien conservé, plus ou moins remanié, nombre de ces édifices ont survécu.



Château de Ste-Mère et à l'Ouest la tour-porte qui protège l'accès au village



Bazian et son château dont la silhouette écrase le reste du village  
Le château veille sur les maisons mais les maisons protègent aussi le château



Ruine du château de Castelnaud/Auvignon



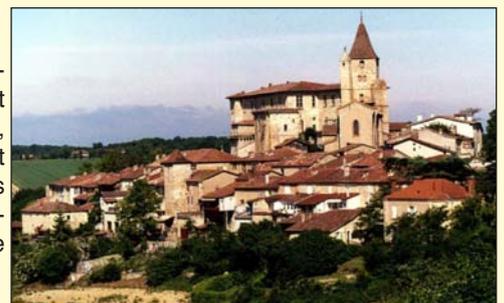
La Sauvetat, l'église au cœur du village



La sauveté de La Romieu et sa Collégiale

## Villages pittoresques et «villages musées»

Ces villages médiévaux constituent des ensembles paysagers d'intérêt : silhouette pittoresque, ensemble urbain modeste et de qualité. Par contre, du fait de l'étroitesse des mesures médiévales, de l'inadaptation au mode de vie actuel, l'habitat est souvent très dégradé. Ces villages ont été désertés, abandonnés et sont devenus de petit musée en plein air pas toujours mis en valeur. Paysages à préserver, ils sont surtout des espaces à reconquérir (habitat, économie, service...). Pour les plus caractéristiques, une «opération Castelnaux» pourrait être envisagée sur le modèle des «opérations Bastides».



Castelnaud de Lavardens



Tour de Biran au loin



Remparts de Larressingle

# Les Bastides



«Bastide», vient de «bâti» qui signifie «village neuf»

Les Bastides sont les «**villes nouvelles et pionnières**» de la fin du Moyen-âge, fondées à des fins économiques et stratégiques par les autorités princières (rois, seigneurs, ordres religieux) pour administrer et contrôler, **coloniser** et exploiter un espace plus large.

Ces «villages neufs» s'inscrivaient dans un vaste mouvement européen d'essor urbain et démographique. Leur fondation est une **particularité du Sud-Ouest aquitain** ; en moins d'**un siècle**, de 1255 à 1323, près de **350** Bastides auraient été créées entre la Dordogne et les Pyrénées, dont près de **40 dans le Gers**.

Sous l'appellation «Bastide» on retrouve aujourd'hui des cellules urbaines de toutes tailles, allant du petit village de Berrac au gros bourg-centre de Fleurance, jusqu'à la ville de Montauban. La **toponymie** permet aisément de les identifier : Villefranche, Labastide, Villeneuve... Elles ont aussi emprunté le nom d'une ville prospère de l'Europe médiévale : Cologne, Pavie, Fleurance, Barcelonne...

Elles se distinguent surtout par leur **urbanisme planifié**, leur **esthétique urbaine** aux formes géométriques caractéristiques. Créées **ex nihilo**, où à proximité d'un foyer urbain pré-existant, elles sont situées, pour la plupart, dans les fonds de vallée et toujours près des **grandes routes** ou des cours d'eau principaux.

**Les bastides sont l'empreinte durable d'un projet de territoire imaginé par les «grands» du Moyen-âge.** Elles correspondent au modèle ultime d'un mouvement d'urbanisation et témoignent d'une **transformation radicale du paysage** des campagnes gasconnes dans un contexte précis :

- elles sont le reflet d'une **volonté** et d'un **acte politique** dans un contexte de développement démographique et social.
- elles témoignent d'une **économie** en plein essor, avec le développement des échanges et l'avènement du commerce.
- elles étaient le centre de la conquête d'espaces libres, de l'**aménagement** de territoires nouveaux.

Les bastides, petites villes médiévales «charmantes», constituent un des **principaux patrimoines emblématiques**, elles sont une image forte de l'**identité du Midi-Aquitain**. Elles ont laissé une marque très lisible dans l'**armature urbaine** du Département : la moitié des chefs-lieu de canton du Gers sont d'anciennes bastides.

# Les Bastides

Les bastides : des situations et des destins différents :



Beaumarchés, petite bastide perchée au dessus de la vallée de l'Arros, Rivière-Basse

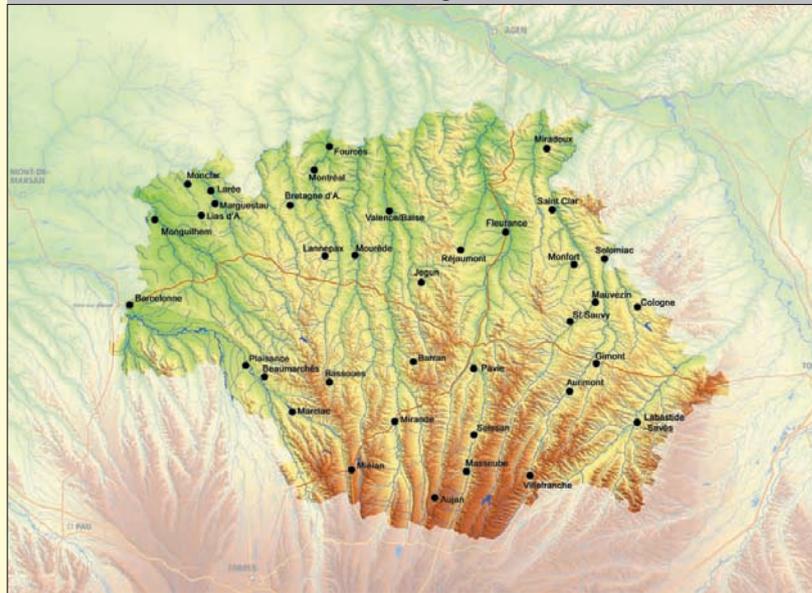


Bourg de Montréal sur son promontoire calcaire, en Ténarèze

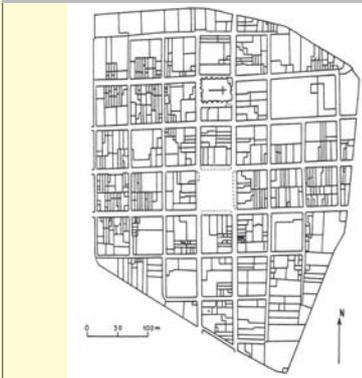


Le bourg-centre de Fleurance, dans la plaine du Gers (Lomagne, Pays de Gaure)

## Les Bastides gersoises



## Bastide de Mirande



- Gilles BERNARD, «L'aventure des Bastides», Edition Privat, 1993.
- Jacques DUBOURG, «Histoire des Bastides de Midi-Pyrénées», Ed Sud Ouest, 1997.
- B. CURSENTE, G. LOUBÈS, «Villages Gersois, Tome 2 : les bastides», Collection Gascogne Insolite, publication de la chambre d'Agriculture du Gers; 1991.
- G.COURTÈS, «Les plus beaux villages de Gascogne», Edition Sud-Ouest, 2003

# Les Bastides

## Une esthétique et des formes caractéristiques

La Bastide est caractérisée par sa trame urbaine régulière, son **plan géométrique adapté à la topographie** (plaine, colline, éperon), ses paysages ordonnés, réguliers qui se découvrent de l'intérieur :

- une place centrale, bordée de maisons aux belles façades sur couverts ou encorbellements, au milieu de laquelle siège souvent une halle.
- **un quadrillage de rues** qui délimite **des îlots réguliers** où se mêlent habitations et jardins



Valence/Baise, un plan régulier adapté au site



Les couverts à Mauvezin



Régularité des îlots à Valence/Baise

## Un instrument de développement économique

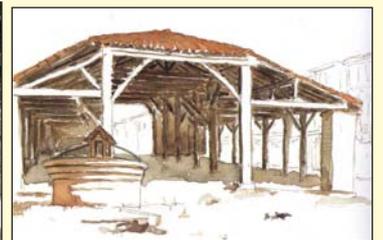
Dans les bastides, le centre de la communauté n'est plus ni l'église, ni le château mais **la place**. Toute la vie de la communauté, l'organisation sociale au sein de la bastide se fait en fonction **des foires et des marchés** qui s'y tiennent, où l'on échange les produits de l'extérieur avec ceux issus de la mise en valeur des nouvelles terres autour de la Bastide. Ce changement symbolise à lui-seul **l'avènement de l'économie de marché** à cette époque où **le développement du commerce et des échanges prend le pas sur les logiques militaires, défensives** des siècles précédents.



Cologne, la halle, lieu des échanges commerciaux



Marciac, la place à couverts dépourvue de sa halle



Halle de Bassoues

## Une image à soigner

Depuis quelques années les Bastides suscitent un fort intérêt (qualité de l'ensemble urbain, tourisme culturel...). Les plus emblématiques ont déjà fait l'objet de programmes publics spécifiques (espaces publics, habitats, tourisme). Ces efforts méritent d'être prolongés en s'intéressant à chacune d'entre-elles, de la plus petite à la plus grande, en mettant en valeur, leurs particularités et leur histoire propre, dans le respect de la qualité architecturale, urbaine du site.

# Les Bastides

## Un acte et une volonté politique

Les bastides sont fondées à l'initiative des «puissants», pouvoir royal, seigneurs laïcs ou ecclésiastiques. La plupart du temps elles résultent de l'association de deux d'entre eux, unis par un **contrat de paréage**. L'un apporte les terres, l'autre l'autorité et la sécurité.

Conjointement, **ils investissent** dans la conquête, la mise en valeur et le contrôle de nouveaux territoires qui doivent leur apporter de nouvelles ressources

- perception des taxes sur les richesses générées par l'exploitation de nouvelles terres et sur le développement des échanges («capter les fruits de la croissance»)
- meilleure perception de l'impôt assurée par l'organisation rationnelle de la bastide

En cas d'échec, les risques se trouvent partagés.



Bassoues, donjon du château



Eglise de Masseube

Si le plan urbain ne s'organise plus autour du château ou de l'église, ces édifices restent une composante essentielle de la bastide, le symbole du pouvoir en place

## Une logique d'aménagement du territoire

La transformation des paysages au Moyen-âge par les bastides va bien au-delà de la seule création de nouveaux centres-urbains. La bastide n'est en effet que le point de départ de la conquête du milieu naturel environnant. Les terres alentours sont défrichées pour être mises en culture et fournissent par la même occasion les matériaux de construction nécessaires à l'édification de la cité. **Le parcellaire régulier se prolonge dans les campagnes** environnantes. À chaque lot, chaque îlot correspondent des terres à mettre en valeur, réparties entre bois, pâtures, cultures et vignes. La mise en place de ce réseau de villes nouvelles va également participer à la restructuration du réseau routier.

Outil de conquête, de mise en valeur, les bastides visent aussi à s'assurer le contrôle du territoire notamment dans le contexte de conflit de la guerre de 100 ans et la concurrence entre seigneurs. Les bastides conservent donc un aspect défensif avec tour-porte, fossés, remparts



Solomiac, vue aérienne de la Bastide



Fortifications, Valence-sur-Baïse

Barcelonne : prolongement du parcellaire régulier dans les campagnes

