



HAL
open science

Nouvelles ruralités et étalement urbain : stratégies de développement de revitalisation des centres bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement ?

Mélissa Augustin

► To cite this version:

Mélissa Augustin. Nouvelles ruralités et étalement urbain : stratégies de développement de revitalisation des centres bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement ?. Sciences de l'Homme et Société. 2014. dumas-01112666

HAL Id: dumas-01112666

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01112666>

Submitted on 3 Feb 2015

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

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



Institut d'Urbanisme de Grenoble
Université Pierre Mendès France



NOUVELLES RURALITES & ETALEMENT URBAIN

*Stratégies de développement de
revitalisation des centres bourgs ruraux où
comment cerner le phénomène d'étalement ?*



*Directeur de mémoire : NOVARINA Gilles
Tuteur d'apprentissage : BREUILLOT Nicolas*

AUGUSTIN MéliSSa

*Master 2 : Sciences du territoire,
option URBANISME ET PROJET URBAIN
PROMOTION : 2013/2014*

Septembre 2014



Alpicité
Nicolas BREUILLOT
Urbanisme & Paysage

upmf
Grenoble
Université Pierre-Mendès-France
Sciences sociales & humaines

ug
Institut d'urbanisme
de Grenoble

NOTICE ANALYTIQUE

NOUVELLES RURALITES ET ETALEMENT URBAIN :

Stratégies de développement de revitalisation des centres bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement ?

ORGANISME D’AFFILIATION :

Institut d’Urbanisme de Grenoble - Université Pierre Mendès France

Organisme dans lequel l’alternance a été effectuée :

ALPICITE

AUGUSTIN MELISSA

NOMBRE DE REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES : 76

NOMBRE DE PAGES : 252

NOMBRE D’ANNEXES : 1

DATE DE SOUTENANCE :

LE 8 SEPTEMBRE 2014

MOTS-CLES ANALYTIQUES :

ESPACE RURAL, MONTAGNE, ETALEMENT URBAIN, STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT, POLITIQUES D’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, REVITALISATION DE CENTRES BOURGS RURAUX, PERIURBAIN, CAMPAGNE DURABLE.

MOTS-CLES GEOGRAPHIQUES :

REGION PACA, HAUTES ALPES, COMMUNES DE : MONTMAUR, BARATIER, VILLAR-SAINT-PANCRACE, VOLONNE

RESUME EN FRANÇAIS

De la déprise des campagnes au monde rural moderne aux aspects pluriels, notre monde change et la dichotomie entre entités urbaines et rurales s'affaiblit au profit d'une dialectique croissante. L'accueil de populations nouvelles, l'hyper mobilité, le développement des réseaux matériels et immatériels, la demande sociale de nature, la modernisation de l'agriculture accompagnée du déclin de la population paysanne et la fin de l'exode rural sont tout autant de facteurs qui ont conduit à la modernisation de la campagne d'aujourd'hui.

Au cœur de ces dynamiques de changements, le phénomène d'étalement urbain touche une grande majorité des communes rurales dont le territoire français est composé à 78 %, soit de deux tiers de la population. Il est à l'origine d'une complémentarité croissante entre entités urbaines et rurales qui autrefois étaient diamétralement opposées. C'est un processus créateur de nouvelles formes urbaines qui sont consommatrices d'espace. Il est mis en place dans un contexte de développement durable soucieux de la surconsommation, de l'artificialisation des sols et des préoccupations environnementales et climatiques. Née d'une succession de politiques publiques et ne dépendant d'aucunes stratégies de développement, ce phénomène est aujourd'hui au cœur des débats. Les nouvelles ruralités qui découlent de ces bouleversements, impliquent un changement de regard sur ces territoires d'avenir et d'expérimentation. Ces communes rurales touchées par l'étalement urbain deviennent des territoires de projets d'aménagement durable afin de préserver sans pour cela sanctuariser. Actuellement, de nombreuses communes rurales se transforment en communes « dortoirs » et leurs centralités disparaissent.

Dans ce contexte, ce mémoire portera donc sa réflexion autour de cette problématique : « Quel avenir pour les stratégies de développement de revitalisation au sein de l'espace dit « rural » pour un urbanisme durable ? L'adaptation des méthodes selon la typologie du lieu et le concept « penser local » sont-ils des solutions aux problèmes ruraux d'aujourd'hui (déprise des centres-bourgs ruraux, étalement urbain) ? Et doit-on penser à la réévaluation de nos outils et de nos manières de faire en tant qu'acteur de l'aménagement ? Quelles sont les bonnes pratiques de projets de territoire ? »

RESUME DANS UNE LANGUE ETRANGERE : ANGLAIS

The abandonment of the campaigns in the modern rural areas to the plural aspects, our world is changing and the dichotomy between urban and rural entities weakens the benefit of a growing dialectic. The attracting new populations, the hyper mobility, the development of material and immaterial networks, the social demand nature, the modernization of agriculture is accompanied by the rural population decline and the end of the rural exodus are just some of the factors that led to the modernization of today's campaign.

At the heart of these dynamic changes, the phenomenon of urban sprawl affects a large majority of rural municipalities whose French territory is composed of 78%, which represents two thirds of the population. It is causing a growing complementarity between urban and rural entities that were once diametrically opposed. It's a creative process of new urban forms that require a lot of space. It is set up in the context of sustainable development concerned about the over-consumption, soil sealing and environmental and climate concerns. Born of a series of public policy and not dependent on any development strategies, this phenomenon is now at the heart of debates. The new rurality arising from these changes imply a change of view on these territories which have a future and will serve as areas of experimentation. These rural municipalities affected by urban sprawl are becoming the territories of sustainable development projects in order to preserve it without sanctuaries. Currently, many rural communities are turning into a municipalities described as "dormitories" and their centralities disappear.

In this context, this thesis will therefore focus its reflection on this issue: "What kind of future do development strategies of revitalization in the area known as "rural" for the sustainable planning have? The adaptation of methods depending on the type of location and the concept described as "think local", can these proposals be applied as solutions to rural problems nowadays (abandonment of rural town centers, urban sprawl)? And should we think about the reevaluation of our tools and our ways of doing things as a player in the development? What are the best practices of territorial projects?"

REMERCIEMENTS.

Je souhaite tout d'abord adresser mes sincères remerciements à mon directeur de mémoire Monsieur Gilles NOVARINA, pour ses conseils avisés et sa patience. Je remercie aussi l'ensemble de l'équipe pédagogique de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble ainsi que l'ensemble des établissements et des entreprises qui m'ont accueilli durant mes études supérieures et qui m'ont permis de façonner mon regard en tant que professionnelle du paysage et de la ville.

Citons Marcel Proust : « *Le véritable voyage de découverte ne consiste pas à chercher de nouveaux paysages mais à avoir de nouveaux yeux.* »

Une attention particulière à mon maître de stage, Monsieur Nicolas BREUILLLOT pour m'avoir offert la possibilité de conduire un apprentissage enrichissant et formateur dans son entreprise et pour m'avoir encouragé dans la réalisation de ce mémoire. Et surtout pour avoir accepté de partager son expérience et ses connaissances avec moi en me poussant jusqu'au bout de mes capacités.

Je remercie également les personnes qui ont accepté de consacrer du temps à la relecture de mon mémoire : Mlle Germaine AUGUSTIN, Mlle Aurore LEGOUGE, M. David MERLIER et M. Nicolas BREUILLLOT.

Pour finir, je remercie mes proches qui m'ont soutenu et supporté durant la conduite de ce mémoire ainsi que dans mon parcours universitaire.

RESUME.

Version française :

De la déprise des campagnes au monde rural moderne aux aspects pluriels, notre monde change et la dichotomie entre entités urbaines et rurales s'affaiblit au profit d'une dialectique croissante. L'accueil de populations nouvelles, l'hyper mobilité, le développement des réseaux matériels et immatériels, la demande sociale de nature, la modernisation de l'agriculture accompagnée du déclin de la population paysanne et la fin de l'exode rural sont tout autant de facteurs qui ont conduit à la modernisation de la campagne d'aujourd'hui.

Au cœur de ces dynamiques de changements, le phénomène d'étalement urbain touche une grande majorité des communes rurales dont le territoire français est composé à 78 %, soit de deux tiers de la population. Il est à l'origine d'une complémentarité croissante entre entités urbaines et rurales qui autrefois étaient diamétralement opposées. C'est un processus créateur de nouvelles formes urbaines qui sont consommatrices d'espace. Il est mis en place dans un contexte de développement durable soucieux de la surconsommation, de l'artificialisation des sols et des préoccupations environnementales et climatiques. Née d'une succession de politiques publiques et ne dépendant d'aucunes stratégies de développement, ce phénomène est aujourd'hui au cœur des débats. Les nouvelles ruralités qui découlent de ces bouleversements, impliquent un changement de regard sur ces territoires d'avenir et d'expérimentation. Ces communes rurales touchées par l'étalement urbain deviennent des territoires de projets d'aménagement durable afin de préserver sans pour cela sanctuariser. Actuellement, de nombreuses communes rurales se transforment en communes « dortoirs » et leurs centralités disparaissent.

Dans ce contexte, ce mémoire portera donc sa réflexion autour de cette problématique : *« Quel avenir pour les stratégies de développement de revitalisation au sein de l'espace dit « rural » pour un urbanisme durable ? L'adaptation des méthodes selon la typologie du lieu et le concept « penser local » sont-ils des solutions aux problèmes ruraux d'aujourd'hui (déprise des centres-bourgs ruraux, étalement urbain) ? Et doit-on penser à la réévaluation de nos outils et de nos manières de faire en tant qu'acteur de l'aménagement ? Quelles sont les bonnes pratiques de projets de territoire ? »*

Version anglaise :

The abandonment of the campaigns in the modern rural areas to the plural aspects, our world is changing and the dichotomy between urban and rural entities weakens the benefit of a growing dialectic. The attracting new populations, the hyper mobility, the development of material and immaterial networks, the social demand nature, the modernization of agriculture is accompanied by the rural population decline and the end of the rural exodus are just some of the factors that led to the modernization of today's campaign.

At the heart of these dynamic changes, the phenomenon of urban sprawl affects a large majority of rural municipalities whose French territory is composed of 78%, which represents two thirds of the population. It is causing a growing complementarity between urban and rural entities that were once diametrically opposed. It's a creative process of new urban forms that require a lot of space. It is set up in the context of sustainable development concerned about the over-consumption, soil sealing and environmental and climate concerns. Born of a series of public policy and not dependent on any development strategies, this phenomenon is now at the heart of debates. The new rurality arising from these changes imply a change of view on these territories which have a future and will serve as areas of experimentation. These rural municipalities affected by urban sprawl are becoming the territories of sustainable development projects in order to preserve it without sanctuaries. Currently, many rural communities are turning into a municipalities described as " dormitories " and their centralities disappear.

In this context, this thesis will therefore focus its reflection on this issue: " What kind of future do development strategies of revitalization in the area known as " rural " for the sustainable planning have ? The adaptation of methods depending on the type of location and the concept described as " think local ", can these proposals be applied as solutions to rural problems nowadays (abandonment of rural town centers, urban sprawl) ? And should we think about the revaluation of our tools and our ways of doing things as a player in the development ? What are the best practices of territorial projects? "

SOMMAIRE.

NOTICE ANALYTIQUE.....	
REMERCIEMENTS.....	
RESUME.....	
SOMMAIRE.....	
AVANT-PROPOS.....	
INTRODUCTION.....	1
Partie I : Pistes de réflexion.....	2
Partie II : Localisation des exemples d'études de cas sélectionnées.....	3
Partie III : Méthodologie.....	8
CHAPITRE 1 :LE COUPLE VILLE / CAMPAGNE ENTRE DICHOTOMIE ET DIALECTIQUE -	
ORIGINE DE L'ETALEMENT URBAIN.....	9
Partie I : Espaces ruraux et modernité.....	10
Partie II : L'étalement urbain : du déclin des limites du couple ville /campagne pour une	
dialectique en réseaux.....	26
Partie III : De la théorie à la pratique, une contextualisation : positionnement des études de	
cas dans leurs fonctionnements territorial et caractéristiques urbaines.....	52
CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 1.....	73
CHAPITRE 2 :DES POLITIQUES D'AMENAGEMENTS ENTRE URBAIN ET RURAL : UN	
COURANT DE PENSEE LOCAL ET LES STRATEGIES DE PROJET AU COEUR D'UNE MAITRISE	
DU PHENOMENE DE L'ETALEMENT URBAIN.....	76
Partie I : Territoire et politiques d'aménagement des espaces ruraux.....	78
Partie II : Politiques de lutte contre l'étalement urbain.....	100
Partie III : Solutions alternatives et Stratégies de développement des bourgs ruraux,	
références et opérations exemplaires : palier l'émiettement urbain en milieu rural.....	112
CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 2.....	130
CHAPITRE 3 :PROJETS DE TERRITOIRE, STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT AU CŒUR DES	
DYNAMIQUES LOCALES DES COMMUNES RURALES POUR MAÎTRISER L'ETALEMENT	
URBAIN : ETUDES DE CAS.....	133
Partie I : Bonnes pratiques et phasage d'une étude de programmation urbaine.....	134
Partie II : Études de cas et stratégie de revitalisation des centre-bourg ruraux.....	142
Partie III : Études de cas et stratégies de développement fonciers des centres-bourgs	
ruraux.....	175
CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 3.....	204
TABLE DES MATIERES.....	
ANNEXES.....	
LEXIQUE.....	
GLOSSAIRE DES SIGLES.....	
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	
BIBLIOGRAPHIE.....	

AVANT-PROPOS.

Ce mémoire marque l'aboutissement du « *Master Homme Sociétés Technologies* » option « *Science du Territoire spécialité Urbanisme et Projet Urbain* » au sein de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble.

Cet apprentissage de fin d'études a été l'occasion de brasser un grand nombre d'informations dans le cadre de projets opérationnels et pré-opérationnels en tant que professionnelle de l'urbanisme et du paysage. Après une 1^{ère} année de théorie en urbanisme, il était important pour moi de mieux comprendre les jeux d'acteurs, d'échelles ainsi que leurs enjeux dans la pratique. Cela m'a permis d'élargir mon champ d'application du territoire et d'acquérir des compétences de lecture plus globales et précises à toutes les échelles afin de remédier à certaines lacunes dû à mon manque expérience. Face à ce constat et en collaboration avec mes tuteurs, l'opportunité de travailler sur les stratégies de développement de revitalisation des centres-bourgs ruraux s'est présentée comme une évidence après l'analyse des différents projets sur lesquels j'avais travaillé.

Depuis plusieurs années, le phénomène « d'étalement urbain » fait polémique dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme. Différentes démarches et stratégies telles que la revitalisation de centre, la ville compacte... sont des solutions d'actualités. Les démarches réflexives et les mesures réglementaires foisonnent tandis que le phénomène prend de l'ampleur et confirme l'urgence de s'interroger sur l'enjeu d'intervenir, notamment, dans l'espace rural victime de son succès. Balayer le sujet sous l'angle des territoires ruraux, avec un regard neuf sur la question, paraît essentiel. Le questionnement des professionnels sur l'avenir de ces espaces s'élargit de jours en jours, il n'est donc pas inintéressant de s'interroger sur la notion de « projet urbain » à la campagne, c'est-à-dire remettre en cause des démarches inadaptées au monde rural. La gestion de ce mémoire est passée par l'analyse de nombreux documents sur les différents thèmes abordés par mon sujet. Dans l'optique de créer une transition entre l'aspect universitaire du mémoire et mon activité professionnelle, j'ai tenté d'entremêler mes recherches théoriques sur la question avec des exemples de projets opérationnels et pré-opérationnels pour lesquels, par avance, je m'excuse car un manque de recul peut-être ressenti.

INTRODUCTION

Une nouvelle page de l'Histoire Française est en train de s'écrire. La France n'a jamais été plus urbaine qu'aujourd'hui et ce malgré le fait que 78 % de son territoire soit rural au sens de l'INSEE¹ ce qui représente 22 % de la population et deux tiers des communes françaises. Les changements de mode et cadre de vie, la diminution des distances, la mobilité facilitée, les avancées technologiques, la prise de conscience des problèmes climatiques et environnementaux sont tout autant de facteurs caractéristiques d'un monde en constante mutation.

Le constat est clair en terme d'aménagement en ce début de siècle : changeons pour ne pas poursuivre la tendance des soixante dernières années afin d'éviter les écueils classiques tels que des déséquilibres sociétaux, des écosystèmes fragilisés ou encore l'épuisement des ressources qui conduirait nos territoires à la crise. Les spécialistes que nous sommes commençons tout juste à comprendre, au fil du temps, les menaces que peut comporter le « phénomène urbain », notamment critiqué par l'entrée thématique de l'étalement urbain à la périphérie des villes et depuis plusieurs années dans l'espace rural. Cependant, une question revient souvent : « Quel sera l'avenir de nos campagnes ? ». Ainsi, la campagne devient une source d'inspiration et de réflexions pour les uns et un bassin d'expérimentation du « vivre ensemble » ou de la modernité pour les autres. A quelles échelles doit-on travailler pour préserver le monde rural sans pour autant sanctuariser, figer nos campagnes en devenir ?

A l'heure où le développement durable devient un concept fondateur de la pensée urbaine, l'étalement urbain, phénomène médiatisé et critiqué, fait l'objet de nombreuses études et politiques. Outre une accumulation d'outils réglementaires dépassés par l'ampleur de ce phénomène, l'étalement urbain est également encouragé par le règne de la maison individuelle, qui semble loin d'être terminée. En effet, selon une enquête du CREDOC de juin 2008, 82% des ménages français aspirent à vivre dans une maison individuelle avec jardin. Le développement accru de ce mode d'habitat est le fruit de l'échec d'orientations politiques et la réponse du marché privé à une demande sociale à moindre coût. La diffusion de ce modèle alliée au phénomène d'étalement a contribué à la naissance du périurbain et à l'affaiblissement voire la perte de la limite entre urbain et rural. Ainsi, ce mode de développement s'est élaboré sans aucune stratégie en mettant à l'écart les urbanistes et les architectes. La plupart des petites communes de moins de 2000 habitants sont touchées par ce processus. Ce phénomène est d'autant plus important dans les régions attractives soumises à une forte pression foncière, comme la région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Elle représente donc un territoire d'étude particulièrement adapté pour analyser le phénomène d'étalement urbain à travers une mise en pratique sur des cas concrets de stratégie hypothétique de développement. La question d'acceptation du périurbain en tant que forme urbaine nouvelle fait l'objet de nombreuses attentions. Est-elle acceptable ou non ? Peut-on tirer partie de cette forme afin de maîtriser, de construire l'urbain en collaboration avec le phénomène d'étalement ? En somme, le périurbain peut-il être pensé ?

Ce mémoire s'intéressera aux changements que l'étalement urbain opère entre urbain et rural ainsi qu'à l'influence d'une stratégie de revitalisation des centres de village ou d'une stratégie de développement foncière sur le phénomène d'étalement urbain. Ainsi, cet exposé va s'articuler autour de la problématique suivante :

« Quel avenir pour les stratégies de développement de revitalisation au sein de l'espace dit « rural » pour un urbanisme durable ? L'adaptation des méthodes selon la typologie du lieu et le concept « penser local » sont-ils des solutions aux problèmes ruraux d'aujourd'hui (déprise des centres-bourgs ruraux, étalement urbain) ? Et doit-on penser à la réévaluation de nos outils et de nos manières de faire en tant qu'acteur de l'aménagement ? Quelles sont les bonnes pratiques de projets de territoire ? »

¹ Espace rural, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées)

Partie I : Pistes de réflexion.

A partir de cette problématique, une réflexion va se baser sur plusieurs pistes de recherches, auxquelles nous allons tenter d'apporter des réponses :

- **PISTE N°1 :** Le monde rural change. La dichotomie entre urbain et rural s'efface au profit d'une interaction en réseau croissante. L'étalement urbain et les formes urbaines qui en découlent seraient-ils à l'origine de cette nouvelle symbiose ? Ainsi, ce phénomène mettrait-il fin aux limites entre le couple ville – campagne et si oui, doit-on lutter contre cette perte ou s'adapter au changement ?
- **PISTE N°2 :** Si l'étalement urbain, producteur de nouvelles formes urbaines ainsi que son développement sont le fruit combiné de l'accumulation d'échecs de choix politiques et de l'absence de stratégie de développement alors la périurbanisation peut-elle être une forme urbaine acceptable et durable de nos campagnes? Le phénomène d'émiettement de l'étalement urbain peut-il être contré ? Ou comment le projet urbain peut-il participer à redynamiser les centres de village et inverser la dynamique d'émiettement du processus d'étalement?
- **PISTE N°3:** L'aménagement d'un espace rural diffère de celui d'un espace urbain. Le rural ne s'aménage pas de la même manière et à la même échelle que l'espace ville. Actuellement nos pratiques, notre regard d'expert, la composition des équipes conceptrices de projet sont à un tournant de l'Histoire de l'aménagement. Alors l'adaptation des méthodes selon la typologie du lieu et le concept « penser local » sont-ils des solutions aux problèmes ruraux d'aujourd'hui (déprise des centres-bourgs ruraux, étalement urbain) ? Et doit-on penser à la réévaluation de nos outils, de nos échelles d'intervention et de nos manières de faire en tant qu'acteur de l'aménagement ?

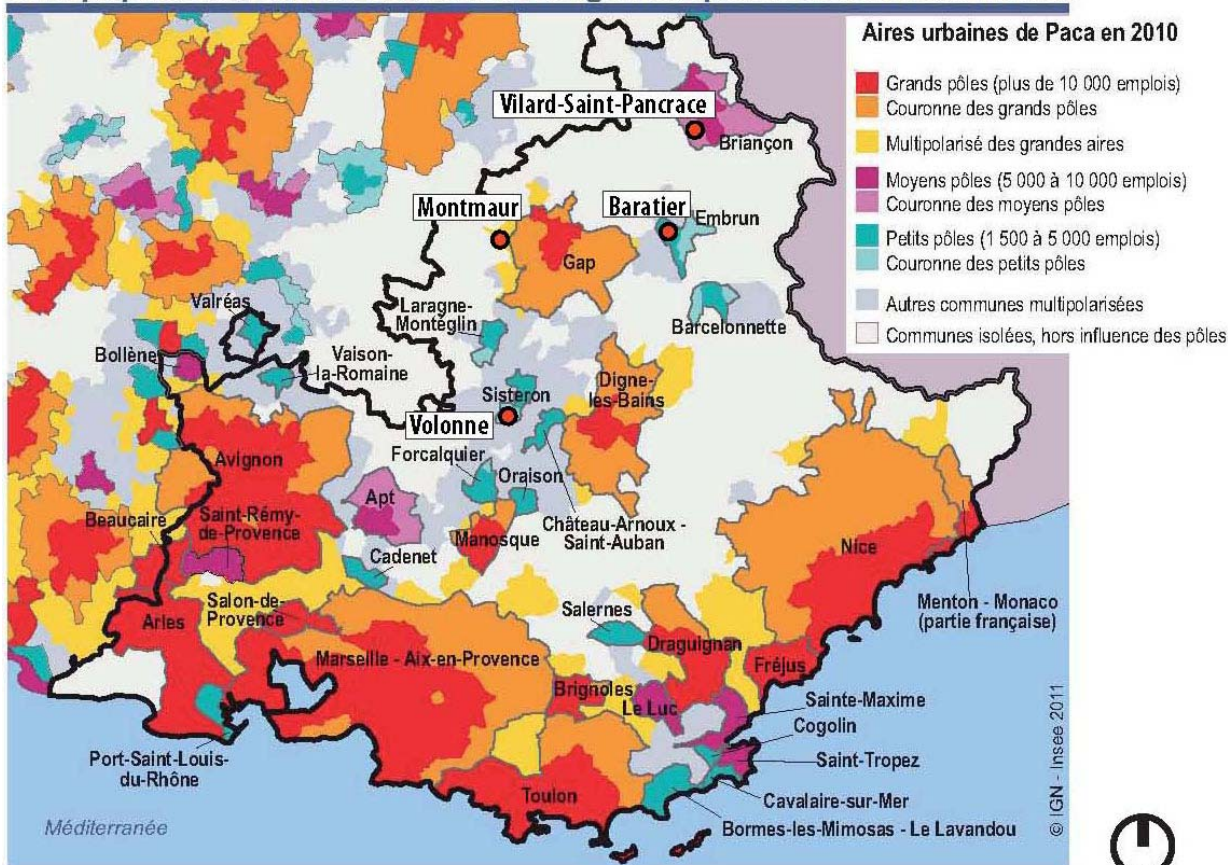
Le but de la recherche est de mieux cerner le phénomène dit « d'étalement urbain » ainsi que les moyens et outils stratégiques de développement mis en œuvre actuellement pour maîtriser ce processus. A travers cette recherche, l'objectif est aussi de comprendre les nouvelles dynamiques et connexions qui se mettent en place entre urbain et rural et la façon dont les professionnels de l'aménagement doivent adapter leur regard à la typologie du lieu.

Cet ouvrage de recherche n'a pas pour but de donner des réponses absolues à l'étalement urbain et aux stratégies de développement mis en œuvre pour le contrer ou le maîtriser, mais de fournir des pistes pour comprendre et traiter ce phénomène en milieu rural au sens large. C'est un ensemble de démarches et de projets qui contribuent à un but global et transversal de développement urbain durable. L'objectif est d'avoir un regard critique sur des projets afin d'analyser leurs aspirations, leurs complexités et leurs limites.

Afin d'apporter des réponses à ce questionnement, deux groupes d'exemples concrets seront présentés tout au long de ce mémoire.

Partie II : Localisation des exemples d'études de cas sélectionnées.

Une population concentrée dans les grands pôles urbains du littoral



Source : Insee, zonage en aires urbaines 2010, recensement de la population 2008

Illustration 1: Carte générale de situation des études de cas selon le type pôle défini par l'INSEE

Ce mémoire va aborder les stratégies de développement de revitalisation des bourgs ruraux et notamment les cas de : Montmaur, Villar-Saint-Pancrace, Baratier et Volonne, situés dans la région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Mon contrat d'apprentissage à Embrun au sein du bureau d'études Alpicité m'a donné l'opportunité de participer à différentes études de programmation et de faisabilité urbaines, et de choisir les quatre communes d'études ci-dessus. D'autres références externes vont être également utilisées pour illustrer les propos abordés.

Les projets urbains en cours de réalisation visent une intervention en lien avec leur centre-village ou leurs abords. L'ensemble de ces quatre communes sont touchées, comme la plupart des communes de la région, par un phénomène d'étalement urbain. Ces communes ont connu ces 30 dernières années une croissance démographique qui s'est accompagnée d'une forte progression urbaine. Celle-ci s'est traduite par des extensions urbaines d'habitat de type pavillonnaire le plus souvent le long des axes de transport et en discontinuité. Face aux dérives de ce mode d'urbanisation, des stratégies pour contrecarrer, maîtriser ce phénomène d'étalement ou d'émiettement ont fait l'objet d'une réflexion sur l'ensemble des territoires d'études d'où ces projets menés dans des contextes territoriaux différents.

II.2) Villar-Saint-Pancrace

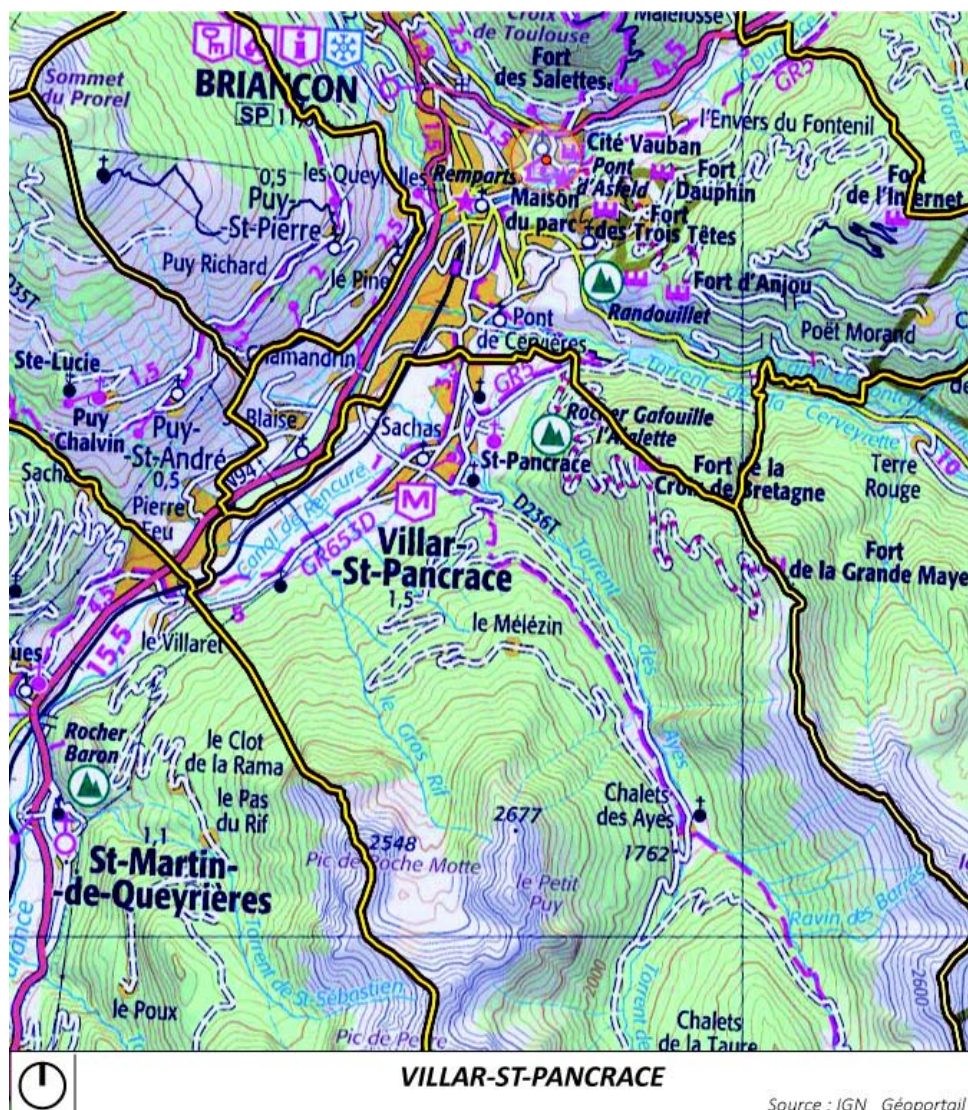


Illustration 3 : Carte IGN de la commune de Villar-Saint-Pancrace.

Le territoire d'étude de Villar-Saint-Pancrace s'inscrit dans le contexte de la confluence des trois vallées (Durance, Guisane, les Ayes), au sud de la ville de Briançon, à l'est de la RN94, axe majeur du département. Villar-Saint-Pancrace bénéficie d'une position géographique privilégiée, au carrefour de trois axes de communication reliant au Nord-est l'Italie, à l'Est le département de l'Isère avec la région grenobloise et au Sud la ville de Gap, qui, avec la proximité de Briançon, en font une commune des plus attractives. Avec une attractivité territoriale forte et la rareté des espaces urbanisables de Briançon, la pression foncière à Villar-Saint-Pancrace induit un coût du foncier élevé qui limite l'accès à la propriété, le constat étant renforcé par une faible diversité de l'offre en logements. La zone d'étude est située à l'Est du centre bourg de Villar-Saint-Pancrace et en aval du Centre Montagne de la commune. La commune de Villar-Saint-Pancrace porte un projet d'organisation du développement urbain mixte d'habitat et d'équipements sur cette zone inscrite en ZNA au POS en ZAU au POS.

II.3) Baratier

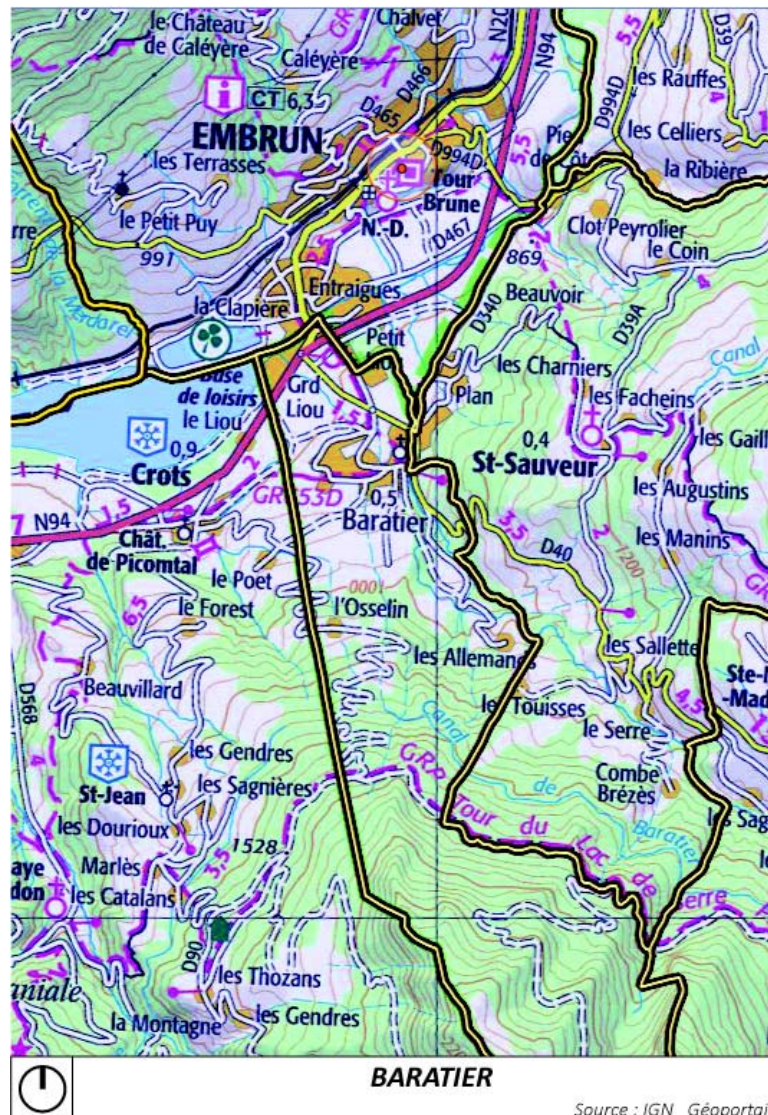


Illustration 4 : Carte IGN de la commune de Baratier. Source : IGN_ Géoportail

Située en rive gauche de l'axe Durancien face à Embrun, la commune de Baratier connaît une forte augmentation de sa population sur les 20 dernières années. Soumise à cette pression urbaine la commune a vu peu à peu son tissu urbain originel se disloquer et s'étaler sur des quartiers périphériques au dépend d'une vie de village. Sa hausse démographique, une opportunité foncière récente, l'emprise des espaces publics du centre-village, le faible nombre de logements sociaux ainsi qu'une volonté de renforcer l'offre d'activités et de services, nécessitent d'organiser et de planifier le développement du centre villageois à la fois par la mise en place de documents de planification mais également par une réflexion sur l'agencement et l'aménagement de son territoire. C'est dans ce cadre que la commune de Baratier a souhaité, en partenariat avec l'EPF PACA, lancer une démarche permettant de définir un schéma d'organisation urbaine sur son centre village afin d'effectuer sa recomposition urbaine du centre village de la commune.

Partie III : Méthodologie.

L'élaboration de ce mémoire a commencé par une importante recherche bibliographique. En premier lieu, un travail d'inventaire de données a été mené sur différents thèmes généraux tels que le monde rural et ses changements, l'étalement urbain, la redynamisation des centres-villes, etc. Ce recueil de connaissance sur l'ensemble de ces questions a permis un premier cadrage de l'étude.

L'affinage des recherches a étayé mon questionnement ainsi que la problématique ; les hypothèses de recherche et les questionnements sous-jacents se sont construits et précisés au fil du temps. La quantité massive des travaux existants sur la question de l'étalement urbain a rendu nécessaire une phase importante de collecte, de tri, de sélection et de synthèse des informations recueillies. La confrontation des informations concernant la lutte contre l'étalement urbain d'une part, et les stratégies de développement d'autre part, a débouché sur cette réflexion.

La participation objective aux études urbaines sur les communes étudiées est venue compléter la théorie par la pratique. Cette expérience permet alors une observation in-situ ainsi qu'une bonne connaissance des sites après la réalisation de diagnostics territoriaux. De plus, la participation aux réunions a enrichi l'analyse par une compréhension des jeux d'acteurs.

Ainsi, ce mémoire se décline en trois grandes parties. La première partie va revisiter la notion de complémentarité du couple ville-campagne tout en portant une réflexion sur l'étalement urbain de ses origines à sa controverse actuelle. Dans une seconde partie, les politiques d'aménagement du territoire seront abordées sous deux angles différents puis des exemples de référence illustreront les propos et étudieront des solutions pour aménager les communes durablement tout en maîtrisant le dit phénomène. Pour finir, deux stratégies de développement seront abordées à travers quatre exemples de projets opérationnels regroupés par deux au sein des communes de Montmaur, Baratier, Villar-Saint-Pancrace et Volonne.

CHAPITRE 1 : LE COUPLE VILLE / CAMPAGNE ENTRE
DICHOTOMIE ET DIALECTIQUE - ORIGINE DE
L'ETALEMENT URBAIN.



Partie I : Espaces ruraux et modernité.

I.1) *Incipit*

Citation : « L'homme aime tant l'homme que, quand il fuit la ville, c'est encore pour chercher la foule, c'est-à-dire pour refaire la ville à la campagne. » Charles BAUDELAIRE.

Le mot « rural » apparaît dès le 14^{ème} siècle mais commence à être réellement employé au 19^{ème} siècle. Il désigne tout ce qui relève de la campagne. Puis la notion d' « espace rural » est venue remplacer le mot « campagne » pour désigner le territoire concerné à partir de 1960. La définition de l'espace rural est une question complexe et trop vaste à aborder. Ainsi, ce mémoire cherche à déconstruire des définitions classiques et désuètes telles que : « vaste étendue de pays plat et dégagé », « zones rurales, par opposition aux zones urbaines, à la ville ».

Au cours des six dernières décennies, de nombreuses mutations démographiques, sociales et économiques ont profondément changé l'organisation des campagnes. Le monde rural moderne n'est plus exclusivement le monde agricole d'autrefois. L'ampleur des transformations couplée à une progression rapide ont donné naissance à de nouvelles réalités rurales et enjeux emblématiques. Cependant, le poids idéologique joue un rôle déterminant dans l'image que la société perçoit des campagnes. Il est donc important de comprendre que la campagne est un construit social en perpétuelle évolution dont la définition se doit de changer. De plus, avec la disparition de la dichotomie entre rural et urbain, un continuum spatial et immatériel est en train d'émerger et participe à la construction d'une complémentarité entre ces deux espaces.

Alors, que représente la campagne aujourd'hui ? Un fantasme des citadins privés de nature ou la réalité d'une agriculture intensive ? Ces espaces sont-ils en opposition ou en symbiose avec l'urbain ? Quelles formes doivent prendre les démarches de projets pour rendre leur dynamisme au territoire ruraux ? Cette partie tentera de dresser le portrait des campagnes d'aujourd'hui afin d'affirmer que les territoires ruraux ont changé. Malgré la fin de l'exode rural depuis les années 70, comment ou pourquoi certains territoires restent exclus du développement ? A quels problèmes spécifiques fait face le rural et quels sont ses nouveaux potentiels ? Quelles sont les typologies de campagnes ? Comment les amener à se développer ? Doit-on changer nos manières de faire pour un développement plus local et durable du territoire ?

I.2) ***L'idéologie sociologique du paysage de campagne, des origines bucoliques et passéistes ancrées : les territoires ruraux changent, détachons-nous de cette vision !***

Le paysage de campagne a commencé à être apprécié et à faire parler de lui à partir du 15^{ème} siècle. Ce sont les premiers paysages à être estimés par les européens. Citons :

« Ce paysage qui s'installe dans le regard occidental aux XV^e et XVI^e siècles est la campagne, un pays sage voisin de la ville, valorisé et comme apprivoisé par les décennies de peinture flamande, puis italienne et bientôt relayée par la littérature. Le phénomène s'étend désormais à toute l'Europe, qui se délecte de son paysage, cette campagne cultivée à l'opposé du « pays stérile » et « fort sauvage ». C'est ce paysage bucolique qui prévaut depuis lors dans le regard occidental ». **A. Roger , « Définition du mot campagne », in *Mouvance, Cinquante mots pour le paysage, Edition de la Villette, Paris 1999* : La campagne est un paysage marqueur de saisonnalité au 16^{ème} siècle.**

A partir du 17^{ème} siècle, le monde rural est peint par des maîtres en la matière : Claude Lorraine, dit Le Lorrain, et Nicolas Poussin, fortement inspirés par l'art pictural d'Italie où ils ont séjourné longtemps. Ils peignent des paysages classiques remplis de personnages mythologiques et de monuments semblant sortis

tout droit de l'Antiquité. Il faut sans doute remonter au mythe de l'idylle arcadienne pour comprendre la continuité du rêve campagnard dans la société européenne. Cette figure bucolique doit ses origines à la tradition de la "pastorale" gréco-latine et à ses poètes comme Virgile et Théocrite qui firent l'apologie des joies et des vertus de la vie rurale.



Illustration 6 : Nicolas Poussin, *L'Idylle arcadienne* (1637-39), Le Louvre.

Au 18^{ème} siècle, la campagne prend un visage de fêtes galantes, brumeux et mystérieux. Le 19^{ème} siècle marque l'apogée de la littérature et de la peinture sur les sujets ruraux (Exemple : Jean-François Millet (1814-1875) *Des Glaneuses* (1857) Paris, Musée d'Orsay). Le 19^{ème} et le début du 20^{ème} siècle marquent le déclin de l'intérêt pour le sujet rural avec les peintres impressionnistes. A partir du 18^{ème} siècle, ce sont les paysages de montagne, de mer puis de la ville qui vont être au centre de toutes les attentions dans tous les domaines.

Des glaneuses, J-F. MILLET

La représentation du labeur paysan par le biais de figures grande nature, autrefois réservées à la peinture d'histoire, est une des nouveautés du XIX^e siècle. Les peintres donnent du monde rural une image plus réaliste, qui tranche avec celle de la paysannerie pittoresque d'un Watteau ou d'un Boucher. Mais, dans la France rurale du XIX^e siècle, la représentation du paysan est tout autant un enjeu qu'un message. Les campagnes françaises vivent encore dans un certain archaïsme. Les paysans s'opposent à l'introduction de plantes nouvelles ; les surplus monétaires sont destinés à l'achat de parcelles et non à la modernisation de l'équipement. Pour cette raison, tout au long du siècle, la mécanisation demeure faible. Quelques progrès, néanmoins, sont réalisés à partir des années 1840. Le Second Empire, assurant à la fois la croissance de la production et celle des prix, constitue pour la paysannerie un véritable âge d'or. L'accroissement concerne d'abord les céréales panifiables, sur lesquelles repose l'alimentation humaine ; et ce n'est pas un hasard si les scènes peintes par Millet, Breton, Bastien-Lepage et Van Gogh entretiennent souvent un lien avec la culture céréalière.



Ces tableaux permettent de distinguer quelques étapes dans la culture de la terre :

- le labourage, que représente Rosa Bonheur ;
- le glanage, " droit commun " qui autorise les femmes, les enfants, les pauvres d'une communauté à ramasser après la moisson les épis oubliés.

Le travail tel que les peintres le représentent est rude et fatigant. Les glaneuses de Millet sont courbées, dans une position douloureuse où la tête est plus basse que les hanches. La dureté du labeur agricole n'est donc en rien épargnée aux femmes, même si les semailles et la moisson sont plutôt réservées aux hommes. Les tableaux traduisent l'effort du corps, ployé, usé, meurtri. Le paysan est représenté immergé dans la nature nourricière, non encore dépendant des machines. Mais le travail agricole est dépeint de deux manières antagonistes, critique sociale chez Millet, glorification chez Breton. Chez le premier, les glaneuses, éléments menaçants d'un prolétariat des champs, " épouvantails en haillons ", personnifient la misère rurale par leur forme massive et leur attitude, d'autant plus qu'à l'arrière-plan, les meules du maître offrent en spectacle une abondance dont elles sont exclues. Même si les glaneuses de Breton sont pieds nus et pauvrement vêtues, elles apparaissent sinon dignes, avec une beauté de cariatides classiques, du moins socialement inoffensives, actrices d'une vie rurale apaisée, avec ses travaux, ses enfants et son garde champêtre.

Auteur : Ivan JABLONKA

Source : <http://www.histoire-image.org/pleincadre/index.php?i=589>

Historiquement, l'expérience sensible a permis, à l'évidence, de distinguer ville et espace rural. L'iconographie et l'idéologie contemporaine de la ruralité proviennent de cette période idyllique de campagne idéalisée. Cependant, définir cet espace de façon précise et opérationnelle est délicat. Il faut aussi préciser que l'opposition ancestrale ville / campagne tire son origine de cette époque. La campagne est donc un construit d'idées bucoliques fondées sur la tradition et la nature.

Or, cette représentation tient à préserver un modèle de campagne qui s'est essouffé au fil des siècles. Selon l'anthropologue J-D. URBAIN ([J-D. Urbain, 2002, Paradis verts désirs de campagne et passions résidentielles, Paris, Payot, 392 p.](#)), il est intéressant de prendre de la distance par rapport à cette perception de campagne au concept passéiste. Avec le recul, l'auteur pense qu'aujourd'hui on peut qualifier nos espaces ruraux : de campagne contemporaine au vu des profondes mutations qu'elle subit à travers le temps et les politiques d'aménagements. Et selon lui, il serait réducteur de conserver cette notion dépassée alors même que les notions culturelles, paysagères, environnementales, et urbaines de l'idée de campagne sont en pleine effervescence (exemple : le retour de population urbaine dans les communes rurales). De plus, cette idéologie passée de campagne serait un frein à son développement et sanctuariserait ses espaces ruraux dans un état archaïque d'évolution. La volonté de conservation est issue du besoin sociétal de notre temps de contact avec la nature, en partie accélérée par le contexte angoissant soulevé par les problèmes climatiques et environnementaux. Cet instinct de préservation est aussi dû à la nécessité d'identifier et de pérenniser l'Histoire du lieu.

D'un point de vue économique, les territoires ruraux jouent de cette idéologie idyllique de campagne pour en faire un attrait touristique : tourisme « vert », curiosités historiques attractives, etc. ... Ainsi, toujours selon J-D URBAIN, cette dynamique contribue à ancrer une image pastorale passée « latente » de la campagne. Il défend l'hypothèse selon laquelle « *la campagne est une invention idyllique et hypocrite de la ville et de ces citadins pour se donner bonne conscience.* » Cette caricature citadine de la campagne serait aussi à l'origine du conservatisme pastoral et d'un maintien de la dichotomie entre ville et campagne. Auparavant, la campagne commençait aux portes de la ville et était représentée par une nature maîtrisée, domestiquée mais aujourd'hui cette conception est dépassée. Si l'on veut faire du rural un monde véritablement moderne, territoire d'expérimentation, n'est-il pas tend de se détacher de l'ancienne conception traditionnelle de campagne ? Un développement raisonné ne serait-il pas une des solutions à un entre deux entre modernité et tradition ? Actuellement, de nouvelles conceptions d'aménagements et de stratégies de développement voient le jour au cœur de ces espaces ruraux : répondront-ils aux besoins de modernité modérée à l'avenir ? Outre cette idéologie, la campagne a longtemps été définie par l'entrée thématique de l'agriculture que nous allons maintenant aborder.

1.3) De l'hégémonie à la décadence : l'agriculture, un facteur de définition de l'espace rural dépassé !

Depuis longtemps, la relation à la terre et par extension à son territoire est un des facteurs constitutif de l'identité et de la différenciation d'un peuple ou d'un groupement de population. En France, depuis des décennies, la terre a une utilité sociale liée à l'agriculture. Ainsi, la notion d' « espace rural » a souvent été définie par l'entrée thématique de l'agriculture en tant que facteur caractéristique de la ruralité. Or en 1967, des théoriciens tels que H. MENDRAS, fondateur de la sociologie rurale ([H. MENDRAS La Fin des paysans, changement et innovations dans les sociétés rurales françaises. Éd. Armand Colin, 1970](#)) annoncent que l'hégémonie de la paysannerie touche à sa fin. Cette prise de conscience grandissante met en évidence une campagne en mutation déjà à cette époque et qui perdure de nos jours. Le siècle dernier est marqué par une forte baisse de la population d'agriculteurs dans nos campagnes. Entre 1963 et 2011, le nombre d'agriculteurs est passé de 4 à 1 million d'agriculteurs. Ce phénomène de déprise agricole entraîne une avancée de la forêt, engendrant ainsi une diminution des terres agricoles. Cette baisse est également favorisée par l'artificialisation des sols. Mais à quoi est liée une telle décadence de l'agriculture ?

En France et surtout après la Seconde Guerre mondiale, le cadre politique de modernisation de l'agriculture a donné la priorité du foncier rural au secteur agricole. Mais avec l'évolution de l'économie

sociale et culturelle à différents échelons : le primat de l'économie du marché, la progression d'un urbanisme galopant avec la figure de l'étalement urbain ainsi que la montée des prises de consciences et des idéologies écologiques et environnementales ont conduit à une diversification des usages de la terre et à une hausse des nouveaux arrivants, obligeant les agriculteurs au partage de la ressource foncière dans les zones rurales. Nous sommes donc à un tournant de l'Histoire de l'agriculture qui rompt avec la tradition.

Le facteur foncier étroitement lié à la question agraire est à la source de nouveaux comportements sociaux dont le support principal est la terre. Ce facteur contraignant est fortement visible au cœur des zones périurbaines et s'étend à l'heure actuelle dans l'ensemble de l'espace rural. Du fait de leur potentiel d'urbanisation, des terres à hautes valeurs agronomiques sont menacées. Le marché foncier d'aujourd'hui favorise les valeurs urbaines au détriment des valeurs agricoles. Dans ces circonstances, les terrains atteignent des prix astronomiques ce qui conduit à un phénomène de rétention foncière de la part des propriétaires urbains (création de réserves foncières). Ces stratégies font obstacle à l'accès à la terre des producteurs et fragilisent l'agriculture de manière générale. De cette façon, les propriétaires urbains participent au découragement et à la précarité indirecte des agriculteurs installés sur leurs terres (offre d'usage de terre par bail oral) qui devront la quitter dès lors que la dite parcelle devient constructible. Le fonctionnement des marchés fonciers agricoles participe donc à l'émiettement et à l'urbanisation de la propriété foncière agricole. Alors l'agriculteur-propriétaire est-il voué à disparaître ? Par ailleurs, la surconsommation de terres agricoles fertiles par l'urbanisation représente une perte de ressource quasi-irréversible étant donné qu'un retour en arrière est impossible. Alors la durabilité de l'agriculture et des ressources qu'elle produit doit-elle être remise en cause ?

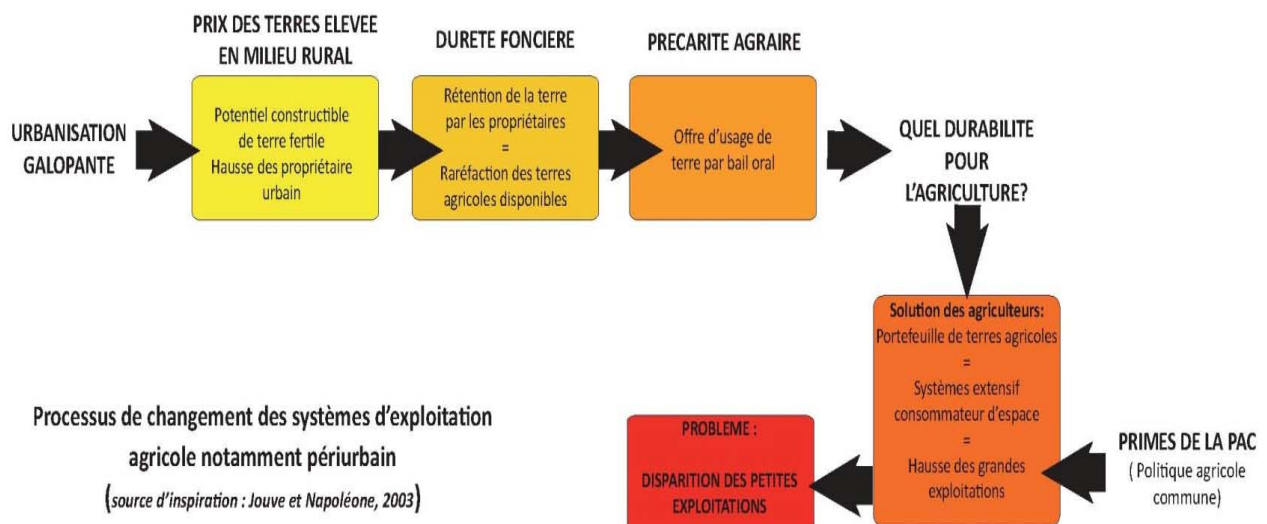


Illustration 7 : Schéma du fonctionnement du foncier agricole sur l'activité.

Parmi les autres causes de la décadence de l'agriculture figure l'image stéréotypée d'un métier dur et ingrat qui perdure malgré le fait que la profession d'agriculteur se soit beaucoup modernisée et mécanisée ces dernières années. Aujourd'hui, non seulement le métier d'agriculteur est considéré comme un métier difficile mais aussi comme un métier fatiguant, où les revenus ne sont pas à la hauteur de l'engagement et où les politiques publiques semblent insuffisantes face aux problèmes rencontrés pour remonter une situation difficile. L'ensemble de ces facteurs rendent le métier peu attractif pour les jeunes. À cette situation s'ajoute la fuite des enfants d'agriculteurs vers un avenir différent de leurs parents ainsi que le manque de reprise familiale des exploitations.

Par ailleurs, paradoxalement, les progrès technologiques ont apporté du confort à ces professionnels mais ont provoqué une perte de reconnaissance de leur statut de paysan. Les agriculteurs

deviennent au fil du temps des hommes de science plutôt que des hommes de terre. En industrialisant l'activité agricole, une fracture entre le consommateur et l'agriculteur, et à plus grande échelle une rupture entre la ville et la campagne s'est installée, induisant la perte du statut de nourricier de notre société derrière l'étalement grandissant des supers marchés entre 1970 et 2000. Le 21^{ème} siècle amorce le contre-pied de ce mouvement commercial avec l'apparition d'AMAP (= Association pour le maintien de l'agriculture paysanne) et d'autres organismes destinés à aider les agriculteurs et à participer à l'amélioration de leur rémunération. Selon Yves CHALAS, ces nouveaux circuits courts apportent en partie la réponse à la demande sociale grandissante de nature et de consommation de produits locaux de bonne qualité, due aux scandales alimentaires de ces dernières années.

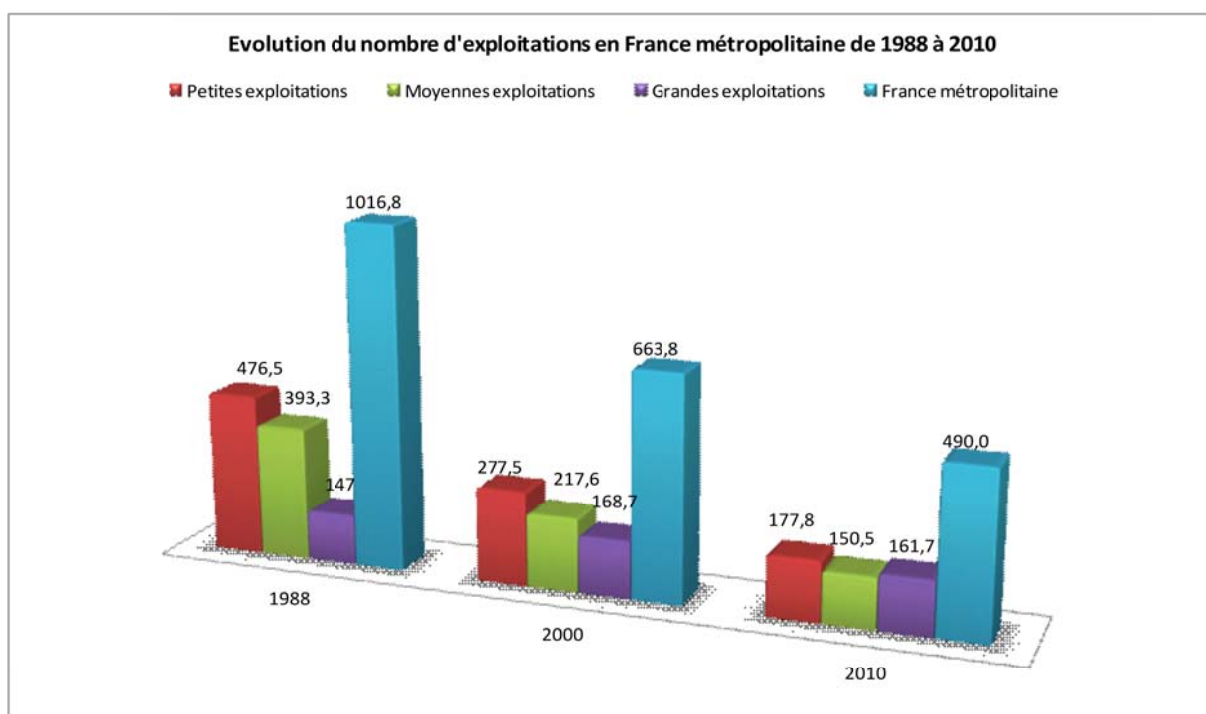


Illustration 8 : Graphique montrant l'évolution du nombre d'exploitations en France métropolitaine de 1988 à 2010.

L'industrialisation de l'agriculture a aussi contribué à l'augmentation de la surface des exploitations. Les petites structures sont en régression depuis 60 ans comme le montre le graphique ci-dessus. Ajoutons que de nos jours, l'agriculteur n'habite plus sur son lieu d'exploitation. Le plus souvent il possède un portefeuille de terres agricoles dans plusieurs communes. Le tramage traditionnel du territoire composé de petites fermes s'est converti en une organisation de grosses exploitations, beaucoup plus étendues bouleversant l'agencement des paysages. Le remembrement des parcelles pour augmenter leur efficacité est un des aspects de ce bouleversement. Ces modifications ont eu des conséquences écologiques (ruissellement des eaux et érosion des sols) auxquelles s'ajoutent celles qui sont dues aux engrais, aux OGM (propagation non maîtrisée)... L'image de l'agriculteur est ainsi passée du « père nourricier » au « mouton noir » des professionnels de l'environnement. L'agriculteur doit donc pratiquer l'agriculture sous contraintes dans le respect de l'environnement tout étant polyvalent. Néanmoins, si le paysage change, l'agriculteur reste un producteur de paysage ouvert qu'il entretient.

L'agriculture comme le démontre ces différents arguments n'est plus un facteur déterminant et fondateur de la définition du rural. La spécificité d'une majorité qui contribuait à l'image du monde rural tend à s'amoindrir sensiblement. De plus, P. PIERRE-CORNET, en 2002 dans l'ouvrage *Repenser les campagnes* défend la thèse selon laquelle si l'agriculture n'est plus constitutive de nos campagnes alors la différenciation entre le rural et l'urbain et par extension les limites entre ces deux espaces ne devraient plus

exister. Néanmoins, l'agriculture reste la trame de fond du paysage de campagne et malgré l'émergence d'une nouvelle société rurale différente de la société paysanne, l'agriculture continue de se maintenir et de s'adapter aux changements et contraintes de notre temps.

1.4) La modernisation du monde rural : de l'exode à la rurbanisation

La question de l'exode rural sera abordée plus en détail dans la seconde partie de ce chapitre. Ce phénomène apparu à la révolution industrielle, correspond au délaissement d'un territoire rural en faveur d'une ville proche plus moderne. À partir du recensement de 1975, la dynamique de désertification des campagnes s'inverse notamment grâce au phénomène d'étalement urbain². Une nouvelle typologie de campagne apparaît alors : les zones périurbaines d'abord autour des villes puis autour des noyaux de bourgs ruraux. En quelques décennies, les communes rurales sont alors passées d'une position critique d'abandon à une situation opposée d'attractivité intense. Depuis, les communes rurales enregistrent une croissance démographique sans précédent.

Ainsi, les modes de vie de façon générale tendent vers une homogénéité et une équité entre territoires ruraux et urbains. Depuis l'apparition des NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la communication), le territoire français et à plus grande échelle le monde entier sont hyper connectés par des réseaux immatériels. Le territoire qu'il soit urbain ou rural est entièrement réticulé. Le rural est dominé par l'omniprésence et la dépendance à l'automobile. Ces différents réseaux matériels (chemin de fer, routes...) ou immatériels (téléphonie, internet...) sont au cœur d'une démocratisation du progrès à la population.

Ces changements participent à l'extension de l'espace vécu, au raccourcissement des trajets pendulaires ce qui rend possible l'éloignement des ménages citadins vers la campagne. Ils permettent aussi un partage de la culture urbaine avec le monde rural et conduisent à une démocratisation de la consommation de masse et à une standardisation des centres commerciaux : on peut acheter le même produit que l'on soit à Paris ou en Ardèche. La campagne est donc de plus en plus habitée par des citadins ; malgré cela, les territoires ruraux cherchent à affirmer leur identité et leur caractère rural. Alors la culture rurale est-elle réellement menacée ? Et pourquoi la campagne attire-t-elle tant les citadins ?

Au milieu du 20ème siècle, les campagnes connaissent un profond regain d'intérêt grâce à différents facteurs facilitateurs : le développement des infrastructures, l'hyper mobilité, un marché foncier plus accessible en zone rurale qu'en ville permettant d'accéder à la propriété, la proximité avec la société et la nature ainsi qu'un cadre de vie plus calme en milieu rural. La campagne reste aussi dans les esprits comme un lieu de vacances où l'on peut s'évader et se déconnecter (idéologie des années 90). Ces évolutions de la vision de campagne ont conduit à un brassage des profils de population là où la population d'autrefois était exclusivement paysanne. L'évolution de cette structure de population implique deux conséquences : ces nouvelles populations ont des besoins différents et variés et leur installation a été rendue possible par le biais de l'étalement urbain. Aujourd'hui, la campagne est donc plus résidentielle que jamais. Malheureusement, si l'étalement de la ville dans les espaces ruraux crée des interconnexions entre divers espaces, les communes rurales habitées par des citadins deviennent de plus en plus des communes dites « dortoirs ». Les résidents de ces communes y vivent mais ont un mode de vie urbain (travail, activité...) ce qui est un réel problème pour l'avenir des campagnes. Ce phénomène de rurbanisation de l'étalement urbain est donc un facteur de la modernisation du monde rural mais aussi une source de questionnement. Comment peut-on contrer la production de logements standardisés et déconnectés de leur contexte ? Avec quels outils peut-on éviter la vacance dans les centres-bourgs ruraux ?

2 Voir lexique.

1.5) La campagne comme la ville a des particularités, la notion de ruralité existe encore : différentes approches de typologies de campagnes.

Si, comme nous l'avons vu, les conventions traditionnelles qui caractérisent les espaces ruraux se sont estompées, il existe plus que jamais une campagne aux figures multiples et dont les aspects peuvent différer d'un territoire à un autre. Selon l'INSEE :

« L'espace à dominante rurale, ou espace rural, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine. Cet espace est très vaste, il représente 70% de la superficie totale et les deux tiers des communes de la France métropolitaine. »

Source : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/espace-rural.htm>

Cette définition officielle montre que comme de nombreuses définitions, les territoires ruraux sont encore et toujours définis de façon creuse comme ce qui n'est pas la ville et où le paysage est ouvert (« vaste »). Citons J-D URBAIN dans son ouvrage *Paradis verts* :

« Bien qu'elle se soit construite dans la campagne, on ne dit pas de la ville qu'elle est non rurale, mais bien de la campagne qu'elle est non urbaine, selon une inversion de référence comparable à cette mère expliquant à son enfant qu'un mouchoir est un Kleenex qui ne se jette pas ! » Source : J-D. Urbain, 2002, *Paradis verts désirs de campagne et passions résidentielles*, Paris, Payot, p.64

L'urbain est donc plus aisé à définir que le rural. Malgré tout, cette version de la notion de « ruralité » renferme un ensemble de spécificité et montre que l'espace à dominante rurale est encore très présent en France (70 %). Cette nouvelle campagne est multifonction et à donc divers visages qu'il est nécessaire d'expliquer. Afin de compléter cette étude du monde rural, ce mémoire va s'appuyer sur deux documents récents :

- Le rapport d'information fait au nom de la délégation sénatoriale à la prospective sur l'avenir des campagnes SENAT, < <http://www.senat.fr/rap/r12-271/r12-2711.pdf> >: **Rapport d'information . 2013**
- Et *Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral, montagne et DOM)* édité par la DATAR http://www.datar.gouv.fr/sites/default/files/TRAVAUX_en_L_12_22032012_bd.pdf : **Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral, montagne et DOM) DATAR. 2012.**

Ces documents ont établi des typologies de campagnes qui permettent de mettre en évidence que les deux dernières phases de l'étalement urbain (cf. seconde partie du chapitre) sont à l'origine de la disparition de la dichotomie entre ville et campagne au profit d'une complémentarité, d'une dialectique entre ces deux entités.

1.5.1 / L'approche du Sénat à travers différents écrits fédérateurs de la typologie de campagne.

Le rapport du Sénat s'appuie sur une approche datant de 2002 mais toujours pertinente de P. PERRIER-CORNET et B. HERVIEU, respectivement directeur de recherche et le président de l'INRA (= Institut National de la Recherche Agronomique). Ceux-ci différencient trois figures de campagnes dans l'idée de campagnes multifonctions afin d'inventorier les aspects pluriels des usages, des conceptions, des tensions et des synergies que renferment la campagne au-delà des conceptions passées. Ces trois figures de campagnes sont :

- **La « campagne ressource »**: Cette figure de campagne est reliée aux activités agraires et économiques. Il s'agit de la campagne productive. Après avoir été pendant longtemps un espace destiné majoritairement à l'agriculture, le monde rural offre aujourd'hui une diversité d'activités et

d'emplois. L'agriculture est donc devenue une minorité (10% de la population active du monde rural) mais elle se maintient et continue à développer de nouvelles techniques de culture pour lutter contre la pression foncière (cf. *Illustration n°6*). Ainsi d'autres logiques interviennent dans cette vision de la campagne qui régit l'emploi et les autres activités.

- **La « campagne cadre de vie »** : Cette perception de la campagne correspond à la campagne résidentielle et récréative. Elle représente les changements de mode de vie, d'habitat et de mobilité (hausse des trajets pendulaires) dont les phases de périurbanisation et rurbanisation (de l'accroissement démographique des populations dans les communes rurales et à la périphérie des villes) sont responsables. Ainsi, cette version de la campagne met en avant la dissociation entre les pôles de vie et les bassins d'emploi. Cette transformation de la campagne qui est représentée sur l'ensemble du territoire est à l'origine de nombreux questionnements de politiques publiques.
- **La « campagne nature »** : Enfin, la dernière figure représente la campagne dans sa fonction de réservoir de biodiversité dont les équilibres naturels sont fragiles et qu'il faut pérenniser et protéger. Elle interroge sur la durabilité des ressources naturelles telles que l'eau, le sol ou encore les fonctions de thermorégulations et écosystémiques liés aux espaces ruraux.

Bien sûr, ces trois formes de campagne sont à l'origine de dynamiques conflictuelles du fait de la concurrence qui règne entre elles. C'est pourquoi il est difficile de mettre en place des stratégies et des politiques dans les espaces dit ruraux. L'INRA ([Les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030, juillet 2008, INRA, p. 21.](#)) distingue donc quatre typologies sources de conflits :

- *« Les zones en voie d'extension urbaine, qui enregistrent l'effacement progressif de la distinction entre le rural et l'urbain. Elles sont situées en périphérie des villes, grandes, moyennes et petites, mais aussi sur les littoraux ;*
- *Les zones agricoles à rural dispersé, qui couvrent la plus grande surface du territoire et dans lesquelles l'activité de production agricole et l'exploitation forestière restent prédominantes ; Les zones en voie de patrimonialisation : zones de montagne (sommets), paysages ou espaces remarquables et certaines parties du littoral (côtes, îles, fonds marins), qui font l'objet d'une protection ;*
- *Les zones réceptacles, qui abritent des activités de stockage des déchets, d'épandages, ainsi que des infrastructures de transport et de production d'énergie. Elles coïncident souvent avec des espaces de forte exclusion sociale. »*

La différenciation des figures de campagnes faite par l'INRA montre une récente prise de conscience des milieux ruraux qui pendant longtemps mis de côté. Cette analyse met en avant des préoccupations encore d'actualité. Les différents conflits exposés sont à la source de dynamiques économiques et impliquent aussi des dynamiques territoriales. Ainsi, on découvre la diversité des réalités par le territoire rural. Comment préserver ces atouts villageois et ce souci identitaire sans pour autant contraindre leur développement ?

1.5.2 / L'approche de la DATAR : de l'inventaire généraliste à la typologie selon les caractéristiques du lieu

La DATAR (= Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale), elle, discerne aussi trois catégories de campagnes selon la diversité des enjeux pour ces différents territoires de campagnes amorcés par les travaux de l'INRA. Ces enjeux sont : les transformations des besoins des populations, l'avancée de l'urbanisation (étalement), la prise de conscience du développement durable ainsi que d'une économie locale caractéristique au cœur des dynamiques résidentielles et touristiques. De cette façon, la typologie prend en compte une multitude de facteurs clefs tels que la typologie physiologique d'un lieu (climat, environnement, fonctionnement...) tout en prenant en considération les facteurs immatériels comme l'économie immobilière, l'emploi, la démographie, etc.... Ces trois typologies de campagnes

françaises sont :

→ **les campagnes des villes, du littoral et des vallées urbanisées :** Depuis trente ans, elle subit un important développement résidentiel. Ces campagnes comptent près de 16 millions d'habitants pour environ 10 500 communes qui représentent une superficie globale de 140 355 km². Du dynamisme des métropoles et des villes environnantes dépendent, plus ou moins, les conditions de vie et l'économie.

Dans ce groupe, la DATAR distingue trois sous-catégories : « *les campagnes densifiées, en périphérie des villes, à très forte croissance résidentielle et à économie dynamique ; les campagnes diffuses, en périphérie des villes, à croissance résidentielle et dynamique économique diversifiée et les campagnes densifiées, du littoral et des vallées à forte croissance résidentielle et à forte économie présente.* »

→ **les campagnes agricoles et industrielles :** Cette typologie rassemble aussi 10 500 communes réparties sur 140 000 km². Néanmoins elles comptent nettement moins d'habitants : 5,5 millions seulement. Dans ces communes, le niveau d'accès aux services et aux commerces est de bonne qualité malgré des revenus légèrement inférieurs à la moyenne nationale. La variation des dynamiques économiques et démographiques y est forte. Ce sont des territoires où les activités industrielles sont majoritaires et où s'affirme la sphère agricole et agroalimentaire.

→ **les campagnes vieilles à très faible densité :** Enfin, cette dernière catégorie compte environ 5,2 millions d'habitants pour 12 884 communes sur une superficie de 227 000 km². « *Trois sous-catégories sont distinguées :*

- ◆ *les campagnes à faibles revenus, dont l'économie est présente et agricole ;*
- ◆ *les campagnes à faibles revenus, à croissance résidentielle, et à économie présente et touristique se situent dans un environnement fortement rural, loin de l'influence des métropoles, leur économie est marquée par les emplois résidentiels, agricoles, agro-alimentaires et touristiques ;*
- ◆ *les campagnes à faibles revenus, à croissance résidentielle, à économie présente et touristique dynamique, marquées par l'éloignement des services d'usage courant, correspondent à des espaces, souvent difficiles d'accès, sur lesquels les grandes métropoles n'exercent que peu d'influence. »*

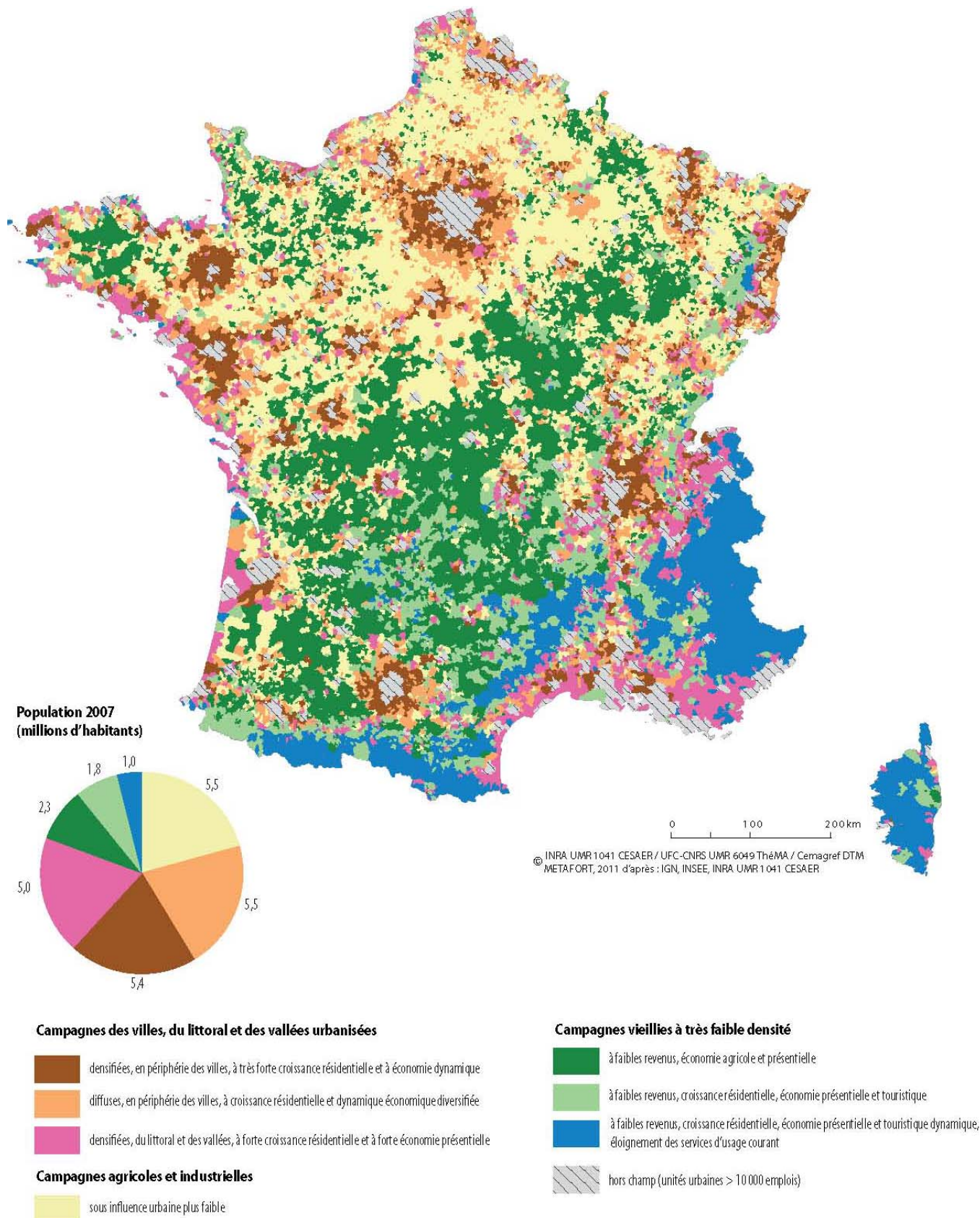


Illustration 9 : Carte de la typologie des campagne française accompagnée de sa légende.

L'inventaire général de la DATAR met en avant la particularité structurante du tissu politique administratif français à savoir le maillage communal de notre territoire plus complexe que dans d'autres

pays d'Europe. Elle s'en sert pour chiffrer la superficie de ces espaces de ruralité en mutation continue. Cette pluralité de catégories permet non seulement d'inventorier les typologies de campagnes mais aussi d'échelonner le type d'évolution de ces territoires qui change en permanence. Comme le montre le graphique de la structure des communes de 2011 n'est déjà plus la même qu'en 1999.

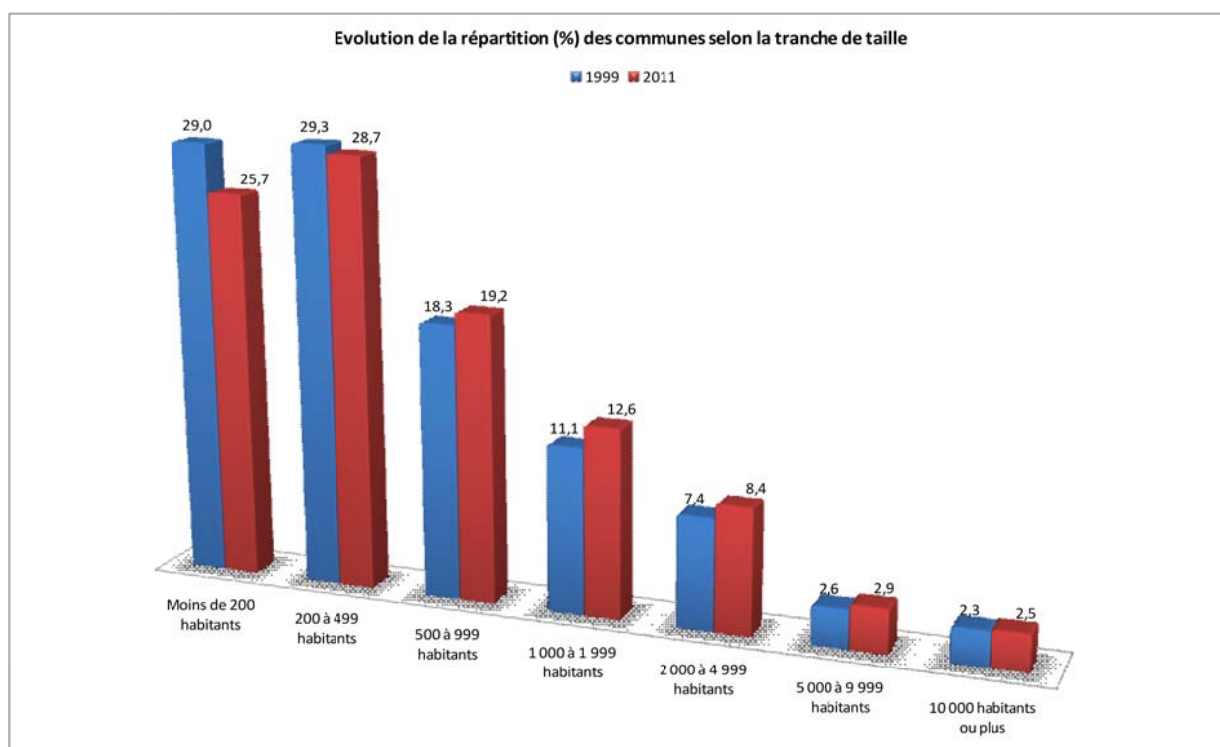


Illustration 10 : Graphique de l'évolution de la répartition (%) des communes selon la tranche de taille.

Outre cet échelonnement, la DATAR apporte une information et des enjeux sectoriels plus précis qui caractérisent ces territoires. Les territoires ruraux sont des secteurs où la population est plus ou moins dense. Deux couples d'activités économiques y sont identifiés : les activités agricoles et industrielles d'une part et les activités touristiques et résidentielles d'autre part. Ces couples d'activités peuvent être tous les deux présents sur le même territoire. Cependant en fonction de la typologie du lieu, leurs effets seront différents sur l'économie du territoire en question. Cette typologie prend aussi en considération le niveau d'équipements et services à disposition de la population. Ce critère permet de déterminer partiellement l'attractivité du territoire en plus de l'activité économique. En conclusion, cette première partie d'inventaire typologique permet aux lecteurs de se construire une grille d'analyse afin de repérer les diverses formes de campagnes.

Ensuite, ces typologies des campagnes françaises se déclinent en sous catégories qui prennent en compte le type de lieu. Nous allons donc plus particulièrement nous intéresser à la typologie de la montagne dont l'ensemble de nos quatre études de cas font partie. La DATAR relève les grandes caractéristiques qui permettent d'identifier les différents territoires de montagne par le couplage d'un ensemble d'entrées thématiques : démographiques, sociales, économiques et les paysages. Les espaces de montagne représentent un territoire où les enjeux sont variés de par la spécificité du lieu. Trois problématiques principales ressortent :

- ➔ La raréfaction du potentiel foncier : « dans un cadre fortement contraint par le milieu physique et l'exposition aux risques, les espaces urbains les plus attractifs continuent à se densifier et à

s'artificialiser, exacerbant ainsi la concurrence entre les divers usages anthropiques du foncier (résidentiel, récréatif, agricole, industriel, logistique, etc.) et la pression sur leurs milieux naturels » ;

- *« Le vieillissement de la population et les exigences croissantes en matière de cadre de vie : ces deux phénomènes conjugués accentuent les risques de désertification et de marginalisation économique des zones de montagne les moins accessibles et interpellent, du point de vue de la qualité de leur environnement naturel et paysager, celles où l'artificialisation progresse rapidement ;*
- *La vulnérabilité au réchauffement climatique : ses effets attendus sur les milieux naturels, les risques gravitaires, la viabilité des systèmes agricoles ou encore les modes de développement basés sur le tourisme hivernal en font un enjeu crucial pour l'avenir ; la lutte contre les émissions de gaz à effets de serre accentue en outre les enjeux liés à la congestion des corridors de circulation routière et ferroviaire de montagne. »*

Quatre sous catégories sur les six répertoriées nous intéressent dans cette étude car elles concernent plus particulièrement la région PACA (Provence-Alpes-Côte d'Azur) :

→ **La haute et moyenne montagne résidentielle et touristique, espaces d'altitude attractifs et jeunes, à faible chômage :**

Représentant environ 7 % de la population de la montagne soit un demi-million d'habitants, ce groupe couvre 12% du territoire de montagne (11 % des communes) dont les densités de population sont relativement faibles. Ces communes se trouvent principalement dans la partie septentrionale du massif alpin, à l'est des agglomérations du sillon alpin. Elles sont localisées de manière moins importante à l'extrême sud de ce massif, dans l'arrière-pays des grandes agglomérations de la Côte d'Azur. Ces communes jouissent d'une forte attractivité migratoire à laquelle s'ajoute, pour approximativement la moitié d'entre elles, un solde naturel positif, due à la présence d'une population plutôt jeune. En termes de situation socio-économique, ces communes sont favorisées. D'un point de vue topographique, au-delà d'un relief fortement marqué, leurs niveaux d'accès aux services et commerces, aux lieux d'enseignements et aux emplois les positionnent dans la moyenne de l'ensemble des communes de montagne. Les ménages possèdent en règle générale une situation professionnelle de qualité. Bien sûr, les activités résidentielles et touristiques dominent l'économie locale et possèdent un important développement qui permet de soutenir la croissance de l'emploi face à la stagnation ou au déclin des emplois industriels et agricoles. Sont comptées dans cette typologie de communes, les grandes stations de sports d'hiver (= fortes capacités d'hébergement touristique). Les paysages, de haute et moyenne montagne, sont principalement boisés et peu anthropisés malgré les nombreux espaces de prairies et milieux semi-naturels.

→ **Espaces d'altitude peu accessibles et âgés, à fort chômage :**

Ce second groupe correspond à environ 312 000 habitants, soit seulement 4 % de la population de montagne, mais couvre 16 % du territoire et concerne 12% des communes de montagne. Elles sont situées le plus fréquemment dans un environnement rural prononcé, dans des zones de haute et moyenne montagne plus ou moins éloignées des grandes agglomérations. Dans la région PACA, elles se situent dans les Alpes du sud. Ce sont des communes dont la densité de population est très faible. Néanmoins, ces communes possèdent une forte attractivité migratoire mais une croissance naturelle nettement moins certaine due au vieillissement de la population. Au niveau socio-économique, leur situation est défavorable ; elles sont plutôt dépourvues de services, de commerces et l'accès aux établissements d'enseignement est difficile. Les conditions socioprofessionnelles des ménages sont difficiles voire précaires. Les activités économiques de type

résidentiel et touristique sont au cœur des dynamiques et sont en fort développement mais ne suffisent pas aux rééquilibres financiers de ces territoires où les activités agricoles et industrielles sont déclinées. Le niveau de formation des jeunes y est peu élevé. La topographie de ces territoires est accidentée ; la forêt y est prédominante et les milieux semi-naturels sont aussi très présents.

→ **La moyenne montagne agricole ou industrielle ; rural et périurbain industriels et agricoles à faible chômage :**

Cet autre groupe dénombre 1,3 million d'habitants soit 16 % de la population de montagne et concerne une majeure partie des communes de montagne (29 %) pour une superficie tout aussi importante de 22,5 %. Une faible partie de ces communes, de faible densité de population, se trouvent à l'ouest du massif alpin où elles forment de larges couronnes autour des pôles urbains. Leur attractivité migratoire est forte mais limitée spatialement et agit principalement sur les familles d'actifs avec enfants. S'ajoute à cette attractivité, un solde naturel positif pour la moitié de ces communes due à une population assez jeune. Les conditions de vie socio-économique de ces communes sont relativement bonnes et l'accès aux services et commerces, aux lieux d'enseignements ainsi qu'aux emplois leur permet d'être dans la moyenne de l'ensemble des communes de montagne. Les revenus des ménages sont élevés et le chômage peu présent. Toutefois, l'emploi est décroissant toujours à cause du déclin des activités agraires et industrielles. Les plateaux et les collines dominant dans le paysage : les étendues de prairie, d'espaces agricoles hétérogènes et de forêts sont fragmentées par l'émiettement urbain.

→ **Rural agricole âgé à fort chômage, très boisé :**

Enfin, ce dernier groupe rassemble environ 300 000 habitants, soit à peu près 4 % de la population de montagne et couvre 17 % du territoire (16 % des communes). Ces communes se trouvent en partie au sud-ouest du massif alpin dans des zones de moyenne montagne et dans un environnement très rural. La population y est peu dense et âgée d'où un solde naturel fréquemment négatif malgré une attractivité assez prononcée pour l'ensemble des classes d'âge et des groupes socioprofessionnels. Le contexte socio-économique y est désavantageux. L'offre en services, commerces et établissements d'enseignement est quasi inexistante et le plus souvent difficile d'accès. Les conditions de vie des ménages y sont précaires. Du point de vue économique, l'agriculture possède deux fois plus d'emplois que l'industrie manufacturière. Les tendances sont identiques aux groupes précédents : les paysages de moyenne montagne sont très boisés et peu ou pas anthropisés. Le paysage agricole occupe une importante proportion du territoire.

Il existe deux autres groupes dont l'intérêt est moindre dans le cadre de ce mémoire : « *le rural agricole âgé à chômage modéré, faible relief et la montagne urbanisée, villes-centres et petites agglomérations très accessibles.* ». Les études de cas se situent dans les groupes suivants : *La haute et moyenne montagne résidentielle et touristique Espaces d'altitude attractifs et jeunes, à faible chômage* (Villar-Saint-Pancrace, Montmaur) et *la moyenne montagne agricole ou industrielle Rural et périurbain industriels et agricoles à faible chômage* (Volonne et Baratier). Ainsi, cette 1^{ère} partie recadre parfaitement les atouts, les faiblesses et les enjeux clefs de ces territoires ruraux en montagne.

1.6) Les territoires ruraux : quels atouts spécifiques ?

La haute et moyenne montagne résidentielle et touristique

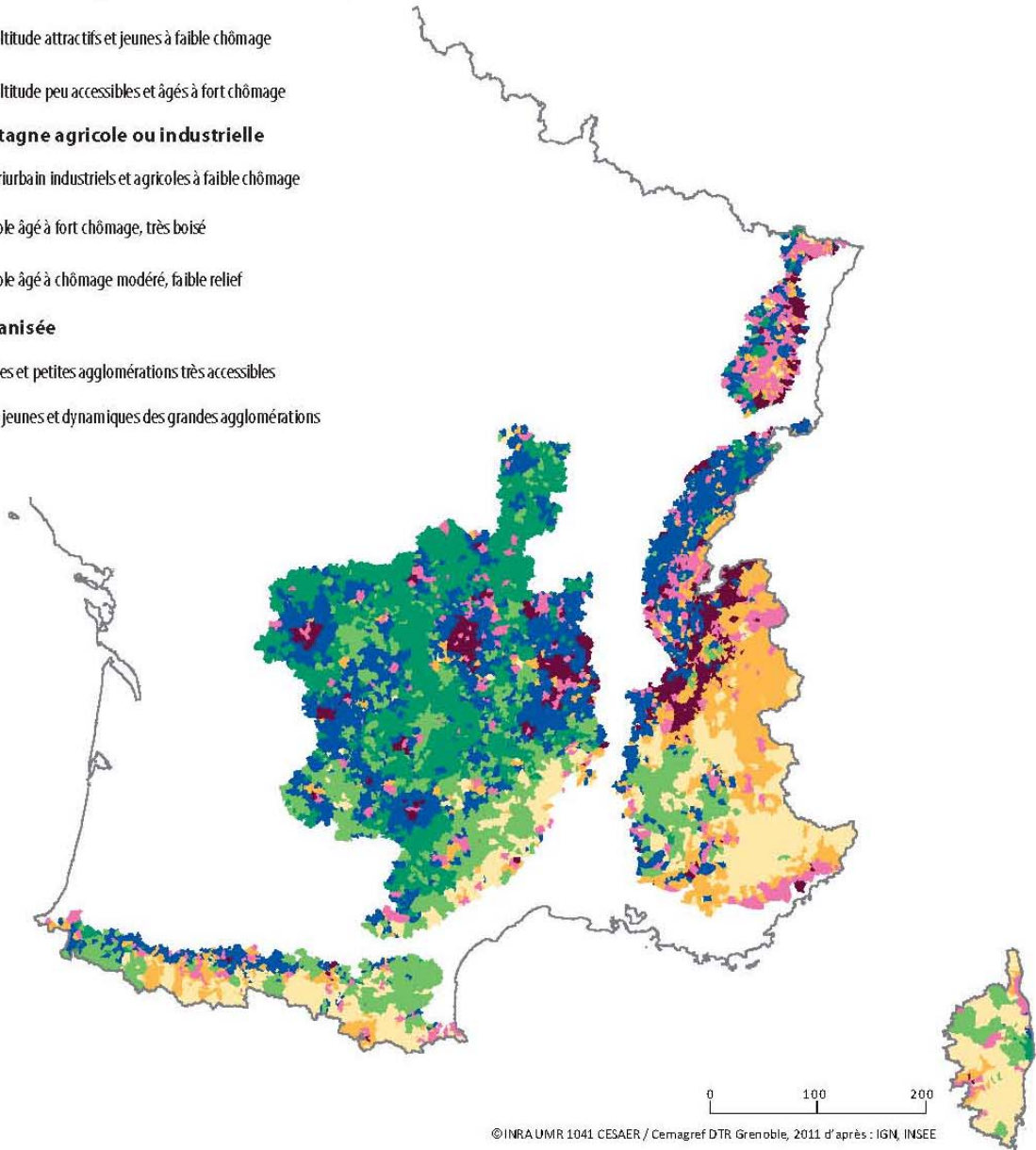
- Espaces d'altitude attractifs et jeunes à faible chômage
- Espaces d'altitude peu accessibles et âgés à fort chômage

La moyenne montagne agricole ou industrielle

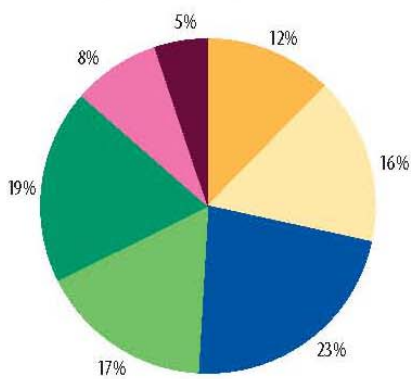
- Rural et périurbain industriels et agricoles à faible chômage
- Rural agricole âgé à fort chômage, très boisé
- Rural agricole âgé à chômage modéré, faible relief

La montagne urbanisée

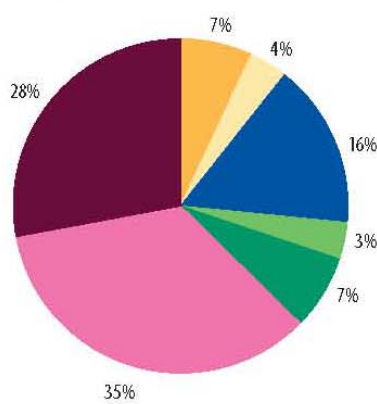
- Villes-centres et petites agglomérations très accessibles
- Périphéries jeunes et dynamiques des grandes agglomérations



Répartition en superficie



Répartition de la population



Répartition en nombre de communes

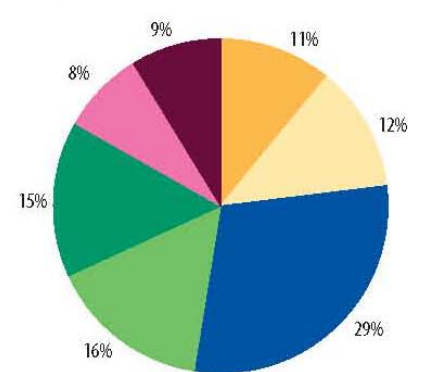


Illustration 11 : Carte montrant l'occupation des zones rurales de montagnes selon la superficie, la population et le nombre de communes.

Au-delà de ces éléments de cadrage caractéristique du monde rural, de plus en plus de théoriciens et chercheurs s'intéressent à ce qui fait la spécificité, directe ou indirecte, de ces territoires. Les ressources de cette ruralité sont propres aux campagnes actuelles et peuvent être des moteurs de leur développement. Ce sont des territoires qui ont des prédispositions au développement durable et qui peuvent être source d'enseignement dans leur forme passée.

La campagne est devenue attractive depuis plusieurs années pour différentes raisons : la dureté foncière des centres urbains et sa raréfaction, la demande croissante de nature et de qualité de vie selon Y. CHALAS. Un extrait de l'ouvrage *Les campagnes veulent relever le défi de la modernité* de F. GROSRIECHARD et J. BEATRICE résume idéalement cet état :

« La ruralité est, pour un nombre croissant de citoyens, jeunes et moins jeunes, une valeur en soi, une perspective sérieuse, sinon vers le bonheur, en tout cas vers le « vivre autrement » et le « mieux vivre ». Elle porte en partie, la revendication d'un autre mode de vie, se présente comme un remède à la crise de la ville ». **Source : F. GROSRIECHARD, J. BÉATRICE. « Les campagnes veulent relever le défi de la modernité » Dans Le Monde, 19/10/1999.**

Un sondage de 2007, réalisé par la BVA (Institut d'études de marché et d'opinion) pour la Foire nationale à l'installation en milieu rural montrait que pour 90 % des citadins, la campagne avait évolué et 39 % d'entre eux souhaitaient s'y installer. Ces espaces sont des territoires pour les retraités mais aussi un lieu d'accueil pour les nouvelles populations. Ce désir de changement n'est pas passager puisque environ la moitié de ces citadins sont prêts à habiter et à travailler dans les milieux ruraux. Faut-il en déduire que la campagne a les moyens d'être attractive, ou que l'idéologie collective de campagne change de plus en plus ? Mais a-t-elle les capacités d'accueil nécessaires ? Ou est-ce un rejet de la compacité de nos villes modernes ? La région PACA (Provence-Alpes-Côte d'Azur) est un excellent exemple de ce regain d'attractivité de la ruralité. Aujourd'hui, la campagne n'est plus synonyme de désert, elle est un bassin d'expérimentation avec de réelles opportunités qu'il faut développer intelligemment.

Hormis cette attractivité grandissante, le monde rural a des atouts spécifiques qu'il doit préserver, développer et mettre en valeur. Ces communes rurales ont le plus souvent un centre ancien de caractère qui contribue au génie du lieu. Elles sont dotées d'un patrimoine architectural, urbain et paysager exceptionnel et riche d'enseignement. Ces structures témoignent d'un savoir-faire local qu'il faut savoir revisiter. La densité de ces centres participe à rendre chaleureux les espaces publics et donne du cachet au cadre de vie. Les autres atouts déjà évoqués sont : le paysage et les espaces naturels qui donnent une identité structurante à ces campagnes. Par ailleurs, la préservation de ces entités de paysage font parti des ressources de matériaux exploitables localement (exemple : carrières, forêts...). Ainsi, l'ensemble de ces spécificités participe aux choix d'aménagements et à la connaissance de ces différents territoires de ruralités.

1.7) Conclusion partielle

Pour conclure, l'étude du monde rural met à jour un territoire bouleversé par de profonds changements sociétaux, économiques, environnementaux et urbains à l'origine d'un effacement des limites entre ville et campagne. L'étalement urbain participe à cette transformation et marque les prémices d'une dialectique grandissante mais mal comprise entre ces deux entités au-delà de leur opposition ancestrale. Ce manque de compréhension est-il lié à l'absence de stratégie de développement, de volontés politiques dans ces territoires qui ont pendant longtemps été mis de côté ?

Ainsi, le concept de « campagne » ou « d'espace rural » est avant tout un construit social dont la définition évolue avec le temps et l'idéologie sociétale. Suite à l'analyse de l'espace rural, aujourd'hui, on peut en donner une définition non arbitraire qui est la suivante : Territoire dont la densité de population relativement faible dépend de différents facteurs : géographie et contraintes topographiques, degrés d'équipements et services, distance par rapport aux pôles urbains, cadre de vie et proximité avec la nature, emploi...Espace de nature cultivés dont l'agriculture est la trame de fond du paysage constituant le socle d'une tradition identitaire en France pour les territoires ruraux. C'est un espace en interface avec la ville dont les limites sont désormais incertaines et parfois entremêlées avec celles de l'espace urbain.

Afin de mieux comprendre cette situation d'incompréhension, notre réflexion va maintenant se porter sur le facteur à l'origine de l'évolution du monde rural : le phénomène d'étalement urbain. Quels sont les facteurs qui favorisent l'étalement urbain, comment le définir, quelle est son histoire ? Quels rapports entretient-il avec l'espace urbain et rural ? Faut-il le condamner ou mieux le comprendre pour le maîtriser ?

Partie II : L'étalement urbain : du déclin des limites du couple ville /campagne pour une dialectique en réseaux.

II.1) Incipit

Précédemment, plusieurs constats ont été établis : le monde change et se globalise ; les limites ainsi que l'opposition légendaire entre ville et campagne qui autrefois était si net, tendent à disparaître et deviennent incertaines. Enfin les notions d'« espace urbain » et d'« espace rural » sont de plus en plus complexes à définir au fur et à mesure que le territoire se transforme, se complexifie et qu'évoluent les modes de vie, d'habiter, de mobilité... Un mouvement d'urbanisation est au cœur de l'ensemble de ces dynamiques, c'est le phénomène dit « d'étalement urbain ». Il est sans nul doute à l'origine du déclin de la dichotomie entre ville et campagne en faveur de la genèse d'une dialectique croissante entre ces deux éléments.

Auguste BERQUE, géographe, orientaliste et philosophe français rend compte de ce phénomène complexe que tant d'auteurs tentent d'expliquer, de comprendre, s'en jamais en saisir la complète mesure :

« L'extension toujours plus poussée de l'habitat non agricole dans les campagnes est sans doute le trait le plus remarquable de l'évolution du peuplement dans les pays riches. » « Ce phénomène, qui semble voué à se répandre avec la progression des niveaux de vie, a reçu des noms divers selon que les auteurs insistent sur tel ou tel de ses aspects : fin des villes, rurbain, périurbain, métropolisation, exurbanisation, edge city puis edgeless city, campagnes urbaines, ville-pays, ville territoire, città diffusa, ville émergente, ville-campagne, ville franchisée, etc. » [A. Berque, Les trois sources de la ville- campagne et ce à quoi elle aboutit, conférence 2005, École des hautes études en sciences sociales & Centre national de la recherche scientifique, Paris.](#)

Les formes de l'étalement urbain sont diverses et dépendent des caractéristiques géographiques du territoire. Ce phénomène peut aller de l'étalement des grandes villes en passant par l'éclatement puis l'éparpillement territorial dans les secteurs plus ruraux. C'est une dynamique sociétale : la mobilité croissante est devenue un facteur décisif des ménages pour habiter, travailler, consommer et se distraire. L'émergence de ce critère décisif est due à la dureté foncière à laquelle les ménages se heurtent en ville. Bien que ces dernières décennies, l'étalement urbain ait permis un essor démographique imprévu des espaces ruraux, le résultat n'en est pas moins négatif. Les moyennes villes et villages se développent et consomment un foncier souvent nécessaire à l'agriculture et au maintien de la biodiversité. Il est de plus, en plus, fréquent de constater une banalisation du paysage avec des lotissements et des constructions standardisées qui se reproduisent à l'infini, sans souci du contexte local. Cette avancée de l'étalement urbain a des conséquences le plus souvent irréversibles sur l'environnement, l'organisation des territoires ou l'aspect esthétique du paysage.

Aujourd'hui, ce phénomène questionne de nombreux professionnels et politiques sur sa durabilité : comment le maîtriser de manière intelligente comme le prescrivent les lois ? Ou comment lutter contre l'étalement urbain ? Nous aborderons ce point dans le chapitre suivant. Pour l'heure, nous allons tenter de mieux cerner ce phénomène à travers différents critères que sont : sa définition, les causes et le phasage historiques qui constituent ses origines et son évolution dans le temps mais aussi, à travers les politiques publiques et les causes actuelles qui lui permettent d'évoluer ainsi que les clés de sa quantification et de ses effets.

II.2) Étalement urbain et définitions plurielles : une notion complexe

Notion évolutive, relativement récente, le phénomène « d'étalement urbain » a fait une timide apparition depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale en France. Il met fin à l'exode rural. Cette apparition s'accompagne d'un constat majeur : l'espace urbain est en expansion constante. A partir de ce constat, les notions de ville et plus largement d'espace urbain ont été remises en question.

En 1966, pour la première fois l'INSEE tente de donner une définition à ce phénomène émergent qu'est l'étalement urbain comme « ce qui entoure la ville ». Mais progressivement, ce dernier prend trop d'ampleur pour être défini à l'échelle du découpage administratif traditionnel des communes. L'INSEE essaye alors de trouver une échelle plus vaste et représentative de ce fait. Ainsi, les notions d'aires urbaines, de couronnes périurbaines ou multipolarisées voient le jour, ceci dans le but de percevoir les limites de ces dernières et d'élaborer une sorte d'indicateur de mesure de l'étalement. A la même époque, plusieurs constats se font sentir : l'étalement atteint les espaces ruraux et ce grâce à l'hyper mobilité et son avancée technique avec la banalisation de l'automobile.

Néanmoins, nombreux sont les théoriciens et professionnels qui se sont questionnés pour tenter de définir au mieux ce phénomène. Le plus simple est de brasser un éventail de définitions afin de mieux comprendre le terme d'étalement urbain :

- Cet extrait du lexique de la ville définit l'étalement urbain comme un « *Processus d'urbanisation privilégiant une expansion des périphéries des villes moins dense que ne l'est le centre auquel elles appartiennent. L'étalement urbain, c'est-à-dire la construction de la ville dans ses périphéries (et non plus dans son centre), peut aujourd'hui être considéré comme la nouvelle norme du processus d'urbanisation. La notion n'en est pas moins difficile à définir, et s'entend généralement à la fois comme un processus conduisant à une forme urbaine spécifique, et comme la forme résultant de ce processus.* » **Jean-Philippe ANTONI, 2009. *Lexique de la ville*, Edition Ellipses Marketing, p.184.**

En premier lieu, si on explicite la définition précédente plusieurs notions sont abordées : l'étalement urbain est une forme d'urbanisation qui participe à construire et développer la ville dans sa périphérie. Il touche les espaces de faible densité. L'auteur souligne la complexité qu'il existe pour définir le terme d'« étalement urbain ». Ce phénomène participe à la création de nouvelles formes urbaines qui lui sont propres.

- L'étalement urbain est défini par l'Agence européenne de l'environnement (= AEE) comme un « *phénomène d'expansion géographique des aires urbaines par l'implantation en périphérie, au détriment de larges zones principalement agricoles, de types d'habitat peu denses (banlieues pavillonnaires, maisons individuelles). Cette dilatation de l'espace urbain se traduit par une diminution de la densité des zones urbanisées du fait d'une extension géographique plus rapide que la croissance démographique. En d'autres termes, l'étalement urbain décrit le fait que les villes croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme beaucoup plus important que ne l'imposerait le seul facteur démographique.*»

Cette définition du phénomène est plus contrastée et accusatrice : l'étalement est responsable de l'artificialisation des terrains agricoles et naturels. L'Agence Européenne de l'Environnement nous informe que ce phénomène permet la dé-densification de l'espace urbain en opposition avec les principes anciens de ville compacte. Elle met à jour le constat selon lequel le facteur d'étalement urbain accru prend le pas sur le facteur démographique. Cette définition permet une prise de conscience face à un paysage qui se banalise et se standardise au détriment de l'identité locale d'un lieu. Ainsi, ces deux premières versions introduisent le terme défini de façon générale mais complémentaire. Si la première aborde les notions de « faible densité en périphérie de la ville » et « de nouvelles formes urbaines », la seconde version informe le lecteur sur le type de site concerné par le phénomène, la composition, la typologie d'habitat qui participe à la création de ces nouvelles formes. Par ailleurs, la lecture de ces deux définitions donne l'impression d'une

perte de limites entre espaces ruraux et urbains qui par conséquent inspire le sentiment d'une fusion complémentaire entre deux espaces autrefois bien distincts.

- Le centre documentaire de l'Urbanisme donne une version plus polémique de la définition de ce terme : « La notion d'étalement urbain, initialement utilisée par les géographes anglo-saxons (*urban sprawl*), désigne le phénomène d'extension de plus en plus vaste et discontinue de l'urbanisation, entraînant de profondes modifications des structures urbaines et des déséquilibres sociaux et environnementaux. En France de nombreux débats ont lieu autour de la maîtrise de l'étalement urbain. Selon une circulaire du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement du 11 mai 1999 « l'étalement urbain incontrôlé se traduit, à terme, par des situations socio-économiques peu supportables pour certaines catégories de populations. Nous en voyons les effets annonciateurs en Ile-de-France : ségrégation spatiale, logements sans valeur, coût des transports dépassant celui de l'habitat pour certains ménages, friches urbaines, violences. L'étalement urbain renchérit considérablement le fonctionnement de l'agglomération pour la collectivité, par les coûts d'investissement et de gestion des réseaux qu'il implique ; il crée des vulnérabilités dangereuses non seulement pour la santé publique (la pollution est proportionnelle aux distances parcourues), mais aussi à plus long terme pour l'économie générale de l'agglomération (énergie et transports) ». De nombreux facteurs concourent à l'étalement urbain, l'un d'eux étant l'existence d'une offre foncière plus importante à des prix moins élevés en marge des agglomérations, un autre résultant de l'insuffisante intercommunalité des documents d'urbanisme. » **Source de la définition le Centre Documentaire de l'Urbanisme :** http://www.muleta.org/muleta2/rechercheTerme.do?critere=&pays=fra&typeRecherche=1&pager.offset=100&fi_id=327

Le Centre Documentaire de l'Urbanisme définit l'étalement urbain comme un phénomène qui touche différents systèmes (politiques, économiques, sociaux, etc. ...) et qui produit des déséquilibres visibles à long terme aussi bien spatialement que socialement. Le constat est net : la dureté foncière de la ville est une des origines de l'étalement urbain et de sa croissance. L'auteur parle aussi du manque d'efficacité des acteurs et des documents d'urbanisme à canaliser ce phénomène. Le lecteur doit alors se poser la question de savoir si une des solutions viables ne seraient pas de remettre en question la pratique des professionnels face à ce phénomène qui leur échappe ? Néanmoins, Le Centre Documentaire de l'Urbanisme contrairement aux précédentes définitions met en perspective les causes et effets négatifs du phénomène. Ici les notions de « mitage du tissu urbain » et de « discontinuité dans les espaces de faible densité » sont abordées. Elle est donc plus précise que ces dernières.

- M. WIEL définit cette notion complexe de la sorte : « *D'autres auteurs (exemple de l'Agence d'urbanisme de Grenoble) donnent au terme d'étalement et à celui de périurbanisation des contenus différents. Le premier correspond à l'extension urbaine en continuité de la ville compacte et le second à l'extension urbaine en discontinuité. Cette distinction est plus rigoureuse, mais malheureusement n'est pas la plus courante. Nous utiliserons donc le terme d'étalement urbain malgré ses imperfections ou ses ambiguïtés parce qu'il est le plus couramment utilisé, même si c'est improprement. Il désigne une nouvelle modalité d'urbanisation, consommant plus de terrain par habitant supplémentaire et s'écartant de plus en plus du modèle de la ville compacte dont l'accroissement se faisait naturellement autrefois, pour l'essentiel, en continuité des urbanisations antérieures.* » **M. WIEL, 2010. Étalement urbain et mobilité, Édition PREDIT- La documentation française, Paris, p 9.**

Cette dernière définition montre que le terme « d'étalement urbain » bien que le plus courant pour traiter du phénomène d'étalement n'est pas forcément parfait. De plus, l'ensemble de notions qu'il englobe lui confère des définitions parfois opposées (différence entre les termes « d'étalement urbain » et « périurbanisation »). Marc WIEL soulève les ambiguïtés et la complexité de définitions que ce terme

entraîne de nos jours. Il rappelle un constat fait précédemment : le phénomène d'étalement croît, s'écarte de plus en plus de l'espace urbain compact et consomme plus d'espace par habitant qu'autrefois. Il reprend donc les constats de la définition de l'Agence Européenne de l'Environnement.

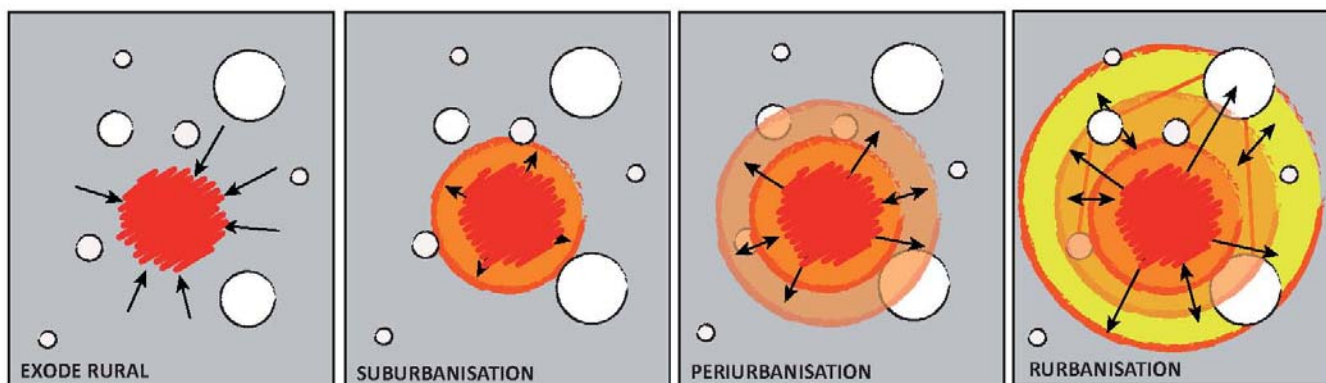
Ce panel d'explications du terme d' « étalement urbain » se complète les unes, les autres sans jamais donner une définition précise. Ceci permet de saisir la complexité de compréhension de ce phénomène. La pluralité de termes différents qu'il touche tels que la périurbanisation, la rurbanisation, le desserrement urbain (*détaillés en partie II.3.1*), etc.... lui confère des définitions multiples. Malgré tout, le recueil de ces différentes informations ont permis l'élaboration de la définition suivante :

L'étalement est un phénomène métamorphique. Malgré ces ambiguïtés, le terme « d'étalement urbain » est et reste le plus communément utilisé à l'heure actuelle d'où la difficulté de cerner les limites de ce phénomène. L'étalement est une des formes de croissance urbaine. On peut le définir comme étant un phénomène d'artificialisation des sols, d'extension ou / et d'expansion des surfaces urbanisées représentant la capacité des agglomérations urbaines à grandir et progresser sur de larges zones. Ce phénomène remet en cause nos manières de faire et met à jour la perte de limites entre espace urbain et espace rural qui désormais sont interconnectés (par la mobilité, l'emploi...). Il est à l'origine de modification spatiale et sociétale dans l'espace rural. Il a profondément modifié l'idéologie que l'on se faisait de la campagne. C'est en partie pour cela qu'il est qualifié comme étant l'une des formes contemporaines du processus d'urbanisation.

II.3) Quelles sont les causes historiques à l'origine de l'étalement urbain ? Un phénomène par phasage ?

Savoir de quels processus et de quelles formes urbaines historiques se compose l'étalement urbain à travers notamment les mécanismes politiques, les causes passées ainsi que son phasage est important pour mieux comprendre ce phénomène et pourquoi est-il si dur à maîtriser ou à contrer.

II.3.1 / L'étalement urbain ou un nouveau régime d'urbanisation : un phénomène façonné par phasage.



HISTOIRE DU PHASAGE DE L'ETALEMENT URBAIN

Illustration 12 : Histoire du phasage de l'étalement urbain.

Si l'étalement urbain est une nouvelle forme contemporaine du processus d'urbanisation, c'est un processus qui s'est propagé par phase sur le territoire de façon générale. Comme évoqué précédemment, l'étalement urbain met fin au phénomène d'exode rural en inversant cette dynamique. Le 19^{ème} siècle marque le début de l'exode rural dans les pays européens et arrive en France au début du 20^{ème} siècle lors de la révolution industrielle. Cette dynamique d'exode arrive à son apogée au milieu du 20^{ème} siècle. L'exode

rural se caractérise par le déplacement des populations de la campagne vers la ville plus moderne. Cet exode va nourrir l'industrialisation avec la mise à disposition d'une main d'œuvre importante pour les ateliers et les usines ainsi qu'un mouvement d'urbanisation avec le développement des faubourgs et des villes. Ce phénomène d'exode et l'apparition du prolétariat urbain contribue à l'apparition de la Question sociale. La question sociale désigne l'ensemble de réflexions politico-économiques sociétales de l'époque (problématique urbaine liée aux changements, apparition et évolution rapide des classes socio-professionnelles...). Les recensements de la population de 1968 / 1975 marquent alors la fin de l'exode rural et les prémices d'un processus d'étalement urbain doté d'un développement en trois phases dont on va esquisser brièvement les traits.

La suburbanisation est la première phase du processus d'étalement urbain et correspond à un développement des banlieues dont la localisation est encore très proche de la ville-centre, avec une occupation du sol assez dense. La population qui la compose, effectue quotidiennement des déplacements pendulaires vers un des centres principaux de l'agglomération. C'est l'avènement de l'automobile et la ville est alors pensée en fonction des déplacements motorisés. Ce phénomène intervient principalement lors de la période de reconstruction d'après-guerres et conduit à la densification des centres anciens et à l'extension des périphéries proches de la ville. C'est un phénomène de développement continu de l'espace qui fait sortir les villes de leurs limites originelles. L'espace suburbain européen apparaît comme successeur aux anciens remparts, et prend aujourd'hui place en arrière-plan des grands boulevards. Enfin, cette phase a deux conséquences :

- La différenciation fonctionnelle, c'est-à-dire la séparation et la spécialisation de fonctions urbaines auparavant largement entremêlées. Cette conséquence imprévue provoque une compétition entre différentes activités économiques pour l'utilisation du sol du centre-ville, les fonctions de logements sont alors repoussées à la périphérie.
- Et la différenciation sociale due à l'apparition des classes.

La périurbanisation est une phase intermédiaire de l'étalement urbain entre le suburbain et le rural. C'est l'expansion des périphéries proches et parfois lointaines de la ville de manière relativement moins dense générant des déplacements le plus souvent pendulaires. Elle se caractérise aussi par un desserrement des fonctions urbaines où l'interpénétration urbain-rural est remplacée par la juxtaposition urbaine. Étymologiquement parlant, le préfixe grec « péri » signifie « ce qui est autour de la ville ». La périurbanisation correspond à la période où l'INSEE a créé notamment la notion d'aire urbaine et de couronne périurbaine (comprise entre 20 et 30 km et parfois plus) pour appréhender ce type de processus. C'est un espace de transition dans un processus d'urbanisation fonctionnelle. Cette phase débute après la Seconde Guerre Mondiale et s'est accélérée à partir des années 70 / 80. Sa morphologie se constitue d'un paysage spécifique, essentiellement sous la forme de constructions individuelles, prenant parfois la forme de mitage³. C'est donc un phénomène de croissance périphérique des agglomérations ou, autrement dit une urbanisation continue aux franges des agglomérations.

A l'aube du 21^{ème} siècle, la rurbanisation apparaîtrait comme la dernière phase de transformation de l'étalement urbain. Cette phase de l'étalement urbain aurait selon L. Thomsin émergé en même temps que le processus de périurbanisation. Ces deux processus auraient alors coexisté, le phénomène de rurbanisation allant crescendo avec la mutation de l'espace purement rural. Processus d'urbanisation rampante de l'espace rural, il s'agit d'un jeu d'imbrication des espaces ruraux avec des zones urbanisées périphériques, qui s'organise cette fois autour des noyaux de l'habitat rural, sans pour autant réaliser un nouveau tissu continu. Ce terme est issu d'un néologisme apparu en France en 1976 avec les géographes G. BAUER et JM. ROUX (*dans leur ouvrage La rurbanisation ou la ville éparpillée qui reprend un rapport établi pour la DATAR en 1973*). Le mot vient en réalité de l'américain « rurban », c'est la fusion entre les deux termes « rural » et « urban ». Encore une fois, ce terme montre l'émergence d'une dialectique entre urbain et rural autrefois opposé et d'un brassage des genres d'où la naissance de la notion de « néo ruralité ».

³ Mitage : éparpillement anarchique des constructions dans un espace à dominante rurale

Cette phase se distingue par la mise en avant du caractère villageois, du cadre de vie et de l'habitat. Il se caractérise par l'expansion de la ville dans le tissu rural environnant de types villages. L'espace rurbain se compose de communes rurales touchées par un accroissement démographique important dû à des migrations provenant des villes-centres et des espaces suburbains depuis le dernier quart du 20^{ème} siècle. Il apparaît sous la forme d'un mitage c'est à dire d'un éparpillement anarchique des constructions dans un espace à dominante rurale.

En l'espace d'un demi-siècle, la ville dense s'est donc transformée en zone urbaine étalée, dispersée. Si l'étalement urbain est conditionné par phases dans l'Histoire, de l'évolution de celui-ci dépend l'avenir des communes rurales en mutation et, par extension, l'avenir de nos campagnes. Cette problématique est au cœur de nombreuses recherches puisqu'elle remet en cause la définition du principe d'«espace rural » en tant que « négatif de la ville ». Malgré que cette définition soit en creux, elle fait consensus de par la richesse de son contenu et des caractéristiques qui lui sont attribuées. Néanmoins, avec l'évolution des modes de vie et le phénomène d'étalement, certains professionnels et théoriciens défendent la thèse selon laquelle le monde rural du fait de la diffusion de la culture urbaine serait en train de disparaître. Ceux-ci dit, cette thèse plutôt catégorique sur l'avenir du rural ne sera pas soutenue dans ce mémoire. Par conséquent, il faut le nuancer pour comprendre les interactions entre deux portions de territoire qui partagent une ou plusieurs cultures sans pour autant faire disparaître l'un ou l'autre de ces espaces. Comment ces interactions se sont-elles créées ? Du phasage historique de l'étalement urbain découle des causes historiques qui perdurent dans le temps et qui contribuent à son développement actuel

II.3.2 / L'étalement urbain, quelles causes historiques ?

Si les causes de l'étalement urbain sont nombreuses et variées et ont contribué à l'apparition de formes urbaines, les politiques publiques ont aussi participé à l'évolution de ces formes dans le temps.

Du Moyen-âge à la Renaissance, la ville est un fragment de territoire enserré dans des remparts pour protéger la société des espaces sauvages. Peu à peu certains faubourgs sont englobés dans l'enceinte de la ville qui s'étend. La période classique est marquée par l'accélération de la croissance urbaine, le développement de la ville et de ses infrastructures pour abriter la bourgeoisie. Le tissu viaire se développe considérablement.

Même si 75% de la population est encore rurale autour des villes à la veille du 19^{ème} siècle, la révolution industrielle marque l'avènement de la ville, de sa puissance économique et politique. L'exode rural est un facteur de densification des villes sans précédent. Les villes se développent avec les progrès techniques des transports : l'apparition du chemin de fer qui ouvre les portes de la ville ; l'émergence de nouveaux concepts urbanistiques et un phénomène de spéculation foncière et immobilière (1930). Progressivement, elles deviennent des lieux d'insalubrité d'où l'apparition à la même époque de principes hygiénistes selon lesquels la densité est facteur de maladie. Dans un souci de santé publique, la façon de concevoir la ville est alors modifiée : il faut plus d'espacement entre le bâti, plus d'espaces verts, gérer les réseaux d'eaux potables et usées, avoir accès à l'air et à la lumière, bannir l'industrie polluante de l'espace ville, etc. Ainsi, la ville est assainie au détriment de la campagne dans laquelle les activités polluantes viennent à se développer.

Chronologie urbanistique : rappel complémentaire des orientations politiques qui ont contribué à l'Étalement Urbain

(Source d'inspiration : Y. HELBERT, D. BONINI, E. ROJAT-LEFEBVRE, Chronologie urbanistique, La Revue urbanisme : Questionner l'étalement urbain, Hors-série n°46, pp. 9-11)

1850	Première loi sur le logement ouvrier relative à l'assainissement et à l'interdiction des logements insalubres
1856	La société Pallu et Cie lotit la forêt du Vésinet et crée une ville nouvelle, cité-jardin à l'anglaise. Etablissement d'un cahier des charges interdisant certaines activités industrielles, un des premiers règlements d'urbanisme en France
1889	Création de la Société Française des Habitations Bon Marché en marge de l'exposition universelle qui présente la reconstitution de maisons ouvrières sur l'esplanade des Invalides. La maison mono familiale est préférée à l'immeuble collectif
1894	La loi Siegfried relative au Habitat à Bon Marché
1919	Loi Cornudet (I) du 14 mars : plan d'aménagement et d'extension obligatoire pour toute ville de plus de 10 000 habitants, établissement d'un droit des sols attaché à la parcelle cadastrale.
1924	Loi Cornudet (II) : prise en compte des zones d'urbanisation future et création de la procédure de lotissement avec plan d'aménagement et cahier des charges de cession des terrains lotis. Le maire peut réserver des terrains pour les espaces verts et les équipements publics.
1928	Loi Loucheur renforce les aides de l'Etat pour favoriser l'habitation populaire
1955	Suite à l'appel de l'abbé Pierre, lancement d'un programme de logements économiques de première nécessité : petites cités d'urgence sous forme de pavillons en bandes.
1967	Loi d'orientation foncière (LOF) : création des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), plans d'occupation des sols (POS) et zones d'aménagement concerté (ZAC)
1969	Abandon des ZUP au profit des ZAC. Avancée de la maison individuelle
1971	Loi Chalandon : préemption en zone d'aménagement différé
1973	Circulaire Guichard : fin des grands ensembles, interdiction de construire des ensembles de plus de 500 unités.
1977	Loi Barre : priorité de l'aide gouvernementale aux ménages (le pavillonnaire totalise plus de la moitié des constructions cette année-là)
1982	Loi de décentralisation Defferre : transfert des pouvoirs en matière d'urbanisme aux collectivités locales.
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV) : elle vise à favoriser la cohésion sociale et à faire disparaître la ségrégation spatiale. La réalisation de logements sociaux est d'intérêt national
1999	Loi Voynet d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire : elle vise une démocratie plus participative et le développement plus durable des territoires.
2000	Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) : elle prône la limitation de l'étalement urbain et la densification des centres urbains, remplace le POS par le PLU, le SDAU par le SCOT, et oblige la construction de 20% de logements sociaux dans certaines communes.
2005	Loi du 23 février relative au développement des territoires ruraux
2007-2009	Lois Grenelle Environnement I et II : suite à des débats nationaux, renforcement des SCoT (= Schéma de Cohérence Territoriale), des PCET (= Plan Climat-Energie Territorial), encouragement des PLUI (= Plan Local d'Urbanisme intercommunal), prise en compte des trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.
2010	La loi de modernisation de l'agriculture (= LMAP) met en place la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (=CDCEA) : outils stratégique de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles. Apparition du Plan Régional d'Agriculture Durable (=PRAD) outil complémentaire des lois Grenelle I et II.
2014	Adoption de la loi ALUR (ou DUFLOT) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : - objectif de densification en supprimant le COS (= Coefficient d'Occupation des Sols) qui serait un facteur de l'étalement urbain ; - Extension des pouvoirs de la CDCEA ; - Suppression des POS (= Plan d'Occupation des Sols) ; -....

Et après...

Illustration 13: Chronologie urbanistique

L'exode rural⁴ dont nous avons parlé précédemment a pour causes principales : l'augmentation de la population rurale due à la baisse de la mortalité ; l'augmentation de la productivité agricole qui a permis de diminuer la main d'œuvre nécessaire ; le déclin de l'emploi industriel rural, au profit de lieux de production concentrés comme les usines ; le besoin grandissant de main d'œuvre dans les zones urbaines (industrie) et enfin des conditions de vie meilleures en ville. L'augmentation importante de la main d'œuvre au cœur des villes, déjà très denses à l'époque, provoque alors un entassement de la population urbaine et une dégradation des conditions d'hygiène évoquées plus haut. Dans le but de répondre à une demande croissante de logements notamment pour la main d'œuvre ouvrière, différents concepts qui resteront marginaux voient le jour tel que les cités-jardins ou encore les cités ouvrières. L'idéologie des paternalistes du patronat industriel de l'époque à travers ce type de concept se traduit par la volonté d'avoir un contrôle social des ouvriers en leur facilitant l'accès à la propriété. Cette idéologie est à l'origine des prémices du modèle pavillonnaire et donc de l'étalement urbain. Parallèlement à ces concepts, le projet HBM (= habitations à bon marché) **institué par la loi Siegfried de 1894**, continue son cours de manière plus dense et en périphérie proche ou à l'intérieur de la ville.

Ces changements de modes d'habiter vont permettre l'émergence progressive à la fois de l'étalement urbain dans sa définition actuelle mais aussi le développement de lotissements de maisons individuelles en milieu périurbain et rural destinées aux personnes à revenus modestes. La période de l'entre-deux-guerres est une période charnière pour le développement des lotissements populaires et **la loi Loucheur de 1928** qui favorise ce type d'habitat leur donne une impulsion supplémentaire. En 1936, 53 % de la population en France est urbaine.

La fin de la Seconde Guerre mondiale est marquée par une crise du logement sans précédent liée à divers facteurs tels que le baby-boom, l'immigration ouvrière, et la décolonisation... Les destructions de la guerre et l'augmentation de la population provoquent une accélération de l'urbanisation. Les villes croissent fortement malgré un parc de logements vieillissant et peu renouvelé. On a alors affaire à une densification des centres ou de leurs arrondissements périphériques suivis d'un essor important des banlieues. Le mouvement d'urbanisme moderne proposera alors le principe d'habitation appelé « Grands Ensembles » afin de mettre fin aux logements insalubres et répondre à la demande accrue de logement dans un premier temps. Rapidement cette solution connaît des dérives avec l'élaboration d'outil comme les zones à urbaniser en priorité (= ZUP) permettant la création de ces grands collectifs. La loi d'orientation foncière qui instaure la première génération de ZAC (zones d'aménagement concerté – sans enquête publique jusqu'en 1976) va contribuer une fois de plus à la construction de quartiers d'habitation et de bureaux, d'une densité jusqu'alors inconnue dans l'immobilier en Europe. A la fin des années 60, cette forme d'urbanisation est donc dénoncée produisant des espaces froids et dénués d'humanité. Les années 70 sont marquées par un essoufflement de l'économie française et par le ralentissement du rythme de construction dû notamment aux deux chocs pétroliers de 1973 et plus tard de 1979. **La Circulaire Guichard** de mai 1973 mettra alors définitivement fin à cette forme d'urbanisation et marquera le début de la reconquête des centres urbains historiques dégradés, envahis par l'automobile. Parallèlement, c'est à ce moment que l'on commence à parler de lutte contre le « mitage » des paysages ruraux dû à une politique de zonage laxiste qui autorise l'urbanisation diffuse dans les milieux naturels (plus couramment appelé dans les Plan d'Occupation des Sols (POS) passés : zone NB).

Durant cette même période (1960-1970), trois phénomènes se développent peu à peu. D'abord deux phénomènes qui fonctionnent ensemble : le « desserrement » des ménages dans le parc de logements et leur motorisation dû à l'exode d'une partie des classes moyennes des centres urbains en mauvais états. L'automobile facilitant l'extension de la distance des trajets dit pendulaires. De cette façon, les ménages habitent de plus en plus loin de la ville-centre. Ce mode de vie va largement contribuer au développement de l'étalement urbain dans ses dernières phases : le renforcement de la périurbanisation puis la rurbanisation. Les politiques publiques de 1960 en faveur du logement individuel en passant par les

⁴L'exode rural désigne le phénomène qui conduit des populations, essentiellement des jeunes en âge de fonder une famille, à quitter la campagne pour s'installer dans les villes

aides à la pierre ⁵ donnent à la même époque un regain d'énergie à l'accession à la propriété, en faisant du pavillon individuel, un modèle d'habitat pour les Français. L'échec du mouvement moderne a renforcé la dynamique pavillonnaire et la sacralisation du milieu rural par le gouvernement a provoqué une vague de périurbanisation. La maison à la campagne est alors le rêve idyllique de nombreux citadins pour la qualité de vie, le cadre.... Aujourd'hui encore, plusieurs sondages montrent une forte aspiration au rêve de la maison individuelle :

« Entre 80 % et 90 % des ménages français souhaitent devenir propriétaires d'une maison, synonyme de « qualité de vie, d'espace et de convivialité » (Credoc). » *Sources : sondages Credoc (2004), TNS/Sofres (2007), TNS/Sofres (2011) ; Insee La part du logement dans le budget des ménages en 2010 ; Soes, METL, Le prix des terrains à bâtir (2012) ; Propriétaires, locataires : une nouvelle ligne de fracture sociale – Crédoc 2012*

Ensuite, le troisième phénomène qui apparaît dans cette période est la tertiarisation de l'économie, avec la récupération d'une part considérable des logements anciens et l'apparition des tours de bureaux. L'étalement des activités économiques contribue aussi sensiblement à ce phénomène bien qu'il soit souvent négligé. Le constat est clair : 50% des surfaces autorisées par an pour l'industrie ou le stockage le sont dans des communes rurales. Ces grands utilisateurs d'espaces (industrie, zones de logistiques...) ont été progressivement chassés des villes depuis les années 1960-1970 pour diverses raisons : besoins de surfaces, nouveaux processus, normes de protection environnementale. Ils sont alors venus s'implanter là où l'offre était intéressante (prix du terrain, desserte routière ou ferroviaire, etc.). Ces activités économiques impulsent le développement d'un habitat individuel, mais aussi une certaine migration des ouvriers vers des zones rurales.

En 1990, les villes subissent un phénomène de métropolisation et 75% de la population française vit en ville. Une séparation spatiale des fonctions d'habitat et d'emploi s'effectuent. Depuis 2000, des inquiétudes environnementales liées à l'étalement urbain, à la dégradation, au mitage des paysages patrimoniaux, agraires et naturels ont conduit à la mise en place de plusieurs lois (Grenelle I et II, la Stratégie Nationale pour la biodiversité 2011-2020,...) pour combattre les dérives et /ou maîtriser ce phénomène générateur de nouvelles formes urbaines.

Ainsi, les causes historiques permettent de pointer du doigt les mécanismes facilitateurs du phénomène d'étalement urbain avec une responsabilité partagée entre acteurs économiques et politiques publiques. A ces facteurs vont s'ajouter des causes moteurs tels que la mobilité, l'économie foncière, la démographie, etc. ... que nous allons maintenant aborder.

II.4) Des causes motrices de l'étalement urbain

Produit de l'interaction entre socio-économie et contraintes spécifiques au territoire aussi bien spatiales qu'environnementales, l'étalement urbain est un phénomène flexible dans le temps et évolutif en fonction de son environnement. Si le rapport de corrélation entre l'accélération du phénomène et l'amélioration de la mobilité en terme de progrès technique est démontré et prouvé par des théoriciens comme M. WIEL, il ne faut pas oublier que d'autres facteurs micro et macro économiques entrent en compte tels que : le marché foncier, les moyens de transport, l'application de politique de planification des sols à différentes échelles, etc. ... Le tableau de synthèse ci-dessous récapitule les moteurs de l'étalement urbain :

⁵Aides accordées par l'Etat pour favoriser l'investissement immobilier sous forme de prêts aidés ou de primes (pap.fr, 2013)

Les moteurs de l'étalement urbain		
<p>Facteurs macro-économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance économique • Mondialisation • Intégration européenne <p>Facteurs micro-économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du niveau de vie • Coût du foncier croissant • Disponibilité de terres agricoles bon marché • Compétitivité territoriale 	<p>Facteurs démographiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance démographique • Desserrement des ménages <p>Préférences résidentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus de confort et de surfaces par personne • Préférences de logements individuels avec jardin <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possession d'une automobile • Disponibilité des infrastructures routières • Coût faible du carburant • Faible attractivité des transports publics 	<p>« Problèmes urbains » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution atmosphérique • Nuisance sonore • Logements de petites surfaces • Sentiment d'insécurité • Manque d'espaces verts • Etablissements scolaires considérés comme mal fréquentés • Concentration des problèmes sociaux <p>Cadre réglementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poids faible des documents de planification • Manque de coordination entre acteurs et documents cadre

Figure 6 Causes de l'étalement urbain (d'après Robert Laugier, CRDALN, 2012)

Illustration 14 : Tableau montrant les moteurs de l'étalement urbain.

II.4.1 / Question foncière et accession facilitée



**DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.**

Illustration 15 : Logo du prêt à taux zéro.

La brève traversée de l'histoire des origines de l'étalement montre une responsabilité partagée entre les acteurs économiques et la puissance publique ainsi que les politiques associées. Les acteurs économiques profitent de l'avancée de l'ère du tout automobile et des coûts de construction moindre du pavillonnaire aux infrastructures externalisées tandis que la puissance publique tente de réguler un problème mal compris à travers la mise en place de politiques expérimentales à des échelles d'interventions incertaines provoquant l'accélération de l'étalement. Les exemples du mouvement moderne ou encore de la politique d'aide à la pierre expliqués plus haut illustrent parfaitement ce propos. De plus, le bilan statistique de 2005 confirme le fait que les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ont favorisé l'étalement urbain en influençant le marché immobilier :

« Les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété, associés à des éléments conjoncturels (marché, taux d'intérêt, durée d'emprunt, solvabilité des ménages) ont fortement contribué, de manière cyclique, à l'étalement urbain. Soutenue par les pouvoirs publics dès 1977, l'accession à la propriété a pour objectifs de favoriser les parcours résidentiels des ménages modestes, libérer des logements sociaux et relancer l'économie du BTP. Le Prêt à taux zéro (PTZ) lancé en 1995 et dont les modalités ont évolué au fil des années, constitue un « effet déclencheur » de l'acquisition du logement et s'avère un levier puissant pour relancer la

production immobilière. Il cible essentiellement la production neuve, destinée à favoriser l'accès sociale. Il s'adresse à des ménages modestes dont la capacité financière reste limitée. La maison individuelle produite sur un foncier moins cher dans les couronnes périphériques est le seul produit sur le marché qui permette d'accéder à une surface habitable plus importante associée à un espace extérieur. En contrepartie, c'est la forme urbaine qui engendre davantage d'étalement et d'émiettement urbain. Les évolutions des dispositifs peuvent toutefois influencer les choix résidentiels. En 2005, l'ouverture du PTZ dans l'ancien (sans quotité de travaux) a par exemple nettement bénéficié aux pôles urbains (+21 %) : augmentation d'achat d'appartements et recul des acquisitions de l'habitat individuel dans les couronnes périurbaines (-9 %). Ce dispositif a ainsi favorisé un retour des accédants modestes dans les centres-villes. » Sources : SGFGAS ; Bilan statistique des NPTZ en 2005 (SGFGAS)

En 2011, selon le Réseau Action Climat-France (= RAC-F), 90 % des maisons ont été financées par le Prêt à Taux Zéro (PTZ). L'état a lui mis en place des dispositions fiscales favorables à la maison individuelle, maintenues en 2013. Il semble donc que l'étalement urbain va se poursuivre ces prochaines années. Par ailleurs, même si une enquête de 2009 montre que cette tendance de la maison individuelle commence à s'atténuer elle reste tout de relativement forte. A savoir que même si les deux tiers des logements neufs sont effectivement composés de maisons individuelles, seulement 35 % de ces maisons font partie d'un lotissement. Les maisons hors procédure représentent 30 % des logements et 70 % des surfaces, et sont 14 fois moins denses que l'habitat collectif. Ce constat met en évidence le fait que l'urbanisation opère de manière beaucoup plus diffuse sur l'ensemble du territoire, ce qui rend plus difficile le suivi et le traitement de l'étalement urbain.

Par ailleurs, il existe différents types de coûts à prendre en considération :

- **Coûts financiers** sont les choix de localisation qui définissent des surcoûts en matière d'infrastructures de transport et de services publics collectifs selon qu'il s'agit d'activités industrielles ou de ménages. Ces derniers se partagent entre les services liés à la desserte par des agents spécialisés (collecte des déchets, transports en commun,...) et les services liés aux réseaux d'infrastructures (coûts de construction de la chaussée, de placement des égouts ...);
- **Coûts de la mobilité** représentent le coût social des divers modes de transport et ceux-ci permettent d'étudier la corrélation entre formes urbaines, modes d'urbanisation et pratiques de mobilité;
- **Coûts environnementaux** peuvent être répertoriés dans les lois mises en place en matière d'isolation, d'énergie... ;
- **Coûts en termes de cohésion sociale** sont mesurables à travers plusieurs indicateurs néanmoins leur valorisation est délicate.

Le tableau de synthèse ci-après vient compléter et illustrer l'explication précédente :

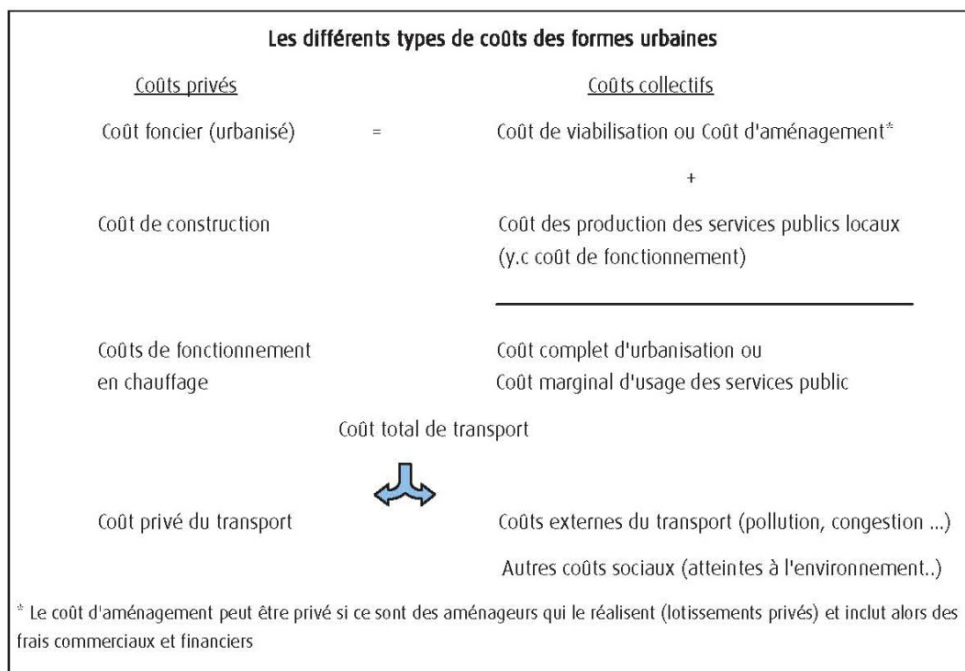


Illustration 16 : Les différents types de coûts des formes urbaines. Source : [Commissariat général au développement durable- Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable, Coûts et avantages des différentes formes urbaines : synthèse de la littérature économique, Études & documents, n°18, mars 2010, pp.1-13.](#)

Selon différentes études économiques sur la différence de coûts entre les diverses formes urbaines, il apparaît que les coûts de construction au mètre carré habitable de l'habitat individuel est toujours inférieur à celui du collectif. De plus les coûts de construction croît avec la densité. Cette différence de coûts est clairement liée à la manière de produire : la maison individuelle est un produit aujourd'hui standardisé et industrialisé de petite taille tandis que le collectif a des coûts techniques plus élevé et doit selon sa situation s'adapter aux contraintes de densité des villes. Ainsi, un mètre carré habitable d'immeuble collectif est plus cher qu'un mètre carré de maison individuelle, aujourd'hui, il a un coût d'environ 30 à 50% plus élevé. De plus, les coûts de construction sont plus cher pour le collectif que pour le logement individuel, en raison des normes plus exigeantes, des coûts de transaction et de gestion supplémentaires. Toujours par rapport à ces coûts immobiliers (de construction et d'aménagement) cinq causes favoriseraient les urbanisations discontinues ou de faible densité :

- ➔ L'avantage comparatif de l'industrialisation des solutions individuelles en matière de construction.
- ➔ La minimisation des risques et surcoûts normatifs.
- ➔ Les gains de dé-monétarisation en matière de coûts de finition, d'entretien et de sécurisation.
- ➔ Les caractéristiques du milieu professionnel local.
- ➔ Et la limitation des coûts marginaux pour les collectivités.

C'est essentiellement pour ces raisons que les ménages choisiront d'autant plus naturellement une maison individuelle, même éloignée, plutôt qu'un appartement dans un environnement de moins bonne qualité. Ces mécanismes du développement urbain ne conduisent pas à des densités importantes, sauf si les valeurs immobilières sont élevées. Le parcours résidentiel⁶ des ménages correspond donc à des aspirations sociales, environnementales et à des contraintes économiques. Les besoins des ménages évoluent dans le temps et avec l'âge en termes de surface habitable, d'accessibilité aux emplois et aux équipements. Les conditions économiques nécessaires à la location ou l'acquisition d'un logement sont

⁶ Voir lexique

aussi un paramètre essentiel des choix faits pour localiser sa résidence. Enfin, l'aspiration à jouir d'un cadre de vie en adéquation avec les goûts des individus est un critère clef au cœur de la polémique concernant la recherche de formes urbaines bien acceptées tout en renforçant la densité.

II.4.2 / Orientations politiques et facteurs socio-démographiques

Un autre exemple de l'importance des acteurs publics est le poids des communes en matière d'urbanisme : à travers **les lois de décentralisation de 1982**, les communes dépourvues d'expérience dans le domaine de la construction de l'urbain acquièrent alors la compétence d'Urbanisme restée pendant longtemps aux mains de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) autrement dit l'État. Les communes se voyant propre gestionnaire de leur espace communal ont alors élaboré leur Plan d'Occupations des Sols (= POS) (**rendu possible notamment grâce à la loi Chalendon de 1971**) et délivré de nombreux permis de construire. Les zones dites NB⁷ déjà évoquées précédemment se sont alors généralisées. Le POS est donc l'outil de planification facilitateur partiellement responsable de l'étalement urbain et du mitage par le biais du développement de l'habitat diffus. Ce zonage NB s'est par ailleurs largement diffusé dans le Sud. Parallèlement, les promoteurs ont profité de cette aubaine en proposant aux communes des lotissements clefs en main ce qui a conduit à une généralisation et à une standardisation du lotissement en France. Avec du recul et de l'expérience, les acteurs politiques (commune, État...) se rendent compte de leurs insatisfactions des erreurs passées en termes d'orientations politiques ainsi, à l'heure actuelle, les Plan Locaux d'Urbanisme de palier ses maladroites.

Les politiques foncières locales sont aussi des mécanismes de l'étalement urbain car elles permettent l'entretien de dynamiques démographiques et économiques. Néanmoins, même si les communes rurales et périurbaines souhaitent accueillir et attirer des populations fixes pour le maintien de services de base (poste, école, boulangerie, etc.) et afin d'optimiser leurs équipements (eau, assainissement), dépasser un certain seuil pour ces communes devient coûteux en terme de dépenses publiques. Ce seuil clairement défini conduit à un refus d'ouverture à l'urbanisation de zone de la part des maires et entraîne donc des formes de mitages involontaires du territoire, c'est-à-dire une croissance urbaine discontinue et éparpillée. A ces politiques foncières liées à la conjoncture actuelle s'ajoute une logique de choix résidentiel. De nos jours, le foncier, au m² habitable de maison individuelle est moins cher dans l'espace rural proche de pôle que dans les pôles urbains eux-mêmes.

La dureté foncière du marché immobilier dans les pôles urbains est donc forte et met l'étalement urbain au cœur des mécanismes de développement de la ville dans l'espace rural. Les marchés immobiliers et fonciers contribuent à une ségrégation sociale entre les villes et leur périphérie. Face à cela l'étalement urbain a joué pendant longtemps le rôle de soupape des marchés immobiliers et fonciers. Le fait que les ménages aillent de plus en plus loin pour trouver des prix fonciers compatibles avec leurs ressources montre l'insuffisance de l'étalement urbain face à la crise de logement dans les pôles attractifs. Le choix des ménages est donc parfois plus qu'un choix résidentiel, c'est une nécessité budgétaire malgré la hausse de carburant. Une enquête de 2008 montre que les constructions résidentielles neuves sont, de plus, en plus éloignées des centres-villes :

« Depuis les années 1990, les distances des constructions neuves de logements par rapport au centre-ville ont globalement augmenté dans les grandes aires urbaines. Les communes de moins de 2000 habitants accueillent massivement des constructions de logements individuels soit 33 % des constructions en 2010 contre 20 % en 1990. Dans les grandes aires urbaines, cette tendance à l'éloignement pour les constructions neuves est plus marquée pour le logement individuel que le collectif. En 2010, pour les trente aires urbaines les plus importantes (Lyon, Paris, Toulouse, etc.), la distance moyenne des logements neufs au centre-ville est de 15 km pour les logements individuels alors qu'elle est de 9 km pour les logements collectifs. Cet

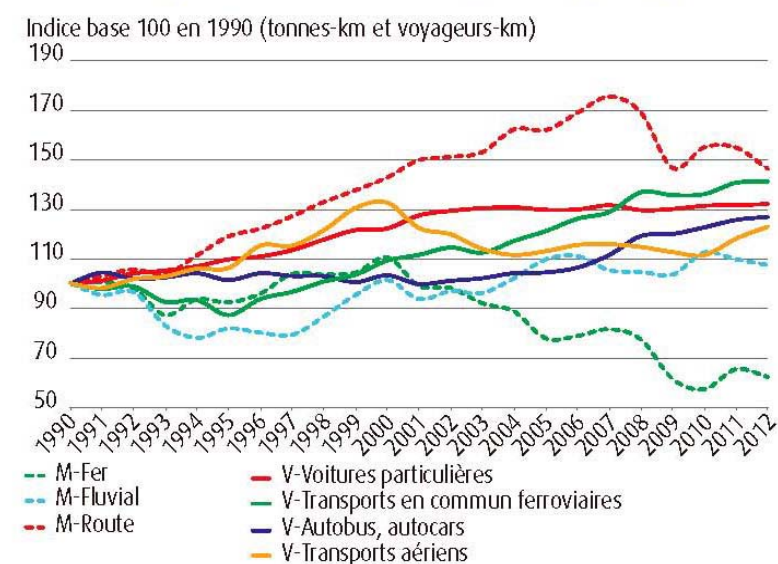
7 NB : zones naturelles où la construction est possible

éloignement de l'habitat individuel s'explique notamment par des disponibilités foncières plus rares dans les villes-centres. Dans l'aire urbaine de Toulouse par exemple, la part des logements individuels construits à moins de 10 km du centre-ville est en diminution (30 % en 1990 contre 21 % en 2010). Conséquence de cet étalement, les distances domicile-travail se rallongent principalement en milieu rural : près de 5 km supplémentaires entre 1994 et 2008. » **Sources : La revue du CGDD - Urbanisation et consommation d'espace – mars 2012 ; Enquête Nationale Transports et Déplacements ENTD (2008)**

La croissance démographique est l'une des causes motrices de l'étalement urbain depuis plusieurs décennies. Elle pousse la ville à croître aussi bien en hauteur qu'en largeur. Ceci dit, il est plus fréquent qu'elle évolue en largeur. Différents facteurs d'ordre démographique sont à prendre en compte : la hausse du nombre de ménages lié à la réduction de la taille des ménages ainsi qu'aux phénomènes de décohabitation⁸ et desserrement⁹ (notamment due aux divorces, aux départs des jeunes pour leur étude...) et au vieillissement de la population. De plus, le tissu urbain dense historique et les volontés politiques de le conserver conduisent à des contraintes de constructions trop importantes dans le centre ville ancien. Ainsi, les dynamiques d'étalement se voient renforcer par ces facteurs techniques et démographiques.

Modes de transports

Évolution des transports intérieurs de marchandises (M) et de voyageurs (V) par mode



Note : Transit inclus, métropole seule, sans l'outre-mer, trajets outre-mer-métropole non inclus.
Source : SOeS, CCTN, juillet 2013.

Illustration 17 : Courbe montrant l'évolution des modes de transport.

phénomènes, indépendamment des autres éléments. La relation est d'ordre systémique, car l'agglomération urbaine est le résultat d'un équilibre entre espace dense et espace diffus qui se rattachent elles-mêmes de divers critères d'ordre économique ou social par exemple.

Grâce au graphique, le constat est clair : les distances parcourues par les voyageurs sur le territoire sont en hausse de 1.3 % par an depuis 1990.

Si la distance des trajets pendulaires et l'éloignement des ménages ont augmenté, c'est essentiellement parce que leur mobilité est facilitée. L'essor des infrastructures de transport et la généralisation en premier lieu de l'automobile ont augmenté les vitesses de déplacement. Ceci a participé à étendre la zone d'influence de l'agglomération et ainsi à nourrir l'étalement urbain. Le développement de l'usage de la voiture et des voies de circulation a diminué et donc rapproché en temps les périurbains du centre des villes. Si la mobilité facilitée est à l'origine de l'étalement urbain, il ne s'agit pas d'une relation univoque qui lierait mécaniquement les deux

8 Décohabitation : Voir lexique

9 Desserrement : Mouvement de population qui quitte le cœur de l'agglomération – notamment la ville centre – pour s'installer à une distance de plus en plus éloignée de ce cœur. Simple phénomène migratoire, le desserrement participe à la périurbanisation mais il est loin d'en être la seule cause (mouvement « naturel » sur place, arrivées en provenance d'autres lieux) (AGAM, 2005).

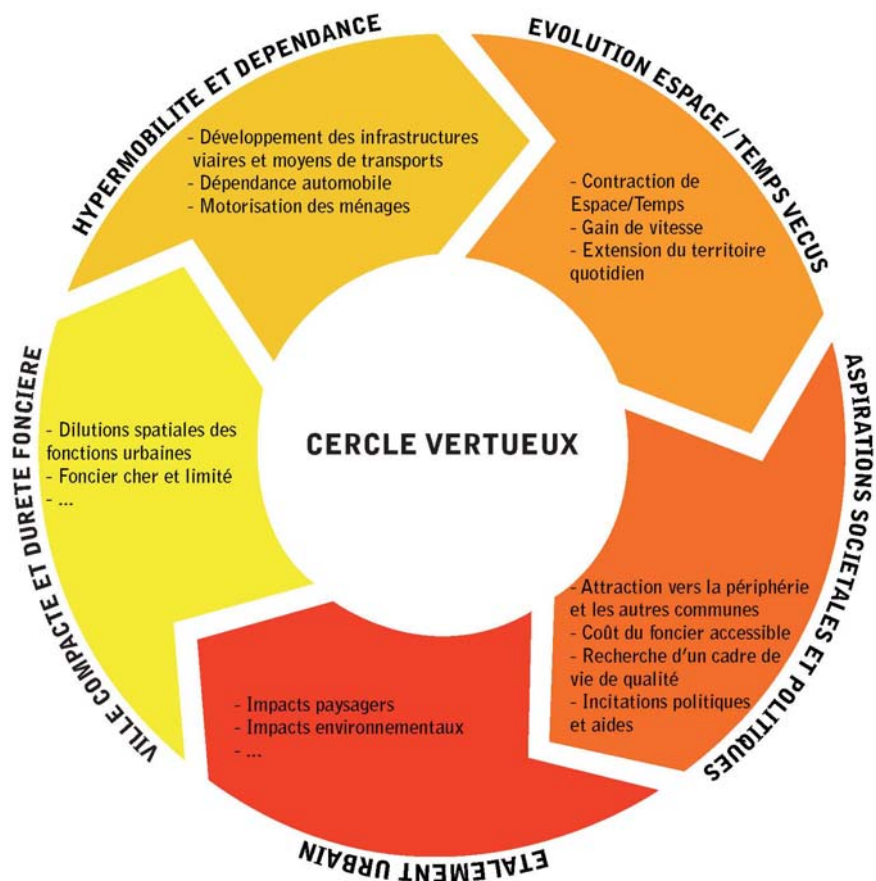


Illustration 18 : Cercle vertueux de l'étalement urbain revisité. (Auteur : M. AUGUSTIN)

Les communes rurales satellites des pôles urbains et par extension l'espace rural sont donc des réceptacles de l'étalement urbain et des familles de classes moyennes. Le panel de causes motrices permet de mettre en évidence que ce phénomène d'étalement ne repose sur aucune stratégie de développement ou concept de planification. Il est le fruit de mutation économique et sociale qui découle d'orientations politiques. Et pourtant, l'étalement urbain tente de contribuer à l'équilibre foncier de nos pôles urbains, ils participent au développement des campagnes parfois en termes de fonctionnalité. Alors l'étalement urbain est-il réellement un phénomène qu'il faut combattre ? Maintenant qu'il est ancré dans les mécanismes de croissance urbaine ne devrait-on pas apprendre à reconnaître les formes urbaines qu'il produit pour en faire un outil maîtrisé et fonctionnel de nos manières de construire ? Si l'étalement urbain est un moyen d'imbriquer différentes échelles de l'urbain entre ville, campagne et espace intermédiaire, doit-on réellement redonner une limite ou la maintenir dans ces espaces ? Doit-on prendre l'étalement urbain comme un refus de la compacité ?

Maintenant que les origines de l'étalement urbain et ses causes motrices actuelles sont établies, s'intéresser aux procédés que l'on utilise pour le mesurer et à ses impacts controversés semble essentiel afin d'appréhender l'ensemble du sujet.

II.5) Mesurer pour mieux cerner !

Par principe, si l'on ne sait pas quantifier un phénomène, on ne peut pas en cerner les limites spatiales. L'étalement urbain est un phénomène que de nombreux chercheurs ainsi que l'INSEE ont néanmoins tenté de mesurer afin de distinguer le rural de l'urbain. Selon M. WIEL, le besoin de limite est un

besoin obsessionnel et sociologique mais paradoxal à l'heure des réseaux sociaux immatériels. Peut-on réellement parler de limites ? Le nombre de critères employés pour le mesurer est relativement complexe. Quels sont les indicateurs de mesure de l'étalement urbain utilisés actuellement ?

L'institut National de la Statistique et des Études Économiques (= INSEE) sont les premiers à avoir quantifié ce phénomène dès son apparition. L'INSEE a essayé de distinguer les communes rurales, des communes urbaines en mettant principalement en relation de seuil de population et des critères liés à l'emploi. Voici les différentes définitions de l'INSEE de gradient de l'urbain :

- Une **unité urbaine** est une commune ou un ensemble de communes dont plus de la moitié de la population réside dans une zone agglomérée de plus de 2.000 habitants, et présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.
- On distingue les **grandes aires urbaines** basées sur des pôles d'au moins 10.000 emplois, les **aires moyennes** basées sur des pôles de 5.000 à 10.000 emplois, et les **petites aires** basées sur des pôles de 1.500 à 5.000 emplois.
- Les **communes multi-polarisées** des grandes aires urbaines sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. Elles forment avec elles un ensemble d'un seul tenant appelé espace des grandes aires urbaines.
- L'ensemble constitué par les couronnes des grands pôles urbains et les communes multi polarisées des grandes aires urbaines, forme **l'espace périurbain**.
- Une **commune rurale** est une commune n'appartenant pas à une unité urbaine. Les autres communes sont dites urbaines.

Le constat de cet échelonnement montre le poids des aires urbaines. Élaboré grâce au recensement de la population de 2008, le nouveau zonage des aires urbaines de 2010 définit, à partir des déplacements domicile-travail, un espace des grandes aires urbaines. De 1999 à 2008, l'espace des grandes aires urbaines s'est fortement étendu (+ 39,2 %) et représente près de la moitié du territoire (46,1 %) contre un tiers dix ans auparavant. Cet espace englobe 80 % de la population et des emplois. L'espace périurbain¹⁰ englobe à présent plus du tiers du territoire métropolitain (38 %) et presque un quart de la population. Certes, cette hiérarchisation permet de mesurer étalement urbain au sein de l'urbain et de l'espace périurbain. Mais que devient alors la notion d'espace rural quand on lit la définition de l'INSEE de commune rurale ? Bien que cet indicateur soit intéressant, il reste fermier à la perte de repères entre espace urbain et espace rural qui existe à part entière.

L'étude des approches par le couple emploi- déplacements pendulaires cumulés permet de caractériser les dynamiques d'étalement et de concentration autour d'une ville-centre. Cette représentation du phénomène montre qu'entre 1975 et 1999, la population en périphérie s'est accrue. Une étude comparative entre trois grandes villes françaises (Lyon, Lille et Marseille) a été menée avec cette approche. Le résultat semble établir un lien entre étalement urbain et la localisation de l'emploi, mais aussi que l'émergence de pôles secondaires tendrait à contenir la fuite de la population.

Un ratio mis au point par E. Charmes, docteur en urbanisme et en aménagement permet de mettre en évidence l'étalement urbain par le biais de ses variations socio-spatiales. Ce ratio est le suivant : surface urbanisée divisée par le nombre d'habitants de cette surface. Il est aussi possible d'effectuer ce ratio avec le nombre de logements de la surface en question. Ce ratio a permis un constat net : l'étalement s'est étendu plus rapidement que l'augmentation de la population. D'après l'Agence Européenne pour l'environnement, ce ratio est donc un indicateur de l'étalement très fiable. Il permet d'indiquer la densité de population ou de

¹⁰Espace périurbain : couronnes et communes multipolaires des grandes aires

logements sur une surface donnée. La densité urbaine est plus forte au centre qu'à la périphérie. Elle varie dans le temps. Le gradient de densité indique l'ampleur avec laquelle la densité de population baisse du centre vers la périphérie de l'agglomération. Son évolution sur plusieurs années est utilisée pour caractériser la vitesse de la concentration ou bien de l'étalement de l'agglomération dans le temps. Si ce gradient s'accroît dans le temps, le centre urbain se densifie ; s'il s'amenuise, la ville s'étale.

Par ailleurs, une étude comparative du phénomène à l'échelle internationale montre que l'étalement urbain dispose de formes discordantes selon les pays, notamment du fait des différences entre les structures des parcs d'habitat. Mais, là où les propriétaires et l'habitat individuel sont de nature forte, l'étalement urbain le sera aussi. Par exemple, une approche par infrastructures autoroutières sur 139 aires métropolitaines aux États-Unis en utilisant un modèle de ville monocentrique a montré que la présence d'autoroutes affecte la forme de la ville en favorisant l'extension de la population le long de ces axes rapides.

Si mesurer l'étalement urbain est un moyen de mieux le cerner, il est important de comprendre qu'à l'heure de l'hyper mobilité nos territoires sont amenés à échanger un minimum entre eux que ce soit en terme de transport, d'information ou de communication, face à une réalité du système urbain, maintenant à la fois plus ouvert et connecté qu'auparavant. L'étalement urbain crée une rupture avec l'idéologie de limite franche entre urbain et rural. La mesure de l'étalement est plus complexe qu'il n'y paraît et ne peut être réduite au système de mesures de l'INSEE. Doit-on changer nos façons de voir l'étalement afin de mieux quantifier ce phénomène ? Si c'est un phénomène difficile à quantifier, ces impacts, eux sont bien visibles mais controversés.

II.6) L'étalement urbain : un phénomène aux effets controversés

Ayant bien souvent une représentation négative dans nos esprits, le phénomène d'étalement urbain est actuellement au cœur de nombreuses polémiques et politiques d'actions pour le contrecarrer. Plusieurs critiques sont formulées contre les effets de l'étalement urbain ainsi que sur la nécessité ou non de combattre ce phénomène d'où de nombreux débats sur la question. Par exemple certaines critiques sont d'ordre :

- ➔ Culturel : les habitants de maisons individuelles seraient individualistes, fermés aux valeurs de la ville ;
- ➔ Ou encore économique : la ville étalée serait plus coûteuse que la ville dense

Ainsi, si les impacts négatifs de l'étalement urbain sont bien connus en revanche ces aspects positifs sont eux minimisés. Les acteurs politiques sont à l'origine de cette stigmatisation du phénomène mais pour quelles raisons ? Par ailleurs, même si l'étalement urbain va à l'encontre des principes même du développement durable, il est important de garder à l'esprit qu'il n'est pas le seul responsable des effets évoqués ci-après.

II.6.1 / Au-delà de la stigmatisation, l'étalement urbain et ses avantages.

Certes, l'étalement urbain implique des coûts sociaux élevés au regard de ces bénéfices si peu connus. Néanmoins, des études ont été menées aux États-Unis dans le but d'inventorier les avantages produits par l'étalement au sein d'aire métropolitaine étendue. Les intérêts répertoriés sont les suivants :

- ➔ Des déplacements pendulaires plus long sur la distance (beaucoup plus de km parcouru) mais plus court en temps et ce malgré la hausse de ces flux des ménages vivants en banlieue liée au transfert de l'emploi dans la zone intra urbaine. La circulation serait donc plus fluide dans les villes étalées.

- Un coût du foncier moins coûteux en périphérie des grandes villes conduirait :
 - ◆ A la délocalisation d'entreprises : par exemple, du fait de l'existence d'hypermarchés qui ne peuvent pas s'installer dans la ville mono centrique dense, les consommateurs des villes étalées bénéficieraient de prix inférieurs.
 - ◆ Ces mêmes entreprises tirent profit de la situation pour construire des campus plus vastes et facteurs de lien social entre les employés des différents départements d'une entreprise (Ex : le campus de Microsoft à Richmond).
 - ◆ Autre phénomène lié au foncier et notamment à l'étalement constaté est un taux de propriétaire et surfaces consommées plus élevés. Des études sur l'effet de la redistribution des dispositifs de lutte contre la périurbanisation ont montré que ceux - ci seraient responsable de ségrégation raciale. Ségrégation parce que les minorités ethniques accèdent plus facilement à la propriété dans les villes étalées qui offrent des logements plus abordables dont les classes supérieures sont propriétaires.

Outre ces éléments positifs, les chercheurs se posent la question de savoir si l'étalement urbain met les riches à l'abri de la criminalité (distance physique, plus grande entre les classes aisées et les pauvres) et que la ville dense est plus exposée à certains risques comme des attentats. De plus, certains coûts écologiques de l'étalement diminuent :

- Au niveau de la pollution atmosphérique, les normes sur les véhicules motorisés ont atténué la hausse du kilométrage parcouru, par exemple en Californie, il n'y a pas de corrélation entre évolution de la concentration en ozone et celle de la population des différents comtés ;
- Enfin l'ensemble des municipalités des États-Unis achètent des espaces libres (ceintures vertes) considérés comme des biens publics locaux.

Par ailleurs, d'autres atouts de l'étalement ont été mis en valeur par des études américaines : la localisation de l'emploi dans la région métropolitaine, des prix à la consommation moins élevés en zone suburbaine, un effet de compétition entre gouvernements locaux. Il apparaîtrait que la densité de population est un moteur de la productivité globale. Malheureusement, ces études portent sur un modèle de villes qui tend à disparaître : le modèle de ville mono-centrique tandis que le modèle polycentrique progresse.

Pour les ménages Français, les intérêts du phénomène d'étalement urbain en lien direct avec la consommation d'espace sont des terrains moins coûteux dans le rural, un confort spatial de par l'achat de surfaces élevées et la construction de maisons individuelles d'une superficie convenable (avec la possibilité d'avoir un garage et un jardin). Toujours d'un point de vue économique, il existe une différence de coûts sur les impôts locaux entre la ville et les environs. Les impôts sont moins élevés en périphérie ce qui incite les habitants à s'y installer. Le côté pratique pour les habitants de ces espaces est aussi la proximité de la nature ainsi que la fluidité de la circulation automobile dans les bourgs. Ce mode d'habiter est ancré socialement dans les meures et la ville compacte accentue ce comportement social (rejet de la compacité). Autre impact positif, cette fois-ci, vis-à-vis des communes l'étalement urbain permet la redynamisation démographique, économique et le maintien des équipements publics en place. Passons à des impacts plus négatifs mais parfois à relativiser.

II.6.2 / Impact socio- économiques et territoriaux

L'impact sur le social est net, l'étalement urbain est facteur d'assèchement des relations sociales principalement du fait qu'en 1970, l'urbain s'est construit en priorité pour l'automobile même si actuellement les meures changent. Les facteurs d'insécurité routières (cheminements piétons absents ou peu fonctionnels) sont à la source de la diminution des flux pédestres. La réalisation de voiries conçues pour l'automobile crée donc une configuration de handicap pour les autres modes de déplacements. Le phénomène de ségrégation sociale est aussi un des impacts de l'étalement. Impact dû à un foncier rare avec

des coûts trop élevés pour les ménages à revenu modeste dans les pôles urbains. De ce fait, une séparation des différentes classes sociales se produit conduisant les ménages à la périphérie ou dans les communes rurales voisines des pôles d'attractivité ainsi qu'à une mixité sociale réduite. Outre la ségrégation, l'étalement urbain peut être aussi considéré comme un refus générationnel de compacité urbaine. Les dernières décennies mettent à l'évidence un fait majeur : la maison individuelle n'est pas seulement un rêve idyllique de la population, elle est aussi un fait social. Par exemple, un enfant élevé dans ce type d'habitat est presque conditionné à l'accession à la propriété dans sa vie future car les modes de vie des ménages diffèrent selon la typologie d'habitat. Un enfant ayant grandi à la campagne dans une maison individuelle rêvera d'offrir les mêmes espaces de jeux et moments de liberté à ses propres enfants. Le calme, la qualité du cadre et la sûreté de ces espaces plus ruraux conditionnent aussi ce choix. Il en va de même pour les personnes ayant grandi en appartement à la ville (proximité des services de proximité et des équipements de loisirs, autonomie grâce aux transports et communs...). Néanmoins, cet ancrage social à l'accession à la propriété individuelle est menacé par les volontés politiques croissantes de faire de l'urbain des espaces denses. Cependant, le combat entre étalement urbain et la compacité ne fait que commencer.

Un autre impact de l'étalement urbain fortement critiqué est l'accessibilité aux équipements et à l'emploi, l'étalement des distances, avec des effets sur la pollution et le coût des déplacements. Économiquement parlant, l'étalement urbain serait la forme la plus onéreuse de développement urbain puisqu'elle engendre de plus grandes dépenses de déplacement domicile-travail pour les ménages, des coûts économiques dus à la congestion des zones urbaines et à des transports inefficaces, et des coûts d'extension des infrastructures urbaines. Ce phénomène entraîne aussi des coûts pour les collectivités coût d'extension des réseaux d'alimentations en eau, gaz et électricité, liaisons télécommunications et accès Internet, pour accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants. Ainsi aux vues de ces impacts, doit-on oui ou non lutter contre l'étalement urbain ? Et si non, qu'en est-il de l'équilibre et de l'équité entre les différents territoires de France ? La question d'un équilibre villes-territoires se pose alors à deux échelons :

- ➔ Entre régions d'un point de vue géographique et historique et la structure de l'armature urbaine nationale en termes de répartition des pôles urbains principaux
- ➔ Et au niveau des équilibres plus locaux entre les unités urbaines jouant un rôle de polarité.

Le deuxième échelon a un impact direct sur le ressenti au quotidien, et c'est sans compter sur l'égalité des chances entre les citoyens qui varie beaucoup entre les territoires. On retrouve cette controverse dans le discours politique sur « l'égalité des territoires » avec la **loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire** (= LOADT). Et malgré, l'ensemble des réflexions sur l'impact territorial de l'étalement urbain, il est toujours au cœur d'effets pervers de ségrégation sociale non maîtrisée.

Outre, les impacts socio-économiques qui font polémiques, le développement de l'étalement urbain engendre des problèmes de pression foncière sur les espaces agricoles, forestiers et naturels périurbains de manière accrue depuis plus de 30 ans. On assiste à une régression de ces espaces et actuellement à un renforcement de l'influence urbaine sur les espaces ruraux. La pression de l'artificialisation provoque une augmentation du prix des terres et de la spéculation sur le foncier. La majeure partie des départements français est concernée par ce phénomène notamment : l'Ouest, le Centre, le Sud-est, la Bretagne, le littoral méditerranéen, et le littoral atlantique. Ces espaces se trouvent dans les régions les plus dynamiques du point de vue de l'économie. Entre 1988 et 2000, 64 % des terres agricoles artificialisées l'ont été dans ces zones à fortes pressions foncières. Ce genre de situation crée des conflits d'usage qui deviennent de plus en plus importants entre urbanisations, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels.

II.6.3 / Impacts environnementaux et artificialisation des sols : des pertes de biodiversité et de ressources naturelles

II.6.3.1 L'artificialisation des sols : un impact médiatisé à nuancer !

Impact sur-médiatisé de l'étalement urbain, l'artificialisation des sols, ces dernières années a été fortement prise en considération dans les orientations politiques et projets de la loi (lois Grenelle I et II, ALUR...) avec à l'appui pour justifier la mise en œuvre de ces dernières, des chiffres alarmistes produits par l'enquête Teruti-Lucas (*présenter dans les paragraphes suivants*). Cependant, si les impacts environnementaux induits par l'artificialisation font l'unanimité entre les différents acteurs de l'aménagement, la notion elle-même ainsi que les chiffres associés peuvent faire polémique.

Ces deux dernières années, O. PIRON, consultant urbain spécialisé dans le foncier et E. CHARMES, directeur de recherche pour l'École nationale des travaux publics de l'État à l'université de Lyon ont dénoncé dans les articles suivant : « *Étude de janvier 2014 : De l'utilisation des sols.* » et « *L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?* » ces pratiques « draconiennes » de lutte contre l'étalement urbain d'après des chiffres selon eux « trop alarmistes ».

L'Étude de O. PIRON met en évidence différents concepts et constats qui sont à l'origine de l'impasse actuelle en matière de politiques du logement :



Illustration 19: O. PIRON

- Au niveau du vocabulaire utilisé par les acteurs politiques de l'aménagement est volontairement péjoratif. Il est préféré le terme à connotation négative « d'étalement urbain » plutôt que d'expansion urbaine induit afin de mystifier ce phénomène comme nuisible. L'autre notion critiquée est la « consommation d'espace par l'urbanisation » qu'induit que le terrain « consommé » serait détruit. Or, il change juste de d'usage ce qui peut engendrer un certain coût, mais affirmer qu'il serait « consommé » n'est évidemment pas neutre. La notion de « consommation d'espace » est donc un concept biaisé.
- Si les chiffres mentionnés dans les paragraphes à venir sont ceux du système de mesure « Teruti-Lucas », il faut être conscient que ces chiffres sont quelque peu erronés. En effet, ils proviennent d'un système de mesure satellite (« Teruti-Lucas ») destiné initialement à l'évaluation des typologies des surfaces agricoles et qui est inadapté à la mesure de l'expansion urbaine. De plus, des études fondées sur un système de mesures mieux adapté : le système satellitaire « Corine Land Cover ». Ce dernier système d'études montre un rythme d'accroissement moins important que le précédent : environ un département tous les 30 ans (140 km²/ an). Ajoutons que le système Teruti annonçait 8 à 9 % de surface artificialisée en France en 2006 tandis que le système Corine Land Cover n'en annonçait que 5.1 %. Ainsi, si l'on s'en tenait qu'aux chiffres issus de l'outil le plus adapté, l'expansion urbaine périphérique ne serait pas un sujet de préoccupation.
- O. PIRON montre que depuis les années 80, le phénomène d'étalement croît moins vite que la population : le développement actuel serait donc relativement dense. La hausse de l'expansion périphérique est en fait plus liée aux besoins d'équipements et d'emplois, qu'à l'augmentation du nombre de logements. Il met en avant un constat net l'accroissement des surfaces à usage industrielle et commerciale correspond bien aux concepts de « rebâtir la ville sur la ville ». En effet, ces activités grandes consommatrices d'espaces sont incitées, par les acteurs de l'aménagement, à se reconstituer en périphérie, libérant des espaces dans les centres villes pour produire des

logements avec une densité correspondant à la demande des urbains. La densification et l'extension urbaine seraient donc selon O. PIRON des produits liés, que l'on ne peut pas opposer.

- ➔ Pour finir, l'auteur tente de mettre en avant les limites de la densification à tout prix qui au-delà d'un certain seuil est refusée par les populations.

Ensuite, l'étude d'E. CHARMES avance une argumentation plus contrastée mais similaire à celle d'O. PIRON. Pour les chiffres cités précédemment, E. CHARMES prend le parti de dénoncer leur médiatisation dans le but de faciliter la mise en place de politiques « draconiennes » de lutte contre l'étalement urbain. A partir de ce constat, l'auteur tente de déconstruire ces chiffres afin de montrer leur incohérence :

« Ces discours et ces chiffres sur l'artificialisation méritent d'être déconstruits avec vigueur. Nous ne rentrerons pas ici dans le détail des calculs et ferons confiance à leurs auteurs. Il serait pourtant possible de critiquer l'usage de la base Teruti-Lucas pour évaluer l'artificialisation et plus particulièrement l'étalement urbain. Mais cette critique serait ici secondaire, car il est incontestable que les pavillons poussent en France à un rythme rapide et qu'ils grignotent régulièrement les terres agricoles et naturelles.

La question qui se pose porte plutôt sur l'avenir que préparent les dynamiques actuelles. Or, sur ce plan, la France n'est pas menacée par une artificialisation massive, même à long terme. Même au rythme d'un département tous les 7 ans, il faudra près de trois siècles avant que la moitié du territoire français soit artificialisé. » **Source : E. CHARMES, L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?, Études foncières, N°162, mars-avril 2013, pp. 23-27.**



Illustration 20: E. CHARMES

Puis, E. CHARMES étaye son raisonnement avec un calcul simple mais pertinent :

*« On peut évaluer les limites du processus en se demandant ce que serait l'état de l'occupation des sols en France si l'ensemble de la population adoptait un habitat périurbain. D'après des données publiées dans Le Courrier de l'environnement de l'INRA (P. POINTEREAU, F. COULON, 2009), l'artificialisation (toute forme d'urbanisation comprise) est de 850 m² par habitant dans les communes des couronnes périurbaines non multi polarisées (contre 100 m² par habitant pour les communes de plus de 50 000 habitants et 500 m² pour les autres communes des pôles urbains). Ce chiffre de 850 m² par habitant correspond à une emprise foncière moyenne d'environ 2 000 m² par ménage si on considère que la taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes. Par ailleurs, l'habitat étant responsable de plus de la moitié de l'artificialisation des sols⁶, 850 m² d'espace artificialisé par habitant signifient qu'un ménage dispose en moyenne pour sa maison d'une parcelle d'au moins 1 000 m². On est certes encore loin de Broadacre City, la ville utopique proposée par Frank Lloyd Wright ou chaque famille disposerait de 4 000 m² (Wright F.L., 1958), mais cela représente un lot de taille confortable. Si tous les ménages français disposaient d'un lot de cette superficie, la surface artificialisée totale du territoire serait de 5,33 millions d'hectares, soit un peu moins de 10 % du territoire (calcul effectuée avec la population française de 2010, estimée à 62,8 millions d'habitants pour le territoire métropolitain). Ce résultat peut étonner. On arrive en effet à une artificialisation à peine supérieure à celle réellement observée en 2010 (de l'ordre de 9 %). » **Source : E. CHARMES, L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?, Etudes foncières, N°162, mars-avril 2013, pp. 23-27.***

Il montre ainsi que même avec un scénario dit « catastrophe » où l'ensemble des ménages vivent à la manière périurbaine, 90 % du territoire resterait naturel ou agricole. L'artificialisation des sols n'est donc pas une menace contrairement à ce qui nous est affirmé dans le débat public actuellement. Débat qui est en défaveur du périurbain et de l'habitat individuel car considéré comme un étalement des villes. Ceci en oubliant que ce mode d'urbanisation est aussi une densification du rural. Pour l'auteur, le réel problème

réside dans l'émiettement plutôt que dans l'étalement de l'urbanisation :

« Ceci étant, les milieux agricoles n'ont pas tort de s'inquiéter des impacts de l'urbanisation. Ceux-ci sont significatifs. Mais ces impacts sont moins dus à la quantité de sols artificialisés qu'aux modalités de l'artificialisation. La focalisation sur les aspects quantitatifs met un voile sur ce qui pose véritablement problème, à savoir la forme prise par les extensions urbaines et périurbaines et la manière dont elles s'organisent. Autrement dit, les enjeux de l'artificialisation ne sont pas tant quantitatifs que qualitatifs : quelles terres sont artificialisées et comment ? [...]

La discontinuité s'affirme ainsi comme un élément constitutif essentiel du périurbain. Bref, le périurbain est émiette et, comme on va le voir, l'impact de cette caractéristique soulève beaucoup plus de problèmes que la quantité de terres artificialisées. Si l'émiettement a d'incontestables avantages par rapport à l'étalement continu des banlieues (dont celui de permettre de vivre à la fois à la campagne et dans une métropole), il a aussi des inconvénients significatifs. [...]

*La comparaison des deux figures permet de comprendre pourquoi l'impact de l'artificialisation des sols sur l'agriculture, les paysages et la biodiversité est démultiplié par l'émiettement. Si l'urbanisation se faisait exclusivement par étalement continu, en continuité des limites des métropoles françaises, ces impacts seraient bien moindres qu'avec les formes actuelles de la périurbanisation.» **Source : E. CHARMES, L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?, Études foncières, N°162, mars-avril 2013, pp. 23-27.***

E. CHARMES conclut son article ainsi : *« De ce point de vue, l'enjeu est avant tout de gérer le dynamisme du périurbain. Nous pouvons ici reprendre une des conclusions tirées par Martin Vanier, Romain Lajarge et Stéphane Cordobes d'un travail prospectif sur le périurbain : « Le problème posé par la périurbanisation n'est pas tant l'étalement urbain et le caractère insoutenable de la « ville » qu'il fait advenir ; c'est l'absence, ou la grande faiblesse, du projet territorial qui la déploie et la gouverne ici et là, ou, dit autrement, la défaite du politique qu'elle sous-entend » (2010). Et le moins qu'on puisse dire est que la focalisation des derniers textes de loi sur le contrôle quantitatif de l'artificialisation ne va pas aider à la construction de ce projet. Il va plutôt contribuer au malthusianisme foncier qui, comme nous l'avons déjà souligné (Charmes E., 2007), est une source d'étalement fonctionnel des villes et contribue à la crise du logement et à l'éloignement des accédants modestes à la propriété. » **Source : E. CHARMES, L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?, Études foncières, N°162, mars-avril 2013, pp. 23-27.***

Ces deux articles mettent en évidence la controverse qui pèse sur le phénomène d'étalement urbain. A travers leur écrit, ces auteurs dénoncent une « diabolisation médiatique et politique » de ce phénomène tout en gardant à l'esprit les impacts environnementaux que l'étalement induit directement ou indirectement. Ces articles nous permettent de valider l'hypothèse selon laquelle le périurbain pourrait être une forme urbaine acceptable et à long terme durable si celle-ci est maîtrisée ce malgré qu'elle se soit construite autour d'aucune stratégie politique ce qui lui vaut l'intolérance de l'état. Par contre, l'émiettement ou encore le pastillage de l'urbain, lui, doit être contré afin d'éviter l'accroissement des problèmes environnementaux et les conflits d'intérêts entre urbains et agriculteurs.

II.6.3.2 De l'artificialisation des sols aux impacts environnementaux : un consensus.

Si l'artificialisation est un impact direct de l'étalement urbain, il faut nuancer les conséquences de consommation d'espaces de ce phénomène dont notre vision est erronée par les débats actuels. Néanmoins, les chiffres du système Teruti-Lucas dont nous avons parlé précédemment sont ceux dans les paragraphes suivant.

L'artificialisation des sols est un des impacts de l'étalement lié à la consommation d'espace et

l'extension de l'urbain au détriment d'espaces naturels ou agricoles, tandis que les besoins alimentaires de la planète nécessitent de plus, en plus, des espaces agricoles. Cette artificialisation progresse depuis plusieurs années de manière « irréversible » et exponentielle. Selon l'enquête Teruti-Lucas :

« Les espaces artificialisés occupent 4,9 millions d'hectares en 2010, soit près de 9 % de la métropole. Ils continuent de s'étendre, + 315 milliers d'hectares entre 2006 et 2010, principalement aux dépens des terres agricoles (pour 58 %) et aussi de milieux semi-naturels. » **Source : Maaprat (SSP), enquête Teruti-Lucas, série révisée avril 2011 (Cf. IDD nationaux)**

A ce rythme ce serait près de la surface d'un département moyen qui serait consommé tous les sept ans au lieu de tous les dix ans. L'avancée des terres artificialisées s'est accélérée. La moitié des terres acquises sur les zones agricoles et naturelles est dédiée à l'habitat, pavillonnaire, le plus souvent ; un tiers aux activités économiques et équipements (zone commerciale ou artisanale, équipements sociaux, ...) et le reste aux infrastructures routières ou ferroviaires ou aux espaces verts situés en zone urbanisée. La construction de maisons individuelles est le moteur de l'artificialisation des espaces périurbains. L'espace à dominante rurale est davantage concerné que les couronnes périurbaines. L'habitat individuel occupe 4 % de la surface des couronnes périurbaines et 5,1% de celle de l'espace à dominante rurale.

D'un point de vue agraire, ces pertes considérables conduisent à la disparition de terres à fort potentiel agronomique. Les espaces les plus favorables à la biodiversité sont fragilisés, c'est-à-dire les prairies, les systèmes culturaux plus complexes... Néanmoins, les interactions entre zones urbanisées et surfaces agricoles se complexifient tandis que le lien consommateur et producteur se renforce en favorisant les circuits courts de proximité grâce à la multiplication des Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (= AMAP) et à une volonté sociétale de qualité alimentaire.

En termes de consommation des milieux forestiers, la perte de couvert végétal produit une modification des conditions climatiques, c'est-à-dire une augmentation des températures et des vents au niveau des lisières artificielles. Ces perturbations provoquent un dessèchement forestier et par extension augmentent les risques d'incendie dans les régions sensibles. La forêt contribue à différents mécanismes (naturels, économiques, sociaux...) ce qui fait d'elle un bien commun à préserver. La présence de la forêt contribue à la stabilisation des sols (augmente la portance) et diminue les risques d'affaissement et de glissement de terrain en montagne par exemple. Elle est donc essentiellement pour l'équilibre de notre environnement naturel. Le dessèchement des peuplements forestiers, induit par l'effet de lisière, a pour conséquence des pertes de productivité, donc une perte de revenu pour le sylviculteur. Il est donc aisé de comprendre l'importance de limiter la disparition du couvert forestier sans pour autant tout interdire.

Bien entendu l'artificialisation des sols existe sous bien des formes : étalement urbain, mitages divers, extensions urbaines, infrastructures de transport, installations d'extraction et de transformation des matières premières nécessaires aux constructions a des effets inéluctables sur les milieux naturels et les espèces animales et végétales sauvages, même si ce n'est pas la seule cause d'érosion de la biodiversité.

Selon plusieurs organismes, notamment l'Observatoire des Territoires de la DATAR, l'artificialisation des sols conduit de manière directe à un morcellement ainsi qu'un cloisonnement et une dégradation des milieux naturels. Cette fragmentation des espaces génère indirectement des déséquilibres environnementaux dans le cycle de vie, les habitats, les migrations de certaines espèces ce qui engendre des perturbations de ce type : un isolement des populations des milieux, une perte de diversité du patrimoine génétique et une homogénéisation des espèces. Ces dégradations sont particulièrement notables dans les zones côtières et leurs écosystèmes.

La croissance urbaine consomme d'innombrables ressources naturelles. La transformation de terres agricoles en logements ou en infrastructures viaires tend à être irréversible sauf avec des coûts importants. L'étalement implique en outre le transport de matériaux utilisés pour la construction, l'ouverture de carrières à proximité de réserves naturelles, une extraction excessive des graviers des lits de rivière. Il

modifie les propriétés des sols en diminuant leurs fonctions hydro-morphologiques principales (perméabilité, puits de carbone). Il modifie les interactions entre eaux superficielles et nappes phréatiques. L'artificialisation des sols conduit à leur imperméabilisation ce qui produit une amplification du ruissellement des eaux de pluie, augmentant donc le niveau des crues ainsi que les risques d'inondation. Celles-ci deviennent d'autant plus dangereuses du fait de la croissance du nombre de logements construits dans des zones inondables. De plus, l'imperméabilisation des sols entraîne un accroissement des coûts d'assainissement et des risques de surcharge des stations d'épuration, des eaux de pluvielles plus polluées due au lessivage de ces surfaces imperméables, d'où des risques accrus de pollution des rivières et des nappes phréatiques.

Le phénomène d'étalement est donc l'un des facteurs destructeurs de la biodiversité, élément complexe de notre environnement. Il faut donc avoir à l'esprit lors de la mise en place de tout projet que certaines dégradations sont irréversibles, d'autres ne peuvent pas être biologiquement compensables, ou d'autres encore vont empirer le mauvais état de conservation dans lequel se trouvent déjà certains habitats naturels et certaines espèces. Il est donc important de bien connaître les enjeux de chaque projet afin de faire les bons choix. Aujourd'hui, les solutions en faveur de la biodiversité sont nombreuses et agissent de manières à atténuer les impacts de l'étalement urbain existant afin d'anticiper et d'éviter la consommation de toujours plus d'espaces.

Outre la question de consommation des terres, l'étalement urbain a des conséquences sur l'émission de CO₂, c'est-à-dire la hausse des gaz à effet de serre. L'augmentation des déplacements et la mobilité croissante des ménages liée à l'étalement urbain conduit à l'augmentation d'émissions de gaz à effet de serre que ce soit par les transports (34 % des émissions) ou par les bâtiments et ce malgré le panel de lois instaurées. Du fait des déplacements pendulaires contraints, notamment dans les zones les moins denses où le tout automobile est de mise, la mobilité ne cesse de s'étendre avec l'étalement urbain. A cette dynamique s'ajoute des phénomènes de congestion dans les transports. Autant de facteurs qui participent à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Plusieurs études mettent en évidence le lien entre densité urbaine, distances de déplacement et pollution. La chaîne logique est la suivante : plus la densité humaine est importante, plus la distance de déplacement par personne et par jour est faible et plus la pollution causée par les déplacements quotidiens par personne est faible. Cependant, les densités élevées ont un effet cumulatif. Par ailleurs, si l'étalement urbain semble bien générateur d'une augmentation des déplacements, il n'est pas la seule explication au nombre de kilomètres parcourus. En effet, il apparaît que la mobilité non-locale (supérieur à 100 km) augmente plus rapidement que la mobilité locale (inférieur à 100 km). La mobilité non-locale est liée au développement du tourisme et des loisirs ainsi qu'à des échanges interentreprises, elle est donc liée à la question de croissance économique.

Du point de vue des espaces bâtis, un tissu dense consommerait moins d'énergie qu'un tissu peu dense. Néanmoins, un tissu urbain peu dense récent peut consommer nettement moins qu'un tissu urbain ancien dense peu ou pas isolé. Afin de contrer ce facteur polluant, le mieux serait de porter les efforts sur la réhabilitation énergétique du parc existant.

L'étalement urbain participe donc fortement aux déséquilibres environnementaux de notre siècle mais n'est cependant pas le seul responsable de tels changements. Même s'il a des effets néfastes, il peut aussi contribuer à la production de liens sociaux (ex : AMAP et le lien consommateur ou « consom'acteurs »). Des mesures sont prises pour modérer ces impacts et semblent bien fonctionner à l'heure actuelle. Alors, à long terme, l'étalement urbain pourrait-il être un facteur source en faveur du développement de l'identité locale de nos campagnes, clé de nouvelles solutions pour pérenniser un environnement dégradé par les hommes?

II.6.4 / *Qualité paysagère menacée et pollution lumineuse au cœur de la dégradation de notre cadre de vie.*

Un des effets largement critiqué de l'étalement urbain est l'impact sur le paysage, pourtant protégé par l'interdiction de construction de certains espaces. Malgré cette interdiction, l'habitat diffus poursuit son développement. Pour que les mesures réglementaires soient efficaces, il faudrait peut-être commencer par canaliser la périurbanisation sur un nombre restreint d'espaces. Il ne s'agit pas de sanctuariser les espaces naturels comme un monument, mais de mieux gérer nos ressources et la diversité de nos paysages qui participent à la qualité du cadre de vie de chacun.

Une des pollutions paysagères peu prise en compte est la pollution lumineuse grandissante qui impacte particulièrement les êtres vivants par l'intensité des lumières artificielles dans leur environnement et par son emprise au sol. Selon une étude récente publiée dans la revue *Biology Letters* de l'académie britannique des sciences, la progression de l'éclairage dû à l'urbanisation accrue évolue en moyenne de 6 % chaque année dans le monde. Cette pollution visuelle, plus importante dans les espaces d'habitat diffus a des conséquences sur l'observation du ciel. Selon différentes études, la lumière artificielle nocturne augmenterait l'ozone en zone urbaine et jouerait donc sur la pollution de l'air, ainsi que sur la désynchronisation de la sécrétion de mélatonine, pouvant ainsi générer chez les humains stress, dégradation de la qualité du sommeil ou troubles de l'appétit, etc. ... La pollution lumineuse est donc un des facteurs de la dégradation du paysage et des déséquilibres environnementaux. Néanmoins, l'étalement urbain ne reste que l'un des facteurs participatifs de cette pollution.

La perte de qualité paysagère est une réalité difficile à percevoir en dehors des sites et paysages socialement reconnus pour leur caractère spécifique (par des protections réglementaires ou par des représentations cartographiques pour des offices de tourisme ou des atlas des paysages). L'étalement urbain contribue depuis plusieurs années à la banalisation et à la déstructuration de nos paysages urbains et ruraux en rendant standards et réguliers ce qui autrefois était désorganisé et hétérogène mais propre à chaque espace ceci touche donc les principes de mixité et de diversité. Les nouveaux espaces produits témoignent d'une qualité paysagère de moindre importance. Cette banalisation périurbaine menace l'identité, le caractère local de nos territoires urbains et ruraux. Peut être est-il temps d'insuffler un sens du lieu à ces quartiers pavillonnaires afin de trouver une alternative acceptable aussi bien pour les populations qui y résident, que pour les acteurs des politiques d'aménagement ? Alors, les lotissements pavillonnaires s'inscriront peut-être enfin dans une politique d'urbanisme durable.

La métamorphose de l'espace urbain et la progression de l'étalement urbain ont contribué largement à estomper les portes de la ville (disparition des remparts et autres fortification). Les portes ont toujours fait l'objet d'une attention municipale soutenue pour leur importance historique symbolique ainsi que des réaménagements majeurs qu'ont exigé les axes routiers où elles se situent. Le passage d'une ville historique, entourée de ses faubourgs, à une « agglomération », beaucoup plus distendue, a conduit à la dilution dans l'espace la question du viaire. Les politiques publiques se sont ainsi orientées vers la question des pénétrantes de la ville. Ce questionnement des pénétrantes de la ville devient alors une des préoccupations urbanistique et paysagère de la ville puis la préoccupation environnementale fait son apparition tardive avec des lois comme **l'Amendement Dupont (L111-1-4) ou encore l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme**. Elle résulte du souci du mitage du paysage rural, auquel elle succède, au moment où se développe un courant d'intérêt pour le paysage urbain en 70. La banalisation architecturale et paysagère ont été les raisons principales de cette réaction. C'est l'occasion pour certaine ville d'améliorer leur image de marque. Malgré ces mesures et avec l'étalement urbain, les entées de villes paraissent de plus en plus floues et identiques dictées par le marché et la rentabilité (zones commerciales et entrepôts, foisonnement des panneaux publicitaires, un tissu urbain discontinu ...). La ville dense et la ville étalée sont de plus en plus entremêlées entre elles. Cette urbanisation et les infrastructures qui l'accompagnent, consomment de l'espace et participe à une altération et une standardisation des sites naturels et paysages. Au final, la

qualité de vie et le cadre tant idéalisée se voit dégrader par ceux mêmes qui le recherchaient. L'étalement urbain est donc au cœur d'une contradiction, appelé selon J-N CONSALES « la schizophrénie du vert ». **J-N. CONSALES, M. GOIFFON et C. BARTHELEM, « Entre aménagement du paysage et ménagement de la nature à Marseille: la trame verte à l'épreuve du local. », *Développement durable et territoires* [En ligne], Vol. 3, n° 2 | Juillet 2012, mis en ligne le 12 juillet 2012, consulté le 29 juin 2014. URL : <http://developpementdurable.revues.org/9268> ; DOI : [10.4000/developpementdurable.9268](https://doi.org/10.4000/developpementdurable.9268)**

Dans l'espace rural, les mutations paysagères, ressenties comme des altérations, prennent des formes diverses : disparition de la silhouette villageoise, paysage routier de sortie de village sans continuité architecturale ni urbaine, lotissement « échappé » du bourg, pavillons isolés et « criards », etc. Ces dégradations paysagères sont le plus souvent perçues négativement et sont associées à la perte d'éléments jugés caractéristiques de l'identité des lieux. Pourtant, l'identité d'un lieu est vivante et donc potentiellement évolutive, bien la comprendre est donc indispensable. Malheureusement, il n'est aisé lors d'un projet de planification, par exemple, d'amener les habitants à formaliser et exprimer cette identité ce qui peut conduire à des regrets tardifs, par exemple : «On n'aurait pas dû faire cette extension, ou pas comme cela ». Si on ne peut empêcher l'urbanisation, il faut mieux la réfléchir au début et la canaliser en un nombre limité d'espace.

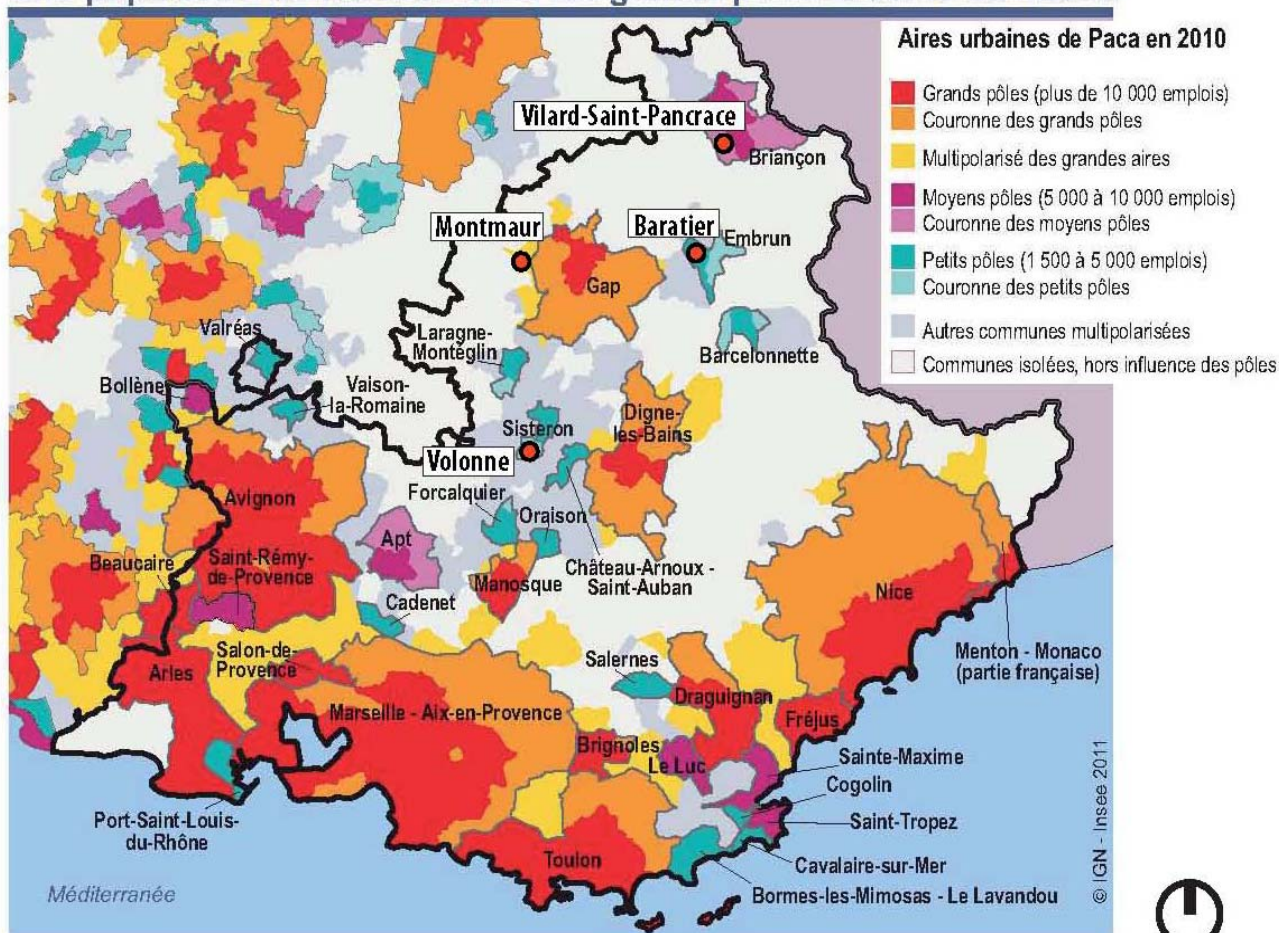
II.7) Conclusion partielle

Le phénomène d'étalement urbain est donc un phénomène métamorphique qui s'adapte aux changements malgré l'absence de stratégie de développement dans les formes urbaines qu'il engendre. Définir ce terme n'est pas chose facile et ne fait pas consensus entre les différents acteurs du territoire. C'est un processus qui se matérialise par phase : la suburbanisation, la périurbanisation et la rurbanisation. L'essor démographique de 1975, le développement d'infrastructures dédiées à l'automobile, l'hyper mobilité ainsi que la succession de orientations politiques et de lois facilitatrice sont à l'origine historique et actuelle de l'existence et de la progression du phénomène urbain. Bien qu'il fasse polémique ce phénomène est au cœur d'une dynamique de complémentarité entre espace urbain et rural. Les territoires ruraux traditionnels changent au profit d'une nouvelle ruralité dont l'étalement urbain est responsable. L'étalement est certes consommateur d'espace second facteur de l'artificialisation des sols mais il ne faut pas pour autant le mystifier car au final le phénomène d'artificialisation ne serait-il pas un leurre facilitant l'installation de nouvelles politiques afin de contrer un phénomène qui pour l'instant n'a pas de limite ? L'étalement urbain serait donc un « bouc émissaire » ? Voyons maintenant comment ce phénomène impacte-il les bourgs ruraux en région PACA à partir de quatre études cas dont nous allons poser les éléments de cadrages.

Partie III : De la théorie à la pratique, une contextualisation : positionnement des études de cas dans leurs fonctionnements territorial et caractéristiques urbaines.

Cette dernière partie de chapitre vient illustrer les propos précédents à l'aide de nos quatre études de cas. La carte, ci-dessous situe géographiquement et catégorise la typologie rurale à laquelle ces diverses communes appartiennent selon l'INSEE. Précisons que l'ensemble de ces communes rurales est soumis à la loi Montagne même si elle n'est évoquée que dans l'une des études. Ce cadre de référence permet de situer ces communes dans la nouvelle donne territoriale. En effet, comme évoquée précédemment l'étalement urbain est au cœur des dynamiques d'évolutions de ces territoires de manière indirect et à l'origine de l'exode urbain de notre temps de façon direct. « L'exode urbain » correspond à la fusion des phénomènes de « périurbanisation » et de « rurbanisation » (Cf. partie précédente), ceux-ci touchent une majeure partie des communes rurales de PACA dans des contextes contrastés et propres aux communes concernées.

Une population concentrée dans les grands pôles urbains du littoral



Source : Insee, zonage en aires urbaines 2010, recensement de la population 2008

III.1) Étude de cas de Montmaur, des généralités : connaître le territoire d'analyse

III.1.1 / Contexte géographique et territorial

La commune de Montmaur est une commune multipolaire. Selon la définition de l'INSEE, les communes multipolaires sont : « les communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. Les « autres communes multipolarisées » sont les communes situées hors des grandes aires urbaines, des moyennes aires, des petites aires, hors des communes multipolarisées des grandes aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. ». Ainsi plus de 50% des communes multi-polarisées des grandes aires urbaines seraient rurales et dans le second cas plus de 80% selon l'INSEE

source : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1374&page=graph .



Illustration 21: Carte de situation

Montmaur fait partie de la première catégorie de commune multipolaire et profite principalement de l'aire d'influence de Gap, grand pôle urbain et de Veynes à l'ouest, un pôle local secondaire. La commune dépend essentiellement de ces deux pôles pour : la diversité de leurs services (gare, pharmacie, médecin, école...) ainsi que pour leurs équipements (culturels, sportifs...) et leurs commerces qui sont accessibles facilement en voiture. La voie ferrée Paris-Briançon et Marseille-Briançon passe au Sud de la commune à proximité de la Route Départementale 994.

Situé entre les communes de La Roche-des-Arnauds et Veynes à l'Ouest de Gap, Montmaur se trouve en piémont du massif du Dévoluy dans la vallée du Petit Buëch. Le cœur de commune est en retrait des axes principaux.

Outre le contexte géographique, elle possède aussi un contexte territorial et réglementaire. Montmaur appartient au périmètre de la Communauté de communes Buëch Dévoluy fait partie du Pays Gapençais.

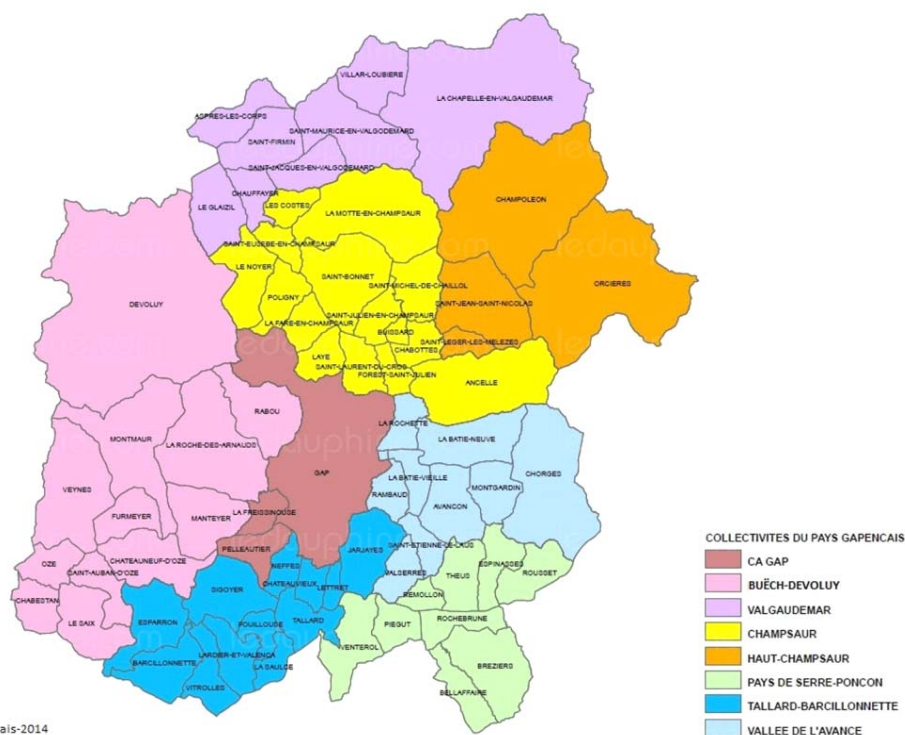


Illustration 22: Pays Gapençais

Autant Dauphinois que Provençal, le Pays Gapençais est tourné à la fois vers Grenoble et vers Marseille, des métropoles plus ou moins éloignées. Son histoire le rattache davantage au Dauphiné. Il dépend de Marseille, capitale régionale et administrative de la région Provence-Alpes-Côte-D’azur. Le Pays Gapençais est un espace de transition entre Alpes du Sud et celles du Nord. Gap, préfecture des Hautes-Alpes est au cœur du Pays Gapençais et de sa dynamique, il constitue à lui seul un carrefour attractif sur la route des Alpes. Le Pays Gapençais propose une diversité de territoires qui fonctionne en cohérence. L’ensemble de ces territoires converge vers la ville de Gap, qui joue un rôle de pôle urbain rayonnant sur la totalité de sa périphérie rurale grâce à sa position sur les axes de communication et l’offre de services étendue qu’elle peut fournir aux habitants de l’ensemble du Pays. Le Pays Gapençais (superficie : 1863 km²) s’est fondé en 2003. Le Pays Gapençais participe à la mise en cohérence progressive des politiques locales de développement des collectivités pour renforcer l’efficacité et la pertinence d’actions collectives au service de la dynamique intercommunale. Il regroupe actuellement 77 communes, 11 chefs-lieux de canton et de deux unités urbaines entières soit 8 communautés de communes pour une population de 74 194 habitants. Le Pays Gapençais dans le respect de ses compétences a élaboré un programme 2014 en dix points :

- ➔ Initialisation de prospective territoriale : envisage des actions pertinentes pour le territoire à moyen terme
- ➔ Réforme territoriale et son adaptation au Pays : poursuivre la réflexion collective interne, informer, faire l’interface entre les élus et la population, mener des actions participatives.
- ➔ Valorisation des dynamiques locales : partager l’expérience de projet avec les autres et faire un historique des projets mener grâce à la participation du Pays.
- ➔ Valorisation du schéma de services au public qui porte sur différents thèmes : la place de la jeunesse, la culture, le vieillissement de la population, la petite enfance et la restauration collective et le développement des pratiques collaboratives
- ➔ Éclairage public et valorisation du ciel nocturne : établir une gestion économe de l’éclairage public
- ➔ ITMR (= Innovation touristique en milieu rural), suivre les résultats d’expertise
- ➔ Leader et agriculture de proximité : suivre et apporter une expertise citoyenne au programme

LEADER « Haute qualité rurale » mis en œuvre par le Pays

- La communication : partager avec le public les actions mis en œuvre par le comité de développement
- Les rencontres avec les autres conseils de développement pour échanger sur les expériences de chacun et favoriser la coopération.
- Poursuivre les projets et réflexions en cours d'élaboration Le Pays Gapençais offre de nouvelles possibilités à la commune de Montmaur tant en logique de projet de territoire que de cofinancements. Elle s'engage ainsi à respecter la charte du Pays qui se veut peut contraignante.

Ainsi, le village de Montmaur dépend du SCoT Gapençais en matière de développement. Montmaur est l'un des trois bourgs ruraux dynamiques de la communauté de communes Buëch Dévoluy (= CCBD). La CCBD s'est constituée en 1979 et continue d'évoluer depuis sa création. En janvier 2014, la communauté de communes du Dévoluy a rejoint la communauté de communes des Deux Buëch pour devenir la communauté de communes Buëch Dévoluy. La communauté de communes rassemble 12 communes et abrite plus de 7500 habitants. Aujourd'hui, en termes de projets, la communauté de communes souhaite :

- Mettre en réseaux les cheminements doux notamment des communes de Montmaur, Veynes et La Roche-des-Arnauds.
- Aménager un espace public au cœur de certains villages et améliorer la qualité de l'existant;
- Maintenir l'activité économique et renforcer l'offre culturelle et de loisirs;
- Préserver l'identité du pays en protégeant ses paysages remarquables;
- Maîtriser l'implantation des nouvelles activités économiques pour éviter les installations anarchiques le long de la route RD 994.

L'imbrication de ces deux échelles territoriales ainsi que leurs projets présentés dans ce contexte permettent d'inscrire Montmaur au cœur des dynamiques prospectives de son territoire. La commune est un espace rural ouvert à l'accueil dont les dynamiques de développement dépendent en partie de cette armature structurante. Elle profite de l'attractivité des pôles de proximité pour s'affirmer. Suite aux lois récemment mise en place et à la volonté de la commune d'agrandir sa zone artisanale, une démarche de révision de son Plan d'Occupation des Sols (= POS) en Plan Local d'urbanisme (= PLU) a été mise en œuvre. La prise de connaissance de ces interdépendances doit donc être prise en compte. Après ces éléments de cadrage, différentes études d'analyses sont des marqueurs témoins de l'étalement urbain dans les bourgs ruraux.

III.1.2 / La loi montagne : un indicateur témoin de l'étalement urbain dans le rural de montagne

Rappelons que la montagne joue un rôle écologique irremplaçable de réservoir agricole, hydrologique, de biogénétique et de sylviculture. C'est pourquoi, la loi montagne a été mise en place pour lutter contre les agressions nombreuses que les espaces de montagne peuvent subir. La loi montagne est issue de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985. La loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne tente d'établir un équilibre entre le développement et la protection de la montagne. A cet effet, la liste de ces objectifs est la suivante :

- faciliter l'exercice de nouvelles responsabilités par les collectivités et les organisations montagnardes dans la définition et la mise en œuvre de la politique de la montagne et des politiques de massifs ;
- engager l'économie de la montagne dans des politiques de qualité, de maîtrise de filière, de développement de la valeur ajoutée et rechercher toutes les possibilités de diversification ;
- participer à la protection des espaces naturels et des paysages et promouvoir le patrimoine culturel ainsi que la réhabilitation du bâti existant ;
- assurer une meilleure maîtrise de la gestion et de l'utilisation de l'espace montagnard par les

- populations et collectivités de montagne ;
- réévaluer le niveau des services en montagne, assurer leur pérennité et leur proximité par une généralisation de la contractualisation des obligations.

En France, la loi montagne définit les zones de montagne comme étant des communes ou parties de communes où l'utilisation de l'espace implique des investissements onéreux dus : soit à des conditions climatiques très difficiles dû à l'altitude ; soit à la présence, à une altitude moindre, dans la majeure partie du territoire, de fortes pentes telles que la mécanisation ne soit pas possible ou nécessite l'utilisation d'un matériel très onéreux ou encore à la combinaison des deux facteurs. Chaque zone est délimitée par un arrêté ministériel. La loi reconnaît 7 massifs en France : Jura, Vosges, Alpes du Nord, Alpes du Sud, Corse, Massif central et Pyrénées. Différents dispositifs de la loi Montagne participent à la protection du patrimoine naturel et culturel :

- en définissant une spécificité naturelle et culturelle propre à chaque massif et en la valorisant
- en maîtrisant l'urbanisme : construction en continuité ou en hameau nouveau intégré, non constructibilité dans certain cas
- en maîtrisant et en contrôlant le développement touristique grâce à la création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle)

INTERPRETATION DE LA LOI MONTAGNE

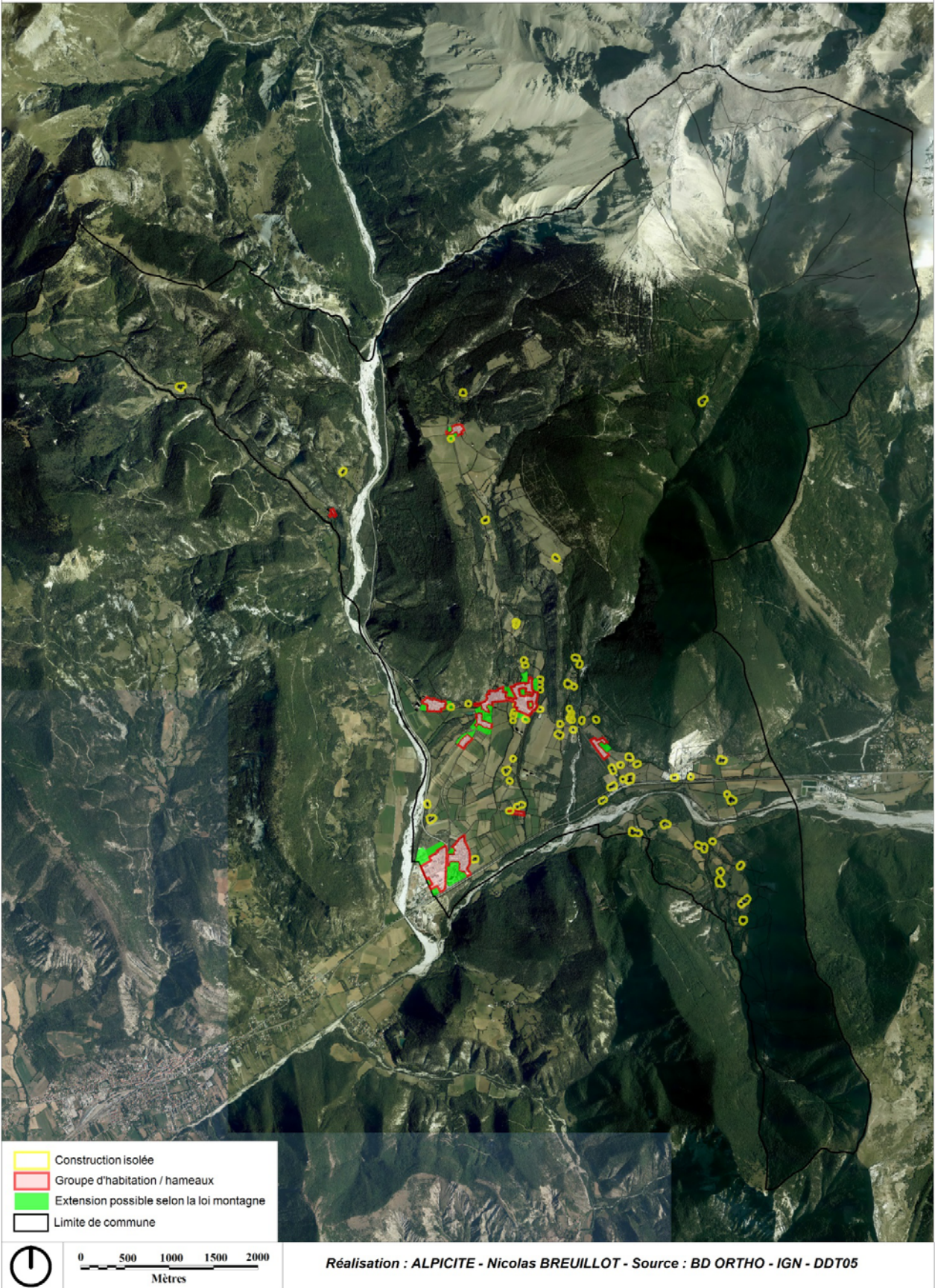


Illustration 23: Application de la loi Montagne sur le territoire de Montmaur

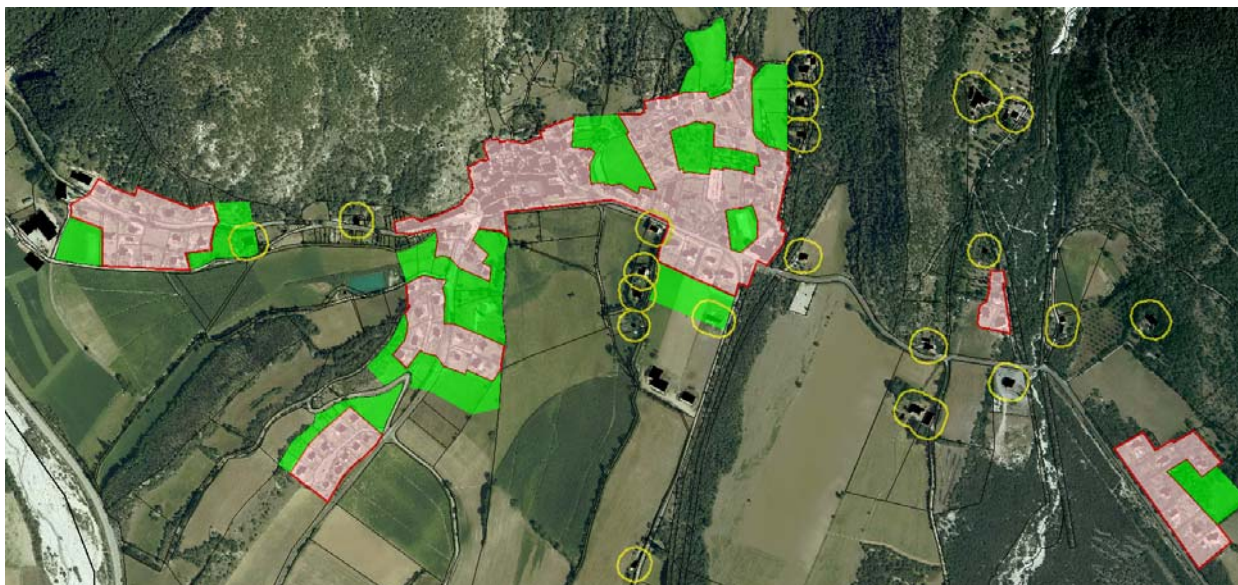


Illustration 24: Interprétation de la loi Montagne sur le village



Illustration 25: Interprétation de la loi Montagne sur le Boutariq

- de forêt, un ruisseau, un talus, un élément de relief...
- ➔ Un élément anthropique vient créer une barrière telle qu'une route ou un chemin avec une urbanisation qui n'est réalisée que d'un seul côté.

Ainsi, l'application de La Loi Montagne est un enjeu important pour la commune de Montmaur, puisque cela détermine la constructibilité immédiate de certaines zones où le recours à des procédures dérogatoires telles que celles mentionnées dans l'article L145-3 du Code de l'Urbanisme. Au regard de ces différents éléments, nous prenons ainsi comme postulat les éléments suivants :

- ➔ Un groupe d'habitation ou hameaux doit au moins être constitué de cinq constructions distantes les unes des autres de moins de 50 m.
- ➔ L'urbanisation ne pourra se réaliser qu'en continuité des ce groupe d'habitation ou hameaux dans une limite de 60 m sauf si :
- ➔ Un élément géographique vient créer une limite naturelle telle qu'une haie, une lisière

Dans le cas de la commune de Montmaur cela revient à identifier 10 hameaux ou groupe d'habitation : Le Boutariq, Le village, La plaine, La montagne, Greffier, Entre Serre, Les Bernards, Le Moulin, Mon repos, La Fachurière. Les autres secteurs de la commune sont considérés comme des habitations isolées. Cette multitude de constructions isolées mis à jour par l'application cartographique de la loi Montagne témoignent donc de l'émiettement de l'urbain sur la commune et des dents creuses du tissu urbain (19,6 ha). Si cette application montre l'ampleur du phénomène urbain, l'analyse de la morphologie urbaine est aussi un indicateur.

III.1.3 / La morphologie urbaine : un second indicateur d'étalement dans les communes rurales.

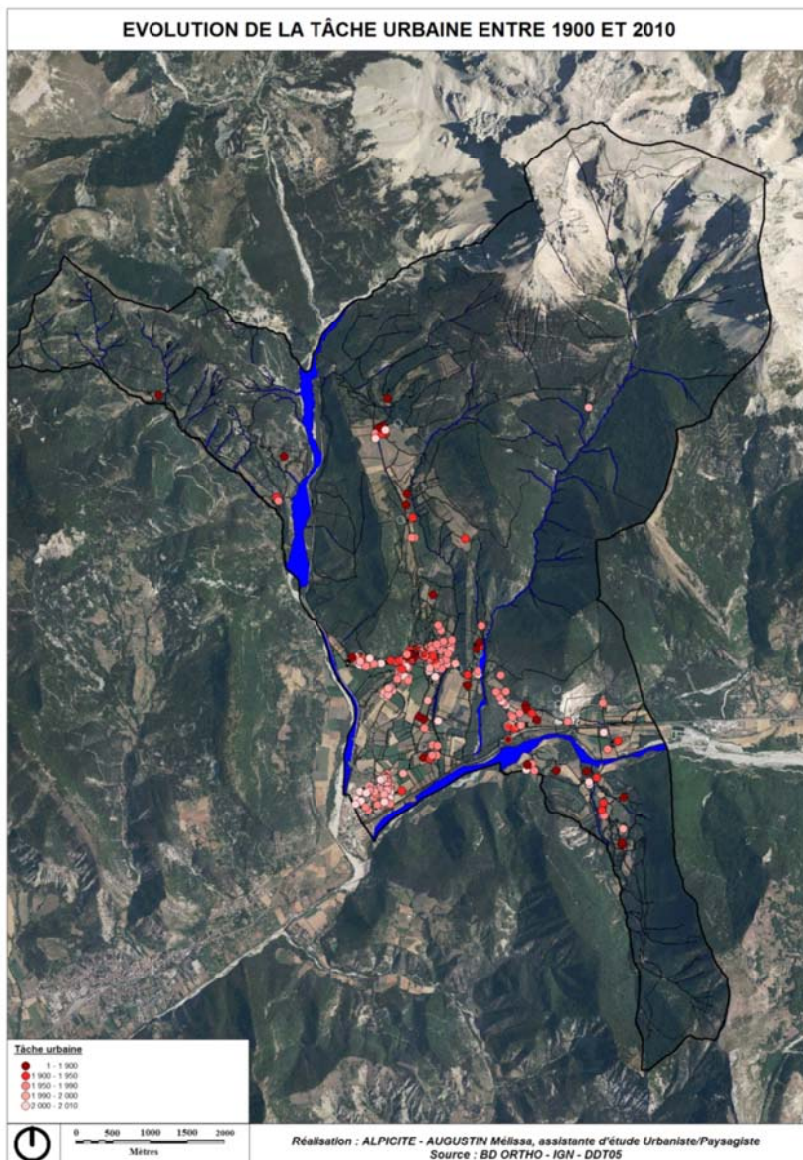


Illustration 26: Evolution de la tâche urbaine

Constat : Une enveloppe urbaine qui a triplé en 60 ans



L'étude de la morphologie urbaine permet d'enrichir les connaissances de ce qui compose le territoire local en termes d'architecture, de densité, de datation de construction... La datation des locaux par période a permis d'identifier différents entités : le centre ancien marqué du village et son réseau de fermes isolées ainsi que deux petits hameaux en recul de la commune que sont : le hameau de la Montagne et Le Villard.

L'analyse de la tâche urbaine montre que la majorité des constructions du centre ancien date d'une période comprise entre 1900 et 1950. Le constat est net, comme pour de nombreuses communes rurales, les extensions autour du centre et le long des infrastructures principales sont globalement récentes et témoignent de la périurbanisation de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle (entre 1950 et 1990). Ces extensions se matérialisent par une typologie bâtie bien précise : le lotissement (Exemple du lotissement du Boutariq).

Ainsi, plus on s'éloigne du centre village et plus le tissu urbain est lâche et peu dense. Ceux-ci témoignent de l'apogée du modèle français de la maison individuelle avec jardin. Au niveau spatial, on a affaire à un développement radio-concentrique et opportuniste. Depuis 90, le processus de développement par étalement de la commune a ralenti.

L'étude de la morphologie, outre la cartographie passe par une analyse architecturale des structures sur le terrain. Celle-ci est une autre manière d'identifier la période de construction d'un bâtiment. Elle permet de comprendre l'architecture locale et le savoir-faire passé. Elle met en évidence les typologies bâties à éviter que ce soit en termes d'emplacement ou d'aspect esthétique. Afin de mieux comprendre ce propos, l'analyse architecturale est entièrement disponible en annexe de ce

mémoire. Enfin, l'étude de la structure foncière quant elle est possible permet de mesurer concrètement l'ampleur de l'étalement et la densité bâtie par l'intermédiaire de l'évolution de la tâche urbaine.

III.1.4 / La structure foncière, troisième indicateur d'étalement

Contrairement à beaucoup de communes des Hautes-Alpes avec des problématiques de structures foncières hyper-morcelées, rendant les transmissions de foncier d'une complexité sans nom, la structure de Montmaur est étonnamment cohérente. Dans les chiffres indicateurs présentés ici ou la cartographie, on comprend que les propriétés sont bien regroupées. Ainsi avec des parcelles moyennes d'une taille de 3,13ha et surtout des comptes de propriété approchant les 10ha en moyenne, on est là en présence de grosses unités. Certes le parcellaire est plus éclaté proche du village ou des lotissements, mais dans l'ensemble, les propriétés agricoles sont bien regroupées...le remembrement opéré dans les années 70 semble avoir encore une forte prégnance sur l'organisation du foncier. L'émiettement urbain de l'étalement de la commune n'est donc pas encore source de conflits d'intérêts à Montmaur, néanmoins il est important de conserver la maîtrise de ce phénomène nocif pour la durabilité de l'agriculture et de l'environnement naturel dont la commune est entourée.

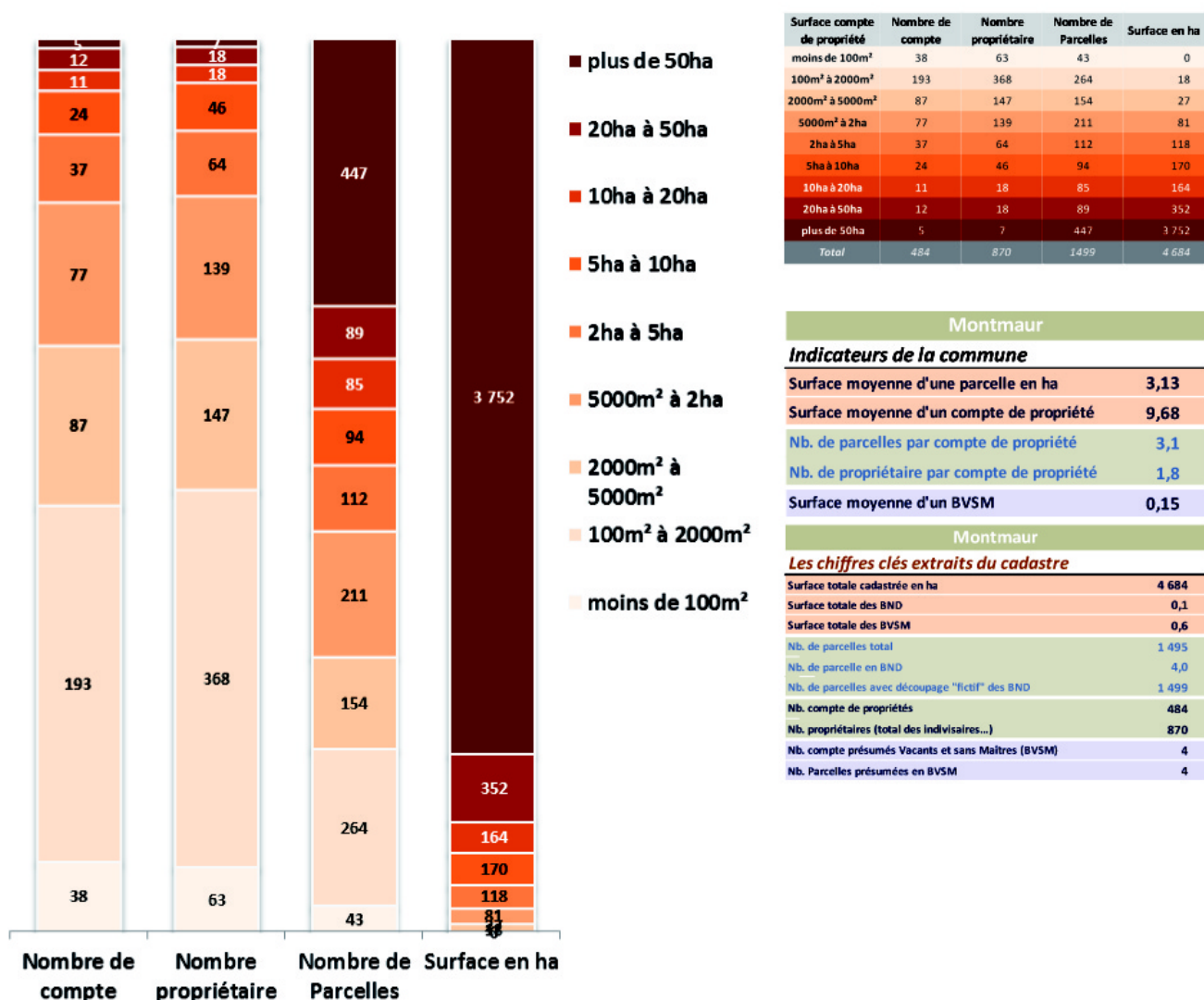


Illustration 27: Répartition des propriétaires selon le territoire communal

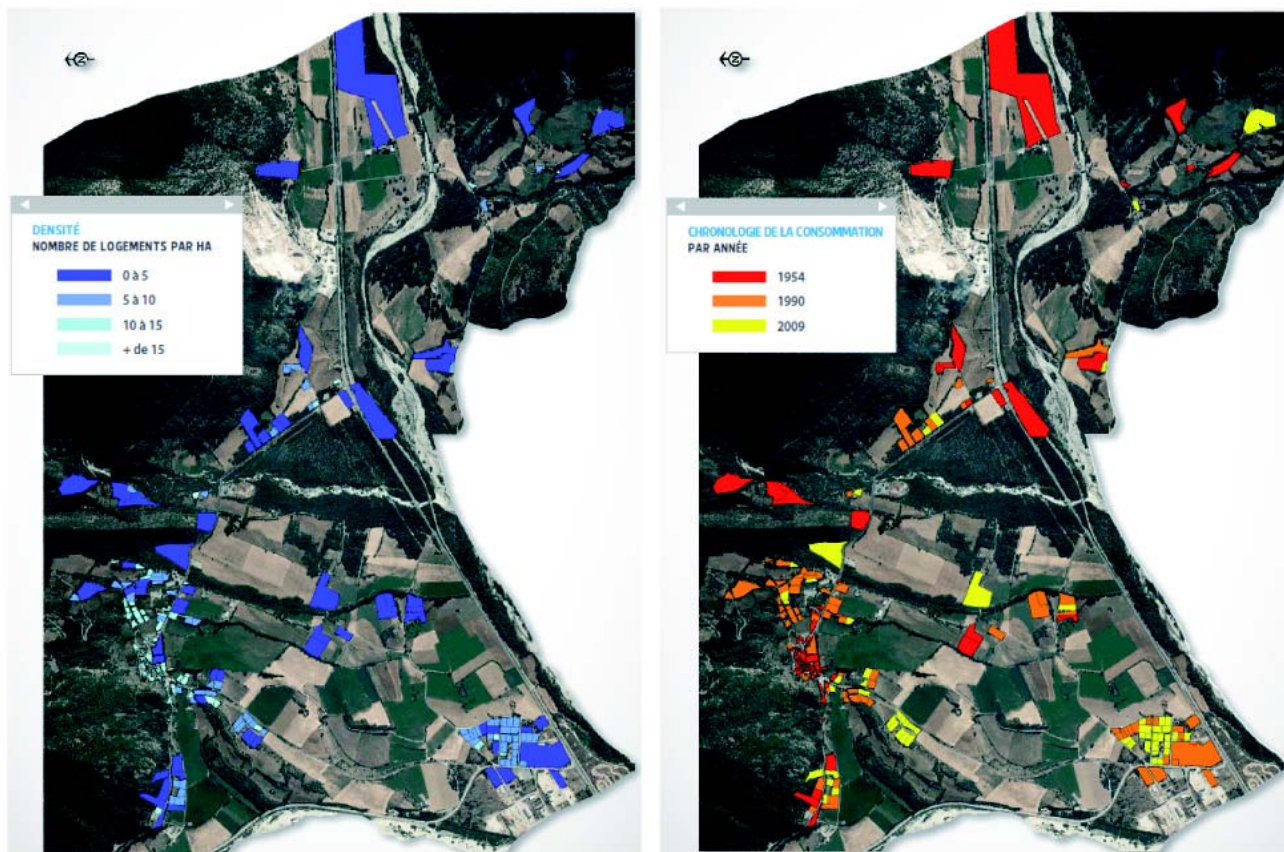


Illustration 28: Répartition de la densité de logements par rapport à la consommation d'espace

Bien que rurale et montagnarde, la commune de Montmaur n'en a pas moins suivi les phénomènes de développement économique à l'œuvre sur tout le territoire national. Ainsi profitant notamment de la traversée de la commune par la route Veynes-Gap, l'offre de logement a été réelle et diffuse par les lotissements ou l'extension du village... L'emprise au sol des parcelles sises par un logement était de 16ha au début des années 1950 et de 50ha en 2008. En 60 ans seulement, on a donc triplé l'assise occupée par les logements. Ce rythme de consommation observée par décennie semble de surcroît avoir connu une accélération depuis les années 70. Ainsi, la densité moyenne de logement par hectare est de 7 logements/ha et de 6 logements/ha depuis 1980. Elle est très faible et loin des objectifs du SCoT (15 logements/ha).

III.2) Étude de cas de Villar-Saint-Pancrace, des généralités : connaître le territoire, une réflexion multi scalaire

III.2.1 / Contexte géographique et territorial

Selon l'INSEE, Villar-Saint-Pancrace fait partie de la couronne du moyen pôle urbain qu'est Briançon (« unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois »). Rappelons que le territoire d'étude s'inscrit dans le contexte de la confluence des vallées de la Durance, la Guisane et les Ayes, au sud de la ville de Briançon, à l'est de la RN94, axe majeur du département. Villar-Saint-Pancrace bénéficie d'une position géographique stratégique, au carrefour de trois axes de communication reliant au Nord-est l'Italie, à l'Est le département de l'Isère avec la région grenobloise et au Sud la ville de Gap. La proximité de Briançon en fait une commune des plus attractives. Située sur la rive gauche de la Durance, de l'autre côté de la RN94, elle reste préservée des trafics intenses mais bénéficie pleinement de la desserte interrégionale. La commune

limitrophe de Briançon, pôle attractif et structurant du nord des Hautes-Alpes est accolée à la tâche urbaine de Villar-Saint-Pancrace. La gare ferroviaire de Briançon est proche (5 min en voiture). Avec une attractivité territoriale forte et la rareté des espaces urbanisables de Briançon, la pression foncière à Villar-Saint-Pancrace induit un coût du foncier élevé qui limite l'accès à la propriété, le constat étant renforcé par une faible diversité de l'offre en logements. La zone d'étude est située à l'ouest du centre bourg de Villar-Saint-Pancrace et en aval du centre de montagne de la commune, en direction du domaine d'altitude. Villar-Saint-Pancrace est l'origine d'un projet d'organisation du développement urbain mixte d'habitat et d'équipements sur une zone 2AU d'une superficie de l'ordre de 82 016 m².

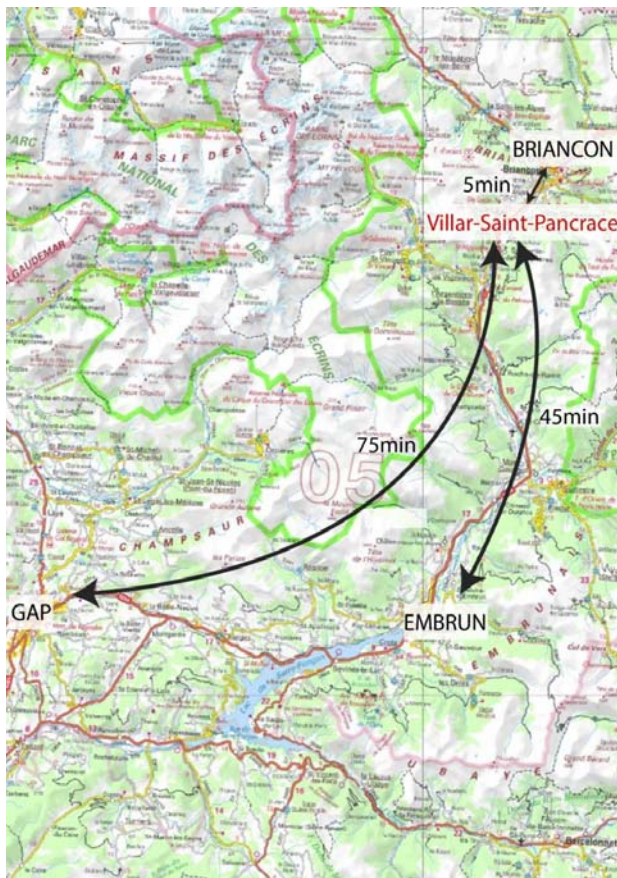


Illustration 29: Carte de situation

Or, le zonage actuel du POS en vigueur rendant le projet impossible, la commune a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme en PLU. Le POS en vigueur classe le périmètre d'étude en zone 2NA pour une majeure partie et le reste en zone NCs et UB ainsi avec la mise en place du PLU, elle passerait en zone 2UA et la partie sud-est appartiendrait à la zone Nt. Leur règlement est le suivant :

- ➔ La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Le secteur 2AU est destiné à l'habitat et correspond à l'extension du tissu urbain existant. L'ouverture de cette zone est subordonnée à une modification du PLU afin de définir les conditions d'équipements nécessaires à son urbanisation. Le contexte réglementaire est donc adapté aux projets envisagés.
- ➔ La **zone Nt** est une zone à dominante naturelle et touristique qui permet la création de campings et de cabanes dans les arbres uniquement. Ici, le règlement très restrictif ne permet pas la construction d'une zone destinée à l'habitat.

Le PLU à l'étude intègre par ailleurs la volonté de la commune de développer une zone touristique à proximité du centre montagne avec l'accueil d'hébergements sous la forme de campings. Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (= PADD) du PLU débattu et validé propose les orientations suivantes, en rapport avec le projet et le périmètre d'étude :

1) Promouvoir un développement soucieux de la diversité urbaine, sociale et patrimoniale

- ➔ Pérenniser et relancer la dynamique démographique: « Favoriser l'accueil d'une population jeune », « Établir une politique communale de l'habitat », « Maîtriser le prix du foncier ».

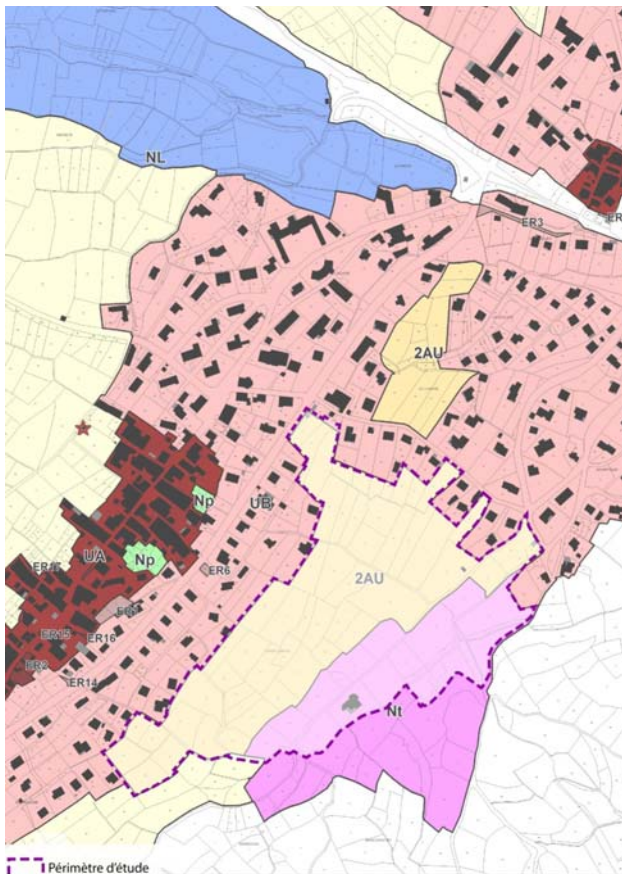


Illustration 30: Périimètre de projet par rapport à sa situation sur le zonage du PLU

→ Maîtriser l'étalement urbain: « Limiter les extensions urbaines », « Urbaniser et densifier en priorité à proximité des centres historiques ».

2) Favoriser l'émergence de centralités : développer une centralité touristique autour du centre de montagne: « Conforter le centre de montagne (stationnement, équipements, accès...) »

3) Organiser les déplacements communaux dans une perspective de développement durable

→ Renforcer les liaisons viaires inter-quartiers: « Améliorer l'accès au centre de montagne et au domaine d'altitude (définition d'un projet urbain sur la zone 2NA) », « Réorganiser les modes de déplacements inter-quartier (création de nouvelles liaisons, éviter les systèmes en impasse). »

→ Améliorer l'offre en stationnement: « Créer des poches d'équilibres autour des points d'articulations et d'attractions »

→ Favoriser les modes de déplacements doux: « Favoriser les liaisons douces inter-quartiers en s'appuyant sur les chemins existants et sur les canaux »

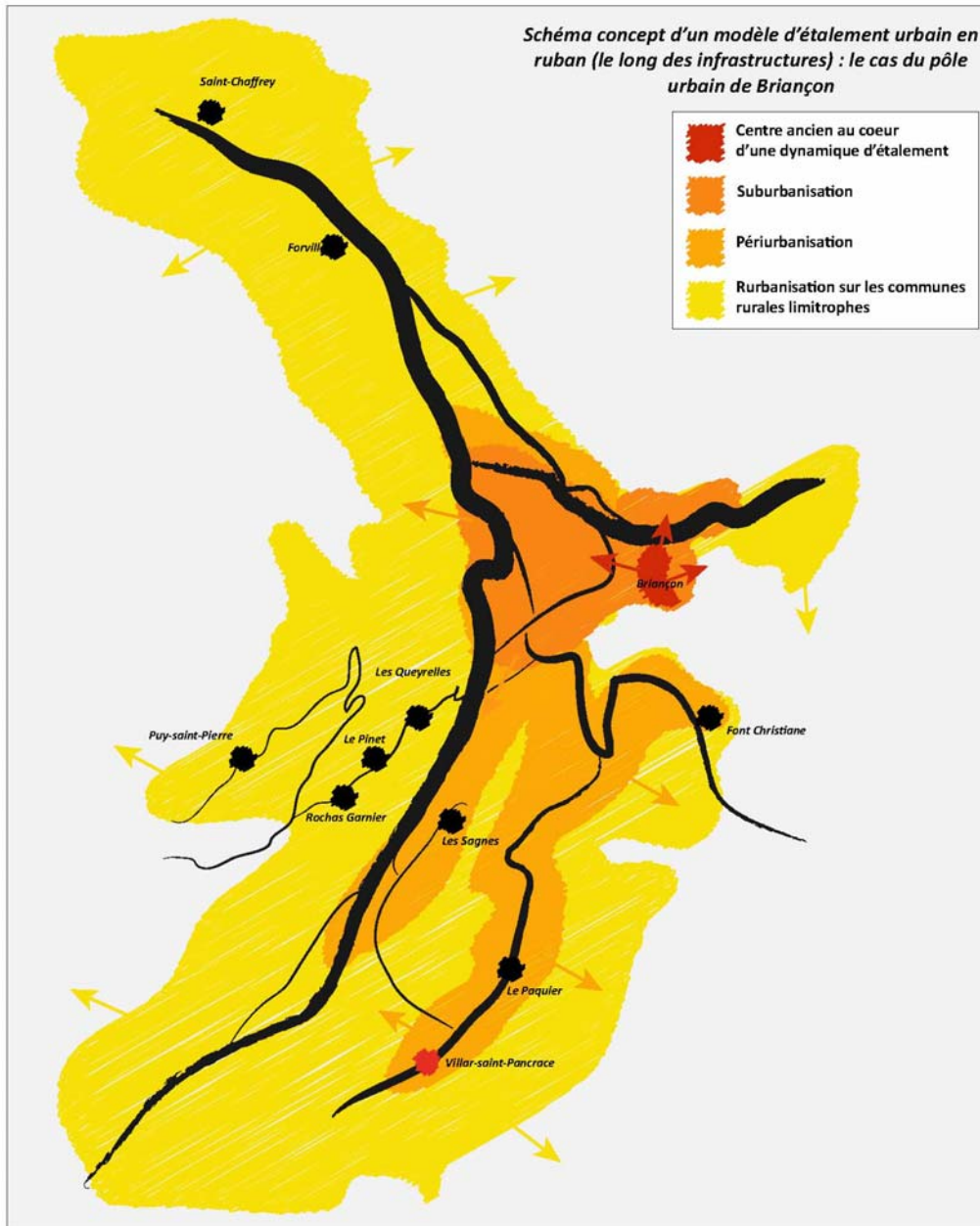
A ces orientations supra communales s'ajoutent les objectifs intercommunaux. Villar-Saint-Pancrace appartient aussi au périmètre de la communauté de communes du Briançonnais. Depuis février 2013, les communes de la Communauté de communes du Briançonnais et Puy-Saint-Pierre ont défini un périmètre pour la création d'un SCoT. L'élaboration de ce document d'urbanisme est en cours. Néanmoins une première délibération est venue préciser les objectifs poursuivis par le SCoT. Certains sont directement en lien avec le projet de création d'une zone d'habitat et d'équipement :

- Maîtriser l'urbanisation, la collecte des eaux usées et pluviales, les déchets.
- Traiter qualitativement les espaces
- Développer l'utilisation des énergies renouvelables locales
- Favoriser le service public de qualité sur l'ensemble du territoire et améliorer les services à la population
- Améliorer la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire et favoriser la mixité sociale
- Faciliter l'accèsion à la propriété aux populations locales

L'étude de cas de Villar-Saint-Pancrace met en évidence que la prise de conscience du phénomène urbain s'est produite en premier lieu à l'échelle supra communale puis s'est déclinée aux échelles inférieures. Ainsi, le territoire du Briançonnais a fait preuve de cohérence territoriale mais à long terme lutter contre l'étalement urbain par la densification est-elle la meilleure des solutions à l'échelle du bourg rural de Villar-Saint-Pancrace? La morphologie de l'urbain une fois encore témoigne de l'étalement.

III.2.2 / La morphologie urbaine, indicateur d'étalement dans les communes rurales : Villar-Saint-Pancrace

Premier constat majeur, la commune de Villar-Saint-Pancrace est noyée par l'étalement urbain sur son territoire. De plus, la commune est ancrée dans un plus grand système d'étalement urbain étant donné la proximité de Briançon.



A proximité de la zone d'étude se détachent plusieurs formes urbaines se détachent :

- Deux centres anciens que l'on reconnaît par leurs formes urbaines denses se démarquent de la tâche urbaine. Elles se caractérisent par des bâtiments souvent construits en limite de voirie et très

proches les uns des autres, avec des voies de desserte étroites. Il s'agit d'un modèle en « arrête de poisson ».

- A partir de ces centres anciens s'est développée une tâche urbaine peu dense composée de maisons individuelles avec jardin dont l'implantation dépend souvent des volontés des propriétaires. Il n'existe plus de plan de développement dans l'organisation bâtie. Ces formes correspondent à un idéal résidentiel caractéristique de la périphérie d'un pôle urbain attractif, s'agissant ici de Briançon.

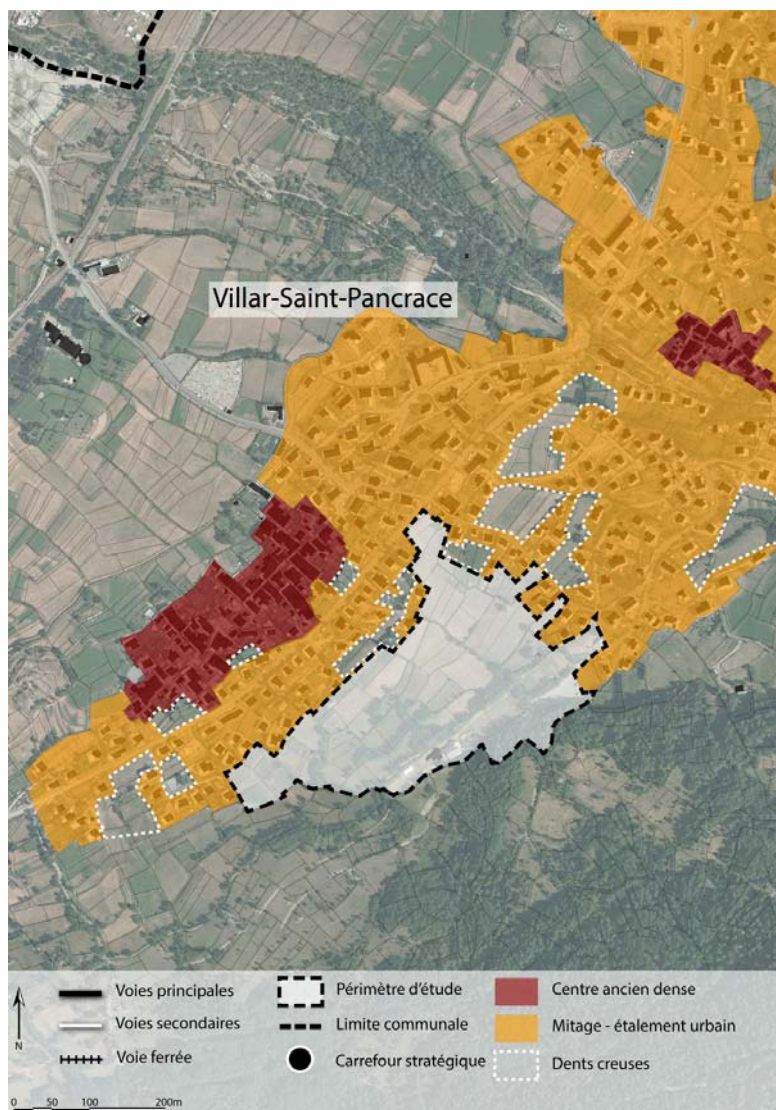


Illustration 31: Répartition de l'étalement urbain sur la commune de Villar-Saint-Pançrace

Ainsi, l'étalement urbain contribue à la consommation d'espace et à la détérioration des paysages du fait de la co-visibilité qu'impliquent les milieux montagnards. L'enjeu pour la commune est donc de contrecarrer cette dynamique de consommation d'espace en proposant des formes urbaines adaptées. Les phénomènes de rétention foncière et d'étalement urbain sans logique définie ont contribué à la formation de dents creuses, de « trous urbain » qui possèdent pourtant de forts potentiels de densification. La carte qui localise les dents creuses à proximité du périmètre d'étude fait ressortir un nombre importants de sites potentiels pour la construction de logements, dans le respect d'une consommation d'espace réfléchi et mesurée.

Outre l'organisation urbaine, la typologie du bâti traditionnel de ce secteur de la région Briançonnaise est le type « maison ferme », structure mixte où l'habitat et les fonctions de la ferme étaient réunis dans le même bâtiment. Les maisons sont mitoyennes par petits groupes en bandes installées perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Au chef lieu, ces bandes se multiplient le long d'une artère principale et forment une structure en arrête de poisson. Parfois, il y a un ou plusieurs étages de soubassement dans lesquels sont installés l'écurie, la cuisine et une ou deux chambres voûtées. La grange, dont l'entrée se trouve sur la façade opposée et de plein pied préférentiellement, compte plusieurs niveaux sous la toiture. La « court » est un élément typique du vocabulaire de l'architecture locale. Espace reliant l'extérieur et l'intérieur sur laquelle s'ouvrent plusieurs portes, parfois voûtées ou couverts directement par la charpente. Celle-ci peut-être commune à plusieurs maisons. Les toitures traditionnellement couvertes de chaume puis de bardeaux de mélèze ou d'ardoise, sont débordantes et abritent les balcons, les escaliers et les entrées des courts. Ils sont à deux versants simples.



Après la Seconde Guerre Mondiale, la massive maison bloc fait son apparition. Présentant une typologie plus simple, ses maisons plus grosses sont implantées de manière plus aérée et répétitive et consomment aussi plus d'espace, à l'image des pavillons actuels. Ainsi, l'étude de la morphologie architecturale et de l'organisation urbaine rend possible la classification des structures bâties par type et par période de construction approximative. Ces outils permettent de spatialiser l'étalement urbain afin de le caractériser. Dans le cas de Villar-Saint-Pancrace, l'étalement urbain correspond au prolongement du phénomène d'étalement en ruban le long des infrastructures de transports du moyen pôle urbain, Briançon. La structure est la typologie qui vient ainsi témoigner de l'évolution des structures architecturales de nos campagnes traditionnelles à nos jours.

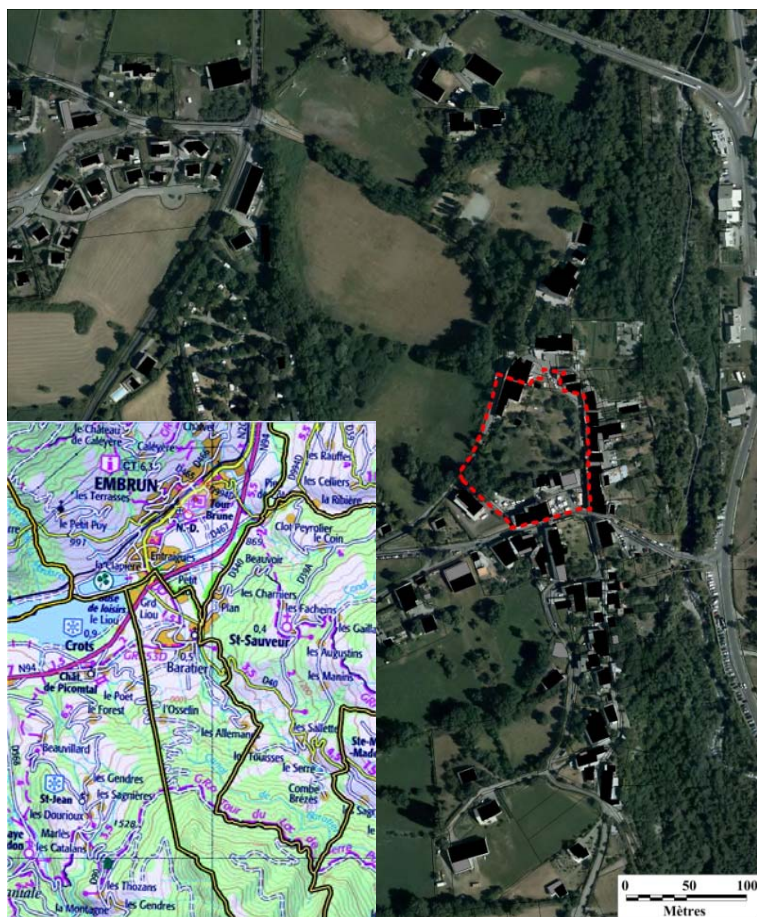
Illustration 32: Morphologie architecturale du centre ancien de la commune

III.3) Étude de cas de Baratier, des généralités : un territoire déstructuré par l'étalement

III.3.1 / Contexte géographique et territorial

Située au cœur du département des Hautes-Alpes, au pied en bordure du lac de Serre-Ponçon, d'Embrun (5 min) et de la station des Orres (15 min), la commune de Baratier jouit d'un cadre exceptionnel. Elle se trouve sur la rive gauche de l'axe Durancien face à Embrun et possède un fort potentiel d'accueil touristique (gîtes, campings, centre de vacances...). Elle est située à : 35 min de Gap, 45 min de Briançon, 2h30 de Marseille et à 2h de Grenoble.

La RN94 est l'unique axe de desserte d'ampleur des Hautes-Alpes. Il passe sur la commune de Baratier. La commune est limitée sur sa partie Est par le torrent des Vachères, alors que sa partie Ouest a largement bénéficié du développement urbain récent. La commune fait partie de la Communauté de Communes de l'Embrunais et du Pays SUD. Aucun SCoT n'est en cours sur le territoire.



BARATIER
 Source : IGN, Géoportail
 graphique de Baratier et
 périmètre de projet

Depuis 20 ans, la commune de Baratier connaît une forte augmentation de sa population ainsi qu'à une pression urbaine matérialisée par l'étalement et la dislocation de son tissu urbain originel sur des quartiers périphériques au dépend d'une vie de village. Différents facteurs rendent nécessaire l'organisation et de planification du développement du centre villageois à la fois par la mise en place de documents de planification mais également par une réflexion sur l'agencement et l'aménagement de son territoire : une opportunité foncière récente, l'emprise des espaces publics du centre-village, le faible nombre de logements sociaux ainsi qu'une volonté de renforcer l'offre d'activités et de services. La commune de Baratier a donc souhaité, en partenariat avec l'EPF, lancer une démarche permettant de définir un schéma d'organisation urbaine sur son centre village. Il s'agit donc d'un projet de revitalisation du centre village de la commune de Baratier. Le périmètre d'étude couvre une surface de l'ordre de 1ha. La commune est soumise à un POS où la zone d'étude est inscrite en zone UA et NC :

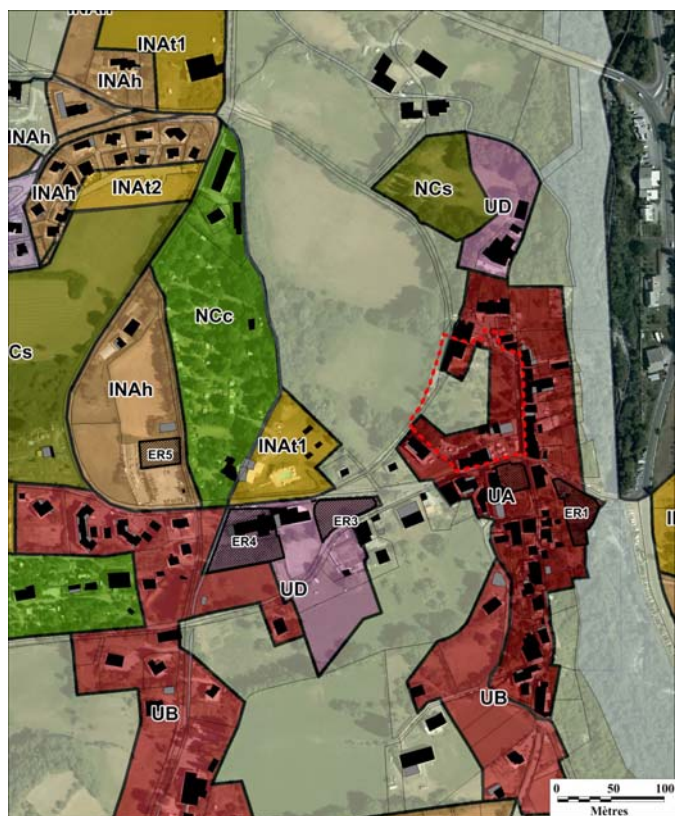


Illustration 34: Périmètre d'étude dans le contexte
 du POS

- ➔ La zone UA est une zone de type centre-village. Elle semble donc être adaptée à la réalisation du projet d'autant que les constructions peuvent être contiguës, à l'alignement et d'une hauteur de 12m par rapport au terrain naturel. Cela permet de réaliser des bâtiments de type R+2 + combles tout à fait adapté à la morphologie du village.
- ➔ La zone NC est une zone agricole qui n'autorise que les constructions liées à la vocation agricole. Sa réglementation est obsolète et illégale au regard des lois en vigueur qui précise que les constructions sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (Art R123-7 du Code de l'urbanisme) Par voie de conséquence la zone NC est inadaptée au projet y compris à la réalisation

d'un jardin public. Une révision générale du document et son passage en PLU semble être un préalable avant tout aménagement sur cette zone.

III.3.2 / La morphologie urbaine, indicateur d'étalement dans les communes rurales : Baratier



Baratier s'est initialement développée sur un vaste promontoire au dessus du torrent des Vachères. L'urbanisation s'est développée selon un système de « village rue » s'appuyant sur les rues G. Apollinaire et de la Côte. La zone d'étude est quant à elle utilisée comme le parc de la maison bourgeoise située au nord de la zone.

L'organisation urbaine se dilue ensuite sous l'effet d'un étalement urbain récent sous forme de lotissements ou d'opérations plus dense et regroupée à proximité du cimetière. Ce développement a provoqué une dilution de la centralité de Baratier du fait de l'éloignement des résidents vis-à-vis du centre et de leur proximité avec Embrun. Entre le cimetière et le centre-village il s'est formé au fil du temps un espace déstructuré que la municipalité a cherché à organiser en y développant une salle polyvalente et l'école.

Illustration 35: Organisation urbaine en termes d'étalement urbain

L'objectif affiché est de faire un lien entre les nouveaux quartiers et le centre ancien. Il s'agit d'un espace à enjeu au même titre que la zone d'étude étant donné son potentiel de développement à proximité du centre sur des terrains qui sont pour partie sous exploités et pour d'autres classés en zone agricole. Enfin, l'espace est largement fragmenté et masqué par la présence de limites naturelles bien marquées masquant de nombreuses zones.

Associée à la topographie du site, la hauteur des constructions voisines permet d'apprécier le potentiel de densification de la zone. D'une façon générale les constructions situées à l'Est de la rue G. Apollinaire sont de l'ordre de R+2 sur sa partie la plus basse et de l'ordre de R+1 sur la partie haute. Sur leur façade Est la topographie leur permet de gérer un accès à un garage semi souterrain. Les constructions sont accolées et forment ainsi un alignement bâti irrégulier au niveau des toitures.



Illustration 36: Évaluation de la hauteur des bâtiments existants pour une réflexion intégrant au mieux le projet dans l'urbain

Le complexe mairie/halle est mis en valeur par l'absence de bâtiment de grande hauteur à proximité. D'une façon générale, les bâtiments les plus remarquables d'un point de vue architectural sont également les plus massifs, comme par exemple la maison de maître située sur la parcelle acquise par l'EPF PACA. Ainsi malgré une déstructuration du tissu urbain par l'étalement, le centre village a conservé un patrimoine bâti identitaire dont il faut savoir se saisir afin de maîtriser de manière cohérente et réfléchi le dit phénomène.

III.4) Étude de cas de Volonne, des généralités : connaître le territoire d'analyse

III.4.1 / Contexte géographique et territorial

Situé en rive gauche de la Durance face à Château-Arnoux, Volonne est un village typique des Alpes de Haute-Provence. Situé à la confluence entre Sisteron (15 min), Digne-les-Bains et Château-Arnoux-St-Auban, sur la rive Est de la Durance. Village ancien accroché à un éperon rocheux en avant d'une colline boisée et au débouché de la petite vallée de la Grave. Elle bénéficie d'un accès privilégié par la route grâce au maillage routier et autoroutier dense, situant Volonne à : 1 h d'Aix-en-Provence, 1h30 de Marseille, 2h de Grenoble et Avignon, 3h de Lyon et Nice et à 7h de Paris.

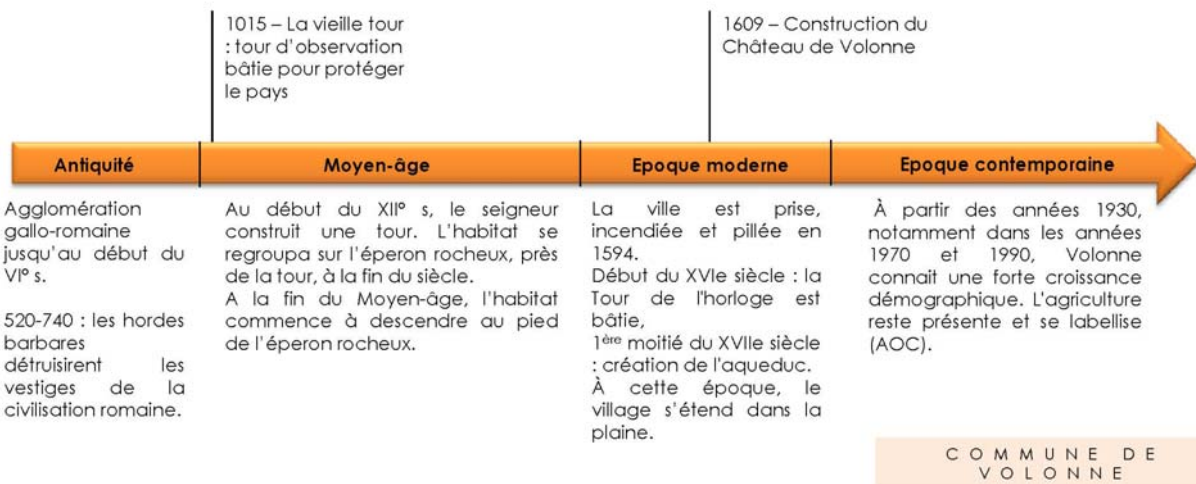
Sa hausse démographique sur les 20 dernières années, la configuration des espaces publics du centre-village, le faible nombre de logements sociaux ainsi qu'un besoin spécifique en terme d'offre de services, nécessite d'organiser et de planifier le développement du centre villageois à la fois par la mise en place de documents de planification mais également par une réflexion sur l'agencement et l'aménagement de son espace bâti et non bâti. Dans ce cadre et en partenariat avec l'EPF, la commune de Volonne a souhaité lancer une démarche permettant de définir un schéma de recomposition urbaine sur un secteur structurant pour le devenir du centre villageois. L'urbanisation fortement contrainte entre la montagne et la Durance - Village marqué par sa topographie, situé à 430 m d'altitude, sur une superficie de 2461 ha.

Volonne appartient à la Communauté de communes de la Moyenne Durance. Cette communauté de communes fait elle-même partie du Pays Durance Provence, un pôle stratégique de développement, ayant vocation à favoriser l'organisation et l'émergence de nouveaux projets. La commune fait l'objet d'une réflexion sur son intégration dans le périmètre d'un Parc Naturel Régional (PNR) du massif des Monges en cours d'élaboration. Ainsi, la commune doit inscrire son développement dans un projet territorial d'échelle supra-communale.

HISTORIQUE



L'étymologie de Volonne viendrait du celtique « Vel Aon » signifiant « près des eaux » ou « vers les eaux », le village se situant au confluent de la Durance et du torrent de la Grave.



COMMUNE DE VOLONNE

Illustration 37: Frise chronologique de l'histoire de Volonne

Le croisement de l'évolution démographique et de la croissance urbaine révèle une dédensification progressive associée à une évolution des modes d'habiter. Avec l'avènement de l'automobile, l'habitat dense devient marginal, le village s'étend en consommant de plus en plus d'anciennes parcelles agricoles. Cette configuration spatiale montre une interaction grandissante entre urbain et rural dont l'étalement urbain est une fois de plus la source.



Illustration 38: Évolution de la tâche urbaine de Volonne dans le temps

III.4.2 / La morphologie urbaine, indicateur d'étalement dans les communes rurales : Volonne

A Volonne, la morphologie urbaine témoigne des évolutions qu'elle a subies. Trois types d'étalement urbain en plaine le long de la Durance sont identifiables. D'abord le noyau villageois historique qui correspond aux constructions denses constituées de maisons jointives généralement sur 3 niveaux. Ensuite, une extension en nappes pavillonnaires peut être remarquée. Elle se caractérise par des formes urbaines déconnectées du tissu urbain existant, sous forme de lotissements successifs et de l'individuel en plaine. Enfin, l'habitat diffus est la forme la plus récente qui s'est développée à partir de la moitié du 20^{ème} siècle. Cette forme d'étalement se décline sous deux formes :

- ➔ Regroupement de constructions de type pavillonnaire en périphérique sur de larges parcelles
- ➔ Habitats isolés sur les reliefs

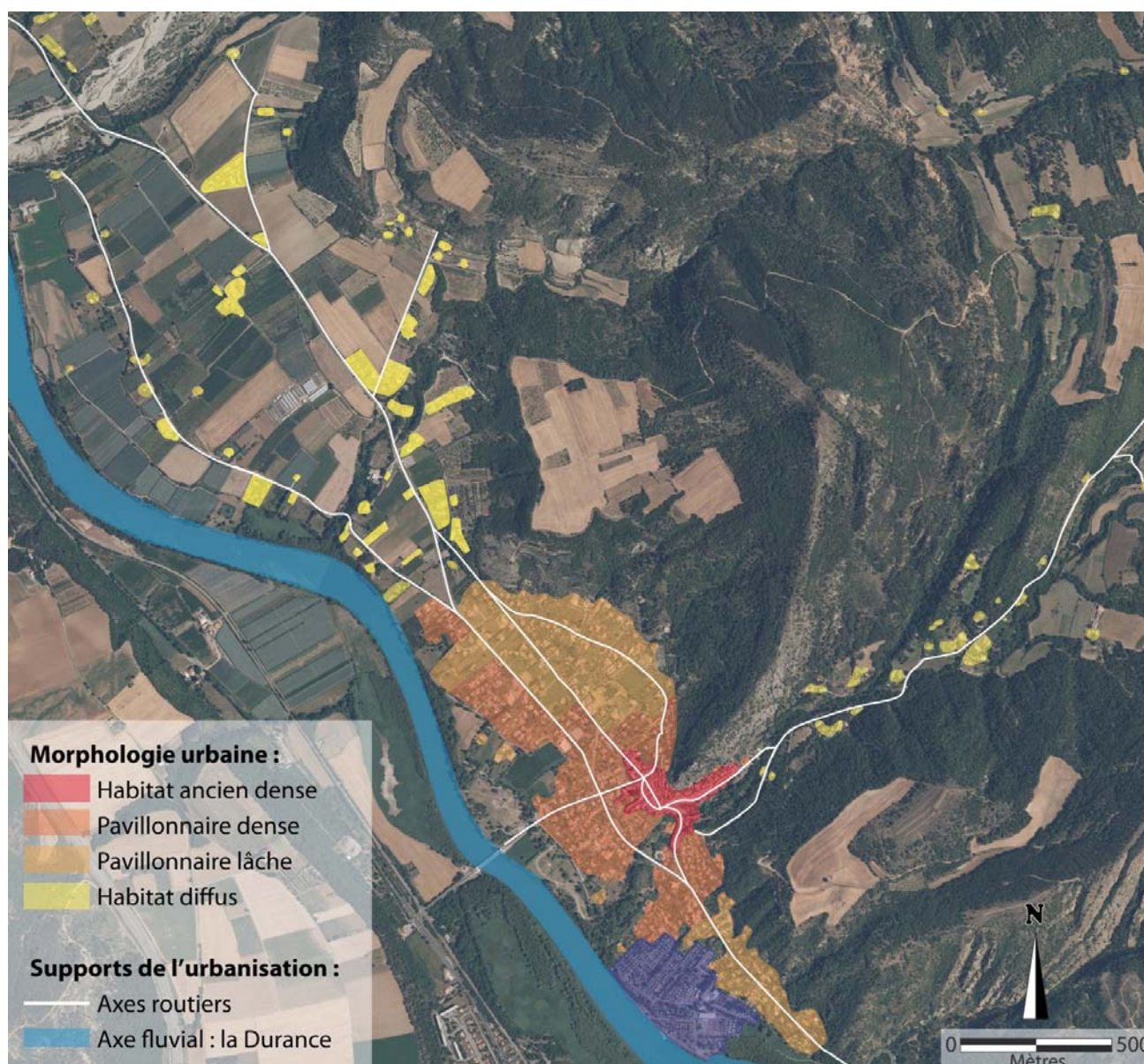


Illustration 39: Morphologie urbaine, témoin des évolutions

L'étude des hauteurs de bâti permet de repérer les potentiels de densification de l'urbain en fonction des entités existantes. Le projet de la zone d'étude s'inscrit dans une démarche de densification et dans la

continuité du cœur historique de village.



Illustration 40: Hauteur des bâtiments et densité urbaine

Cette analyse du contexte typo morphologique est un outil efficace pour comprendre l'évolution de l'urbain dans un contexte où ce phénomène adaptable peut prendre n'importe quelle forme. Le constat est net, Volonne est clairement absorbée par le phénomène d'étalement.

CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 1

Chargés d'Histoire et de traditions, les espaces ruraux sont des territoires complexes, singuliers et de faible densité de population. Ce sont des entités vécues et façonnées dans le temps en lien direct avec la terre et les ressources disponibles sur places. Ils se composent d'espaces naturels ou de réserves, cultivés et bâtis. Les décryptés requiert une grande attention. Le concept de campagne est un construit social qui change et évolue continuellement avec notre temps et notre société. Bien que marquée par la tradition et la paysannerie, la campagne a subi de profonds changements. En quelques décennies, l'hégémonie de l'agriculture a pris fin et de majorité, les paysans sont passés à une minorité, obligés de partager leur terre avec de nouveaux arrivants. L'agriculture ne peut donc plus être le seul critère de définition du rural. Parallèlement, elle se modernise, s'adapte aux difficultés et aux progrès de son temps (dureté foncière, précarité...). L'homme travaillant la terre est devenu un homme de science et d'affaire. La campagne d'hier n'est donc plus celle d'aujourd'hui.

Jadis, la campagne était synonyme d'enfermement social et d'archaïsme, alors que maintenant, elle est associée à l'idée de liberté de l'espace, de qualité de cadre et de mode de vie. Ce regain d'intérêt pour la campagne est dû non seulement à l'environnement paysager mais aussi à la taille réduite des populations qui privilégie un lien social enrichissant. Le recensement de 1975 est l'annonciateur d'un monde qui change notamment du fait de l'émergence du phénomène d'étalement urbain. Ainsi, la dynamique de renouveau démographique au cœur des espaces ruraux marque les prémices de la renaissance de la campagne autrefois désertée. Entre décadence agricole et regain d'intérêt des campagnes, le monde rural a subi de profonds changements : modernisation et mécanisation de l'agriculture, évolution des modes d'occupations, de statuts économique et social, mobilité des personnes, des informations, des styles de vie, homogénéisation des modes de vie. La fin de l'exode rural, les transformations de l'idéologie associées à la campagne contribuent à la fabrication de nouveaux territoires et laisse pressentir l'apparition d'un dynamisme métamorphosé... Ainsi, le phénomène urbain est au cœur des mécanismes qui participent au devenir des ruralités résidant dans l'imbrication croissante et la complémentarité entre espaces ruraux et espaces urbains.

La campagne est donc plus attractive que jamais. Avec l'accueil d'une diversité de nouvelles populations, le monde rural doit maintenant répondre à des attentes multiples et variées : un foncier accessible et des services de scolarisation abondants pour les jeunes ménages avec enfants ; des services de la santé et de mobilité tout en répondant à des critères d'accessibilité pour faire face au vieillissement de la population ; une demande d'offre de logements adaptables selon le type de population dont le rural manque cruellement et enfin répondre aux besoins d'épanouissement des jeunes (loisirs, culture, etc.). Le rural doit donc faire face à un besoin croissant de services à la personne. Citons X. GUILLOT :

« De nos jours, les territoires ruraux ne sont plus majoritairement le lieu de vie « d'une population campagnarde » : ils sont devenues, ou tendent à devenir des lieux habités par des populations urbaines. Autrement dit qualifiées de néorurales, ces populations sont souvent beaucoup plus exigeantes en termes de services. Généralement, elles aspirent à trouver à la campagne tous les services dont elles bénéficient en ville, en plus de l'air pur qu'elles sont venues chercher. » **Source : X. GUILLOT, Espace rural & projet spatial (vol.1) : Réflexions introductives, stratégies pédagogiques, Publication de l'Université de Saint-Etienne, 2010, p.190.**

Ainsi la mutation du monde rural a donné vie à une pluralité de campagnes qui couvre une diversité de réalités aux préoccupations différentes selon le type de territoire (montagne, littoral...). Cependant, l'attractivité dont les campagnes font preuve, pose des problèmes de gestion publique ou encore de consommation d'espaces par artificialisation des sols et étalement. Le phénomène urbain touche aujourd'hui l'ensemble des espaces ruraux et ce sans aucune politique volontariste ou stratégie de développement quelconque. Par ailleurs, les impacts sur les sociétés et les territoires locaux sont encore

mal mesurés. Citons encore une fois X. GUILLOT :

« Au travers de l'observation et de l'analyse de ces mutations, on est en droit de se demander si nous ne sommes pas confrontés à une perte de repères culturels, conséquence des effets de la mondialisation ; si les territoires ruraux vont conserver les traces des identités locales et leur fonction de marqueurs de notre civilisation comme Stefano Musso nous le suggère. » **Source : X. GUILLOT, Espace rural & projet spatial (vol.1) : Réflexions introductives, stratégies pédagogiques, Publication de l'Université de Saint-Etienne, 2010, p.191.**

Avec l'accroissement du développement urbain et l'extension de la sphère d'influence des grandes agglomérations, il paraît normal de se poser des questions sur le devenir des territoires ruraux ainsi que sur la place des communes rurales dans le fonctionnement territorial. À l'heure actuelle où la campagne se trouve coincée entre tradition et modernité, attraits touristiques et pression foncière lié à la proximité de pôles urbains, il devient urgent là où les territoires ruraux ont un rôle majeur à jouer, de prendre en main leurs développements de manière soutenable.

Avec l'étalement urbain au centre de ces mutations et les préoccupations environnementales grandissantes, ce phénomène est au cœur des polémiques et des politiques publiques mises en place ces dernières années pour lutter contre ce processus. Néanmoins, à travers ce chapitre ont été mis en avant des éléments montrant que l'étalement :

- Est un phénomène métamorphique qui fonctionne par phase de manière systémique, c'est-à-dire qu'il dépend des diverses dynamiques de son environnement (politique, économique, sociale...)
- Est le fruit d'une accumulation d'erreurs d'orientations politiques, de choix sociétaux (rêve de maison individuelle, la campagne lieu de qualité). Choix sociétaux qui depuis quelques années prennent le contre-pied du concept de ville compacte
- Affiche des avantages pour les particuliers malgré ses nombreux inconvénients
- Fait l'objet d'une sur médiatisation qui participe à sa mystification par le biais de chiffres alarmistes liés à l'artificialisation des sols. Or, si cette prise de conscience peut paraître exagérée, elle contribue à faire de l'étalement urbain « le bouc émissaire » parfait.
- Est un phénomène ne relevant d'aucune stratégie de développement ce qui accentue l'image négative que les acteurs politiques lui attribuent et qui les dérange
- N'est peut-être pas un phénomène gênant à partir du moment où il reste en continuité avec l'urbain. En revanche selon E. CHARMES, sous sa forme émiettée l'étalement est plus problématique (conflits d'intérêts, impacts environnementaux élevés...)

Les études de cas ont permis de mettre en avant les diverses formes d'habiter que met en jeu le phénomène urbain au sein des bourgs ruraux : dense (type centre ancien), pavillonnaire dense à lâche, diffus voir éparpillés. La forme la plus courante de l'étalement urbain est donc la maison individuelle de type pavillonnaire avec jardin, regroupée en lotissement. Un de ces atouts est qu'il peut se développer de différentes façons :

- Radio-concentrique qui correspond à un développement autour d'un seul pôle attractif ;
- En ruban (Briançon), c'est-à-dire par un développement le long des infrastructures viaires ;
- Ou encore polycentrique, c'est-à-dire par tâches autour des pôles ou par ruptures aux niveaux des villages ;

C'est ce qui lui permet une grande adaptabilité. De plus, l'exemple de Villar-Saint-Pancrace montre qu'il peut aussi bien se développer de manière interne au bourg tout en intégrant un système d'étalement externe plus grand et de façon différente. Autrement dit, il peut donc avoir un développement multi scalaire. Ainsi ces différents exemples illustrent la capacité métamorphique dont l'étalement urbain fait

preuve et le constat selon lequel l'ensemble des bourgs ruraux est touché par l'exode urbain de notre temps. La question spatiale pour les territoires ruraux constitue ainsi un enjeu potentiel qui s'inscrit dans une nouvelle logique en dialectique avec la ville. Malgré ce progrès partiellement engendré par le phénomène d'étalement urbain, les politiques publiques n'ont bien souvent qu'une seule réponse formelle et fonctionnelle : la compacité, la densification afin de lutter contre ce processus. Par ailleurs cette solution univoque paraît quelque peu incohérente au regard du type d'espace peu dense qu'occupe le monde rural. Mais, existe-t-il des solutions alternatives à ce procédé de lutte contre l'étalement ? Faut-il réellement le combattre ? Le défi d'économie d'espace ne peut-il pas être abordé d'une autre manière ?

Les nouvelles ruralités impliquent donc d'avoir une nouvelle posture sur ces territoires ouverts qui nous sont précieux. Ces territoires à l'aube d'un nouvel urbanisme sont fondés sur des valeurs environnementales et paysagères peuvent devenir des espaces d'innovation et d'expérimentation. Il est de notre devoir de ne plus avoir un regard urbanocentré sur ces territoires ruraux qui ne sont pas la ville afin de préserver leur identité locale et de mieux intégrer notre héritage et la tradition aux campagnes modernes. Ainsi bien qu'il est intéressant de penser à ne plus parler de projet urbain mais de projet de campagne comme le souligne X. Guillot tout au long de ces écrits. La diversité des espaces ruraux conduit donc à des approches différenciées et des démarches de projet adaptées.

Le chapitre suivant va tenter d'aborder une réflexion sur les politiques d'aménagement dans les espaces ruraux puis sur les politiques de lutte contre l'étalement urbain. Ensuite, seront présentées différentes solutions et courants de pensée alternatif aux politiques de lutte contre l'étalement urbain ainsi que des stratégies de développement urbain dans les communes rurales à travers des exemples de références.

**CHAPITRE 2 : DES POLITIQUES D'AMENAGEMENTS
ENTRE URBAIN ET RURAL : UN COURANT DE PENSEE
LOCAL ET LES STRATEGIES DE PROJET AU COEUR D'UNE
MAITRISE DU PHENOMENE DE L'ETALEMENT URBAIN.**



Dans un monde qui change et où le couple ville/campagne est en pleine interaction fusionnelle, nos regards de professionnels doivent être de plus, en plus, affûtés afin de s'adapter pour intégrer à nos pratiques les spécificités de chaque territoire. Empruntons ce vers à M. PROUST :

« Le véritable voyage de découverte ne consiste pas à chercher de nouveaux paysages, mais à avoir de nouveaux yeux. » Marcel Proust.

Ainsi, les manières d'élaborer un projet urbain doivent savoir s'adapter aux nouvelles ruralités et non pas l'inverse. Chercher à faire la ville à la campagne serait paradoxale. Dans ce contexte, de nombreux organismes se penchent sur les questions suivantes :

« Quel avenir pour nos campagnes? Quels sont les bonnes méthodes pour la mise en place d'un projet ? Comment contrôler l'expansion de l'urbain ? Le pavillonnaire, forme urbaine acceptable ou irrecevable ? Existe-il des solutions alternatives au phénomène d'étalement urbain ?»

Partie I : Territoire et politiques d'aménagement des espaces ruraux.

1.1) Incipit

Les hommes ont de tout temps aménagé et construit leur espace de vie. Ils ont façonné le territoire à leurs besoins, à leurs activités économiques. Des paysages se sont bâtis et des frontières naturelles ou non se sont érigées entre urbain et rural. A l'heure où l'homme est hyper connecté et où la croissance urbaine devient incontrôlée, les politiques d'aménagement jouent un rôle plus important que jamais pour tenter de maîtriser le phénomène urbain notamment dans les espaces ruraux. Alors que la société humaine vient de prendre conscience de l'ampleur de son territoire, notre société est en train de perdre ces limites structurantes ce qui fait polémique actuellement. Les acteurs concernés par ces changements au cœur de l'aménagement sont : l'État, les collectivités territoriales, les intercommunalités, les pays, les services déconcentrés de l'État est à plus grande échelle l'Europe.

Au regard des concepts dépeints précédemment, il paraît donc intéressant de se concentrer sur la manière dont ont évolué à travers le temps, les politiques d'aménagement du territoire au sein de l'espace rural. Car si les méthodes et outils mis en place, actuellement, ont pour origine des politiques relativement récentes, ils s'appuient néanmoins sur une longue histoire des pratiques d'aménagement du territoire français. Nous allons donc s'atteler à comprendre l'ensemble des mécanismes, aujourd'hui mis en œuvre en France, pour répondre aux enjeux et problématiques propres au monde rural.

1.2) Émergence et évolution du concept d' « aménagement du territoire »

Depuis des temps immémoriaux, le pouvoir des hommes sur leur environnement et l'acte d'aménagement du territoire vont de paire. Du latin « *monere* », la notion « *d'aménagement* » désigne l'espace construit vécu au quotidien et « *terra* » pour le terme territoire signifie terre. Étymologiquement parlant, l'expression « *aménagement du territoire* » est donc l'acte d'agencer une étendue de surface terrestre par l'homme dans ce contexte.



Illustration 41 : Image d'une ville fortifiée. Source : <http://www.web-provence.com/autour/embrun.htm>



Illustration 42 : Image d'une place forte. **Source :** <http://www.ledauphine.com/hautes-alpes/2011/08/20/un-site-preserve-inscrit-a-l-unesco>

Historiquement, tout au long de son existence la société humaine a façonné le territoire avec son évolution. Les grands exploits de Vauban (1633-1707), créateur de places fortes militaires d'exception (*Exemple : place forte de Mont-Dauphin, 1693*), de nombreuses villes fortifiées, l'assèchement des marais, les travaux du duc de Lorraine constituent de parfait exemple d'actes d'aménagement du Territoire. De la Révolution Française en passant par la construction du chemin de fer (1823) à la révolution industrielle, ces actes se poursuivent au fil du temps sans pour autant que la société de l'époque prenne entièrement conscience de l'étendue du territoire qui l'entoure. Ces actes d'agencement déjà important pour l'époque s'inscrivent sur le sol. Cependant, la réflexion rationnelle faite abstraction de la réalité physique de terrain. Ainsi jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle, la France est rurale, la perception du territoire perçu est infime et morcelée, elle s'arrête essentiellement aux limites de l'espace vécu soit quelques kilomètres-carrés comme le souligne E. WEBER dans son ouvrage *La France de nos aïeux. La fin des terroirs* :

« La politique dans cette France rurale, en restait à un stade archaïque - local et personnel - et cela durera jusqu'aux années 1880 au moins. Dans ces zones, l'évolution vers la modernité, c'est-à-dire vers la conscience des problèmes sur un plan national et international semble commencer après les années 70. »
Source : E. WEBER. *La France de nos aïeux. La fin des terroirs, les imaginaires et la politique au XXe siècle.* Fayard, 2005.



Illustration 43 : Photo prise lors de la conception du chemin de fer. **Source :** <http://au-bout-de-la-route.blogspot.fr/2012/12/la-marche-du-progres-2.html>

Néanmoins, les grands travaux d'infrastructures viaires (réseaux nationaux de routes, de canaux, de chemin de fer) du 17^{ème} siècle ont contribué à la structuration de la France à la fois physiquement et «

idéologiquement ». Durant les siècles suivants, l'évolution des réseaux matériels (routes, voies ferrées) et immatériels (télégraphe puis de téléphone ou d'électricité) sera à l'origine d'une meilleure maîtrise des distances ainsi que du renforcement de la cohésion entre les divers espaces. Cependant, ces changements ne se feront pas dans l'équité et l'uniformité.

Entre 1935 et 1950, dans le monde entier apparaissent et se généralisent les prémices d'une conception territoriale dans l'action des pouvoirs publics. L'aménagement du territoire est apparu comme un domaine d'action autonome, identifié dans les politiques globales. Ces politiques corrigent alors les déséquilibres et orientent les développements spatiaux de manière globale et prospective. Cette vision du territoire agit différemment d'un pays à un autre selon les problèmes majeurs que ceux-ci se posent :

- ➔ Aux États-Unis, l'administration fédérale de Roosevelt met en œuvre entre plusieurs États une organisation de développement concerté et de grands travaux de relance dans la Tennessee Valley au moment de la crise américaine.
- ➔ Avant guerre en Grande-Bretagne, une commission royale britannique mesure les « *depressed areas* » et propose alors des mesures de décentralisation à cause de la hausse structurelle du chômage.
- ➔ En 1935, la décentralisation des industries aéronautiques toulousaines (en France) pour éviter au plan stratégique, une concentration excessive à Paris.
- ➔ L'élaboration aux Pays-Bas d'un programme de nouveaux polders se met en place sur le Zuydersee avec un souci d'aménagement global.

Ces quelques exemples marquent l'avènement de l'aménagement du territoire avant la Seconde Guerre mondiale. La fin de cette guerre liée à la politique de reconstruction des villes et paradoxalement plus que ces orientations politiques, ce sont le phénomène d'exode rural, la montée en puissance du progrès technologique : les nouvelles technologies de l'information et de la communication, la démocratisation des moyens de transport, l'évolution des modes de représentation de l'espace (cartographie) et bien d'autres facteurs qui conduiront aux premières prises de conscience du territoire en tant que territoire national. À partir de cette apparition tardive de la notion « d'aménagement du territoire », les premières politiques d'aménagement prennent leur sens moderne. L'entre-deux-guerres assistera donc à la naissance des mesures dépassant le cadre de l'agencement physique ou de la stratégie militaire. Par ailleurs la fin du 19^{ème} siècle est marquée par le développement de polarité et les territoires plus ruraux commencent à se rendre compte de l'injuste disparité entre espaces. Ces premières revendications d'égalité de développement des territoires à l'échelle nationale seront à l'origine des mesures et politiques mises en place par l'État tel qu'on les connaît aujourd'hui.

Chronologie de l'évolution des pratiques d'aménagement et de développement des territoires dans les milieux ruraux

(Auteur : Augustin Mélissa)

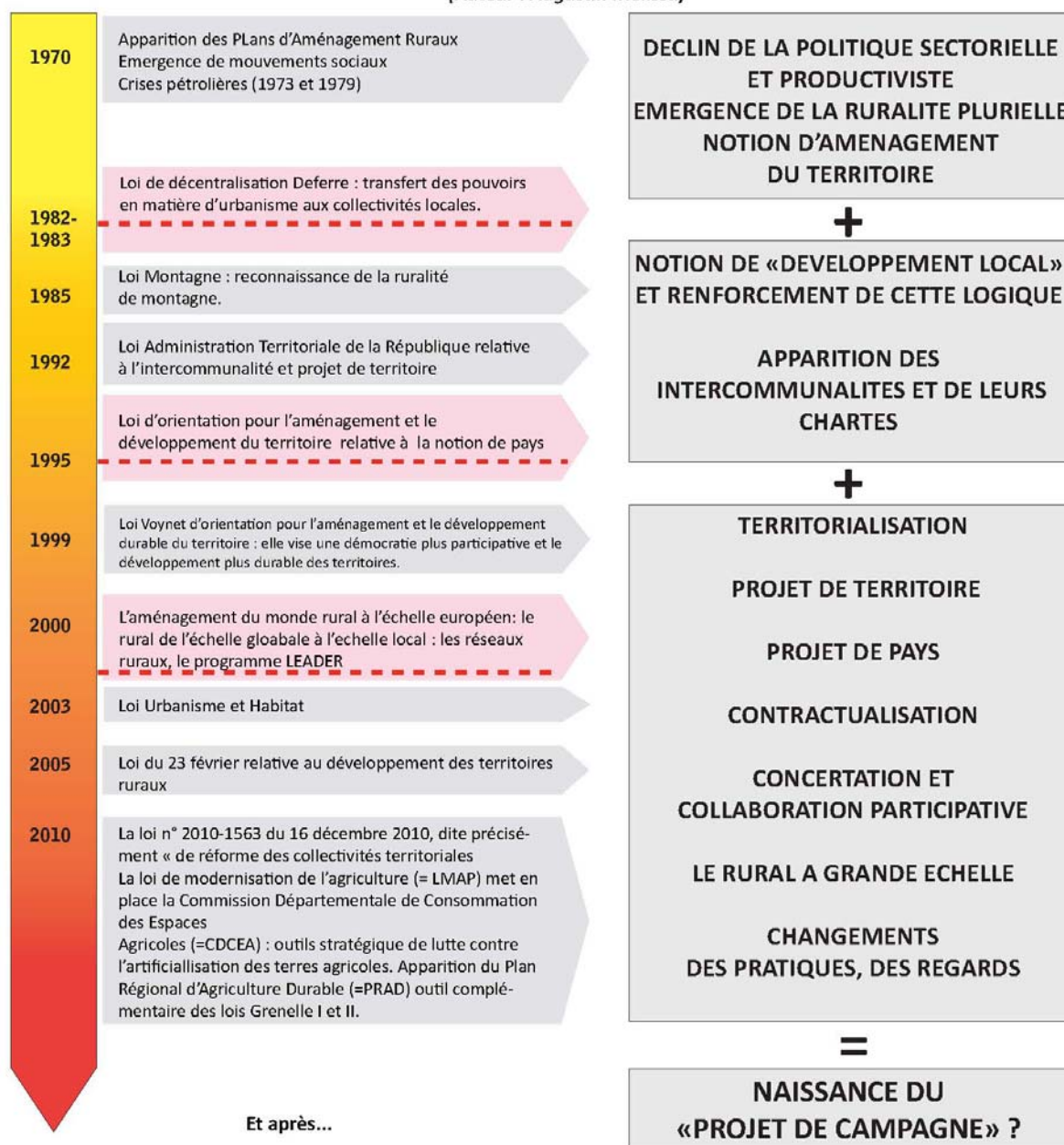


Illustration 44 : Chronologie de l'évolution des pratiques d'aménagement et de développement des territoires dans les milieux ruraux.

1.3) Rétrospective sur les politiques d'aménagement du territoire

Après une destruction massive des villes, lors des deux guerres mondiales, la France procède à une reconstruction massive des espaces bâtis, des infrastructures des villes et de leur économie. Parallèlement, la ville essuie une crise du logement sans précédent due notamment au phénomène d'exode rural et à l'ère industrielle. Ainsi, dans l'urgence, les politiques du moment sont centrées sur la reconstruction : l'aménagement des zones urbaines et la modernisation de l'industrie.

De 1945 à 1950, les mesures choisies ne s'inscrivent donc pas réellement dans le cadre d'une politique globale d'organisation de l'espace français. En 1947, ces choix politiques contribuent à creuser les

écarts entre les différents territoires, les questions pour mettre en œuvre une politique d'aménagement active équitable et égalitaire commencent à faire débat et J-F. GRAVIER, par son livre-slogan *Paris et le désert français* alors très polémique, sera un des premiers, avec E. CLAUDIUS-PETIT, à diffuser cette idéologie. Le rôle de Paris est alors remis en question et l'inégale répartition des populations ainsi que des activités dans l'Hexagone entre alors en ligne de mire des préoccupations politiques. Les objectifs de reconstruction de la France sont presque atteints en 1950 et l'activité agricole se redresse et se modernise, la production d'énergie est en hausse et l'industrie est plus productive qu'avant-guerre. La France, hors de ce contexte d'urgence peut alors ériger les fondements des politiques d'aménagement du territoire basées sur une approche nouvelle, globale et transversale dans une ambiance plus sereine.

A la même époque, E. CLAUDIUS-PETIT crée la direction à l'aménagement du territoire au ministère de la reconstruction et le fonds national d'aménagement du territoire. Il est à l'origine des fondements de la première politique nationale d'aménagement du territoire. En 1950, lors d'une communication entre E. CLAUDIUS-PETIT et le Conseil des ministres intitulée « *Pour un plan national d'aménagement du territoire* », il propose la définition suivante :

« *L'aménagement du territoire est la recherche dans le cadre géographique de la France d'une meilleure répartition des hommes en fonction des ressources naturelles et de l'activité économique* »
Source : CLAUDIUS-PETIT Eugène. Pour un plan national d'aménagement du territoire, ministère de la Reconstruction, 1950.



Illustration 45 :
 Logo de la DATAR.

Le premier comité interministériel d'aménagement du territoire se tient en 1960. En Février 1963, le général de Gaulle, président de la République, et Georges Pompidou, Premier ministre de l'époque, signent le décret créant la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (= DATAR) devenue depuis 2006 la Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (= DIACT). Voici une description des objectifs qu'elle poursuit et des préoccupations qui l'animent :

« *Cette délégation sera un organisme de coordination et d'impulsion. Son rôle sera, à partir des objectifs généraux définis par le plan, de préparer et de coordonner les éléments nécessaires aux décisions gouvernementales en matière d'aménagement du territoire et d'action régionale et de veiller à ce que les administrations techniques ajustent leur actions respectives dans ce domaine, et fassent converger les moyens dont elles disposent vers des objectifs qui globalement, dépassent l'action et la responsabilité de chacune d'elles : tâche intermédiaire, qui requiert de façon constante la possibilité de recourir à l'arbitrage et à l'autorité du Premier ministre.* » **DÉCRET N° 63-112 DU 14 FÉVRIER 1963.**

« *Une Datar doit, comme son sigle l'indique et aujourd'hui plus encore qu'hier, avoir deux préoccupations :*

- ◆ > *L'aménagement national du territoire : aménager la France et donc ne pas se laisser détourner de l'essentiel.*
- ◆ > *L'action régionale : coordonner l'action d'aménagement des régions et leur relais au sein de l'État. C'est une fonction à renouveler profondément. Si les responsables politiques des régions ne trouvent pas dans la Datar un partenaire attentif et utile, l'aménagement du territoire aura bientôt éclaté, et ce qu'il aura de régional n'aura plus de lien avec ce qui restera de national.* » **RAPPORT GUICHARD, 1987**

Les années 1980 sont marquées par le désengagement progressif du rôle de l'État dans les politiques d'aménagement du territoire par le biais des lois de décentralisation (1982 et 1983). Ainsi, l'État

transfère aux collectivités locales une large part de ses moyens d'action ce qui marque une fin du projet territorial (égalitariste et dirigiste). De cette façon, le rôle des collectivités locales est renforcé et contribue à mettre en cohérence le local avec le global.

En 1990, l'Europe et d'autres ministères jouent un rôle financier important sur lesquels s'appuient les orientations des politiques d'aménagement du territoire. Une politique d'encouragement de différenciation des territoires est lancée, celle-ci vise à consolider les qualités, les compétences, les potentialités spécifiques et les avantages comparatifs de diverses entités territoriales. L'économie à l'échelle du local s'en trouve alors renouvelé grâce à la montée en puissance des acteurs locaux publics ou privés et des partenariats qui se nouent entre eux.

Un tournant des politiques d'aménagement est marqué en 2004 avec le lancement des pôles de compétitivité et l'ajustement de ces orientations pour les adapter aux changements de grande ampleur, comme la mondialisation. Ces politiques visent aussi à mieux structurer les interactions des entreprises, des centres de recherche et de formation dans un territoire donné, une région par exemple. Paradoxalement, cette politique va à l'encontre d'égalité des territoires, elle met en place un changement de la géographie économique et s'intéresse tout autant à l'attractivité des territoires que la compétitivité économique.

Aujourd'hui, l'aménagement du territoire induit l'action publique qui cherche à orienter la répartition des populations, leurs activités, leurs équipements dans un espace donné en prenant en considération les choix politiques globaux. Les champs d'application des politiques d'aménagement du territoire peuvent être variés : armatures et réseaux urbains ; planification et en priorités en matière d'infrastructures et d'équipements "structurants" ; développement, localisation, relocalisation des activités productives ; identification des pôles d'innovation et de Recherche & Développement ; aménagement des régions à spécialisation territoriale (montagne, littoral,...). Tous ces éléments sans perdre de vue deux cibles clefs : les dimensions européennes et transfrontalières ainsi que les préoccupations en rapport avec le "développement durable". Depuis cinquante ans, malgré les fortes évolutions subies par le concept initial d'aménagement du territoire, il reste néanmoins sauf exception fidèle à ses logiques d'origine. Mais quelles approches peut-on avoir de ces politiques d'aménagements et de leur application aux espaces ruraux ?

I.4) D'une politique d'aménagement générale aux prémices d'une politique d'aménagements de développement local en milieu rural

La prise de conscience de l'évolution des espaces ruraux a émergé il y a peu de temps et pendant longtemps l'espace rural s'est façonné sans qu'aucune politique de planification ne soit mise en place. Cela dit, il aurait été imprudent d'ignorer ce monde rural en devenir. Par ailleurs, le domaine de l'aménagement du territoire rassemble un certain nombre de politiques et de mesures spécifiques relatif aux espaces ruraux. Selon P. MERLIN et F. CHOAY, l'aménagement rural est « *un aspect de l'aménagement du territoire qui est apparu en France en 1960. Il vise à :*

- ➔ - *accroître la productivité agricole : tel fut l'objet des sociétés de mise en valeur (compagnies du canal de Provence, du Bas-Rhône [...]) ;*
- ➔ - *développer des activités non-agricoles (industrielles en particulier) en milieu rural pour éviter que le déclin de la population active agricole ne continue à nourrir l'exode rural [...]* ;
- ➔ - *créer un niveau d'équipement collectif qui rende attractif le mode de vie en milieu rural ;*
- ➔ - *développer le tourisme en milieu rural sans nuire au cadre naturel.* » **Source : P. MERLIN, F. CHOAY Française. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris, PUF, 1996.**

Les années 50/70 avec cette déferlante de changements : la modernisation et mécanisation du secteur de l'agriculture, fin de l'exode rural, diminution de la population paysanne... sont à la source d'un bouleversement général des politiques publiques mises en place dans le monde rural. En effet jusqu'en 70, domine ainsi une politique sectorielle fondée sur l'agriculture et un productivisme avancé ce qui n'empêche

pas d'avoir une approche expérimentale du territoire. Avec l'arrivée de nouvelle population plus diversifiée dut le phénomène d'étalement urbain, l'aménagement du rural et les politiques liées se tournent vers un développement basé sur le local. Progressivement, va émerger la notion d'aménagement des territoires ruraux, appliquant les principes de bases des politiques de l'aménagement aux zones rurales : démarche globale et transversale des projets, vision sur le long terme, etc. Ainsi, les politiques d'aménagement rural dépassent le cap des problématiques agraire afin d'avoir un regard nouveau et global sur l'ensemble du monde rural. Elles sont renommées politiques de « rénovation rurale ». Les objectifs de la rénovation rurale sont :

« La notion de conversion rurale doit être infléchiée vers celle de conversion économique. Pour l'essentiel, cela signifie qu'il faut - sans négliger les problèmes agricoles encore fondamentaux dans ces zones - intensifier les efforts dans le sens d'un développement de toutes les activités productives. La conversion économique de ces régions suppose en effet une politique volontariste d'industrialisation et un encouragement aux activités complémentaires dans les domaines de l'artisanat et du tourisme. » **Source : Loi des finances pour 1972, p.46. Dans C. ALVERGNE, F. TAUTELLE. Du local à l'Europe. Les nouvelles politiques d'aménagement du territoire. p.204.** Des mesures multiples sont alors mise en œuvre afin de rendre possible ces orientations.

I.4.1 / Le plan d'aménagement rural, PAR (1970-1983) aux prémices d'un monde rural en mutation

L'un des premiers dispositifs et outils mis en œuvre pour le développement rural est le PAR, Plan d'aménagement rural approuvé par le décret du 8 juin 1970. Ce plan avait pour but de déterminer dans les espaces ruraux, des objectifs de développement souhaitables et d'équipement. Cet outil est un document d'orientation permettant de fournir des pistes d'aménagement d'une zone rurale. Avec cette nouvelle procédure, l'échelle de l'intercommunalité sera abordée pour la première fois dans l'espace rural.

Le PAR implique les élus locaux, il est conduit sous l'autorité du Préfet et cherche à développer des liens de collaboration entre communes dans l'idée de créer de nouvelles unités territoriales qui seront appelées « pays ». Selon C. ALVERGNE et F. TAUDELLÉ avait pour objectif de « contenir les atouts et les faiblesses de la zone d'étude, déterminer les facteurs qui engagent l'avenir, afin d'établir les bases du développement futur. De cette manière, les populations locales sont à même de s'investir dans le développement de leur zone et de prendre des initiatives dans ce sens. Pour cela, l'État met à disposition tous les services nécessaires pour travailler avec les élus locaux, les associations, de façon à mieux connaître les capacités et les handicaps de chaque zone. » **Source : C. ALVERGNE, F. TAUTELLE. Du local à l'Europe. Les nouvelles politiques d'aménagement du territoire. Op. , p. 231.**

Ainsi, ce dispositif initie des dynamiques de travail à l'échelle locale dans les territoires ruraux. Il se base sur l'implication d'une équipe pluridisciplinaire d'acteurs publics et privés dans le projet déjà à cette époque. La dimension d'approche intercommunale est l'une des perspectives visées par cet outil politique prospectif d'aménagement du territoire et est à l'origine des futures mesures et procédures à l'échelle locale.

I.4.2 / Le mouvement des pays (1975-1983) : naissance d'une idéologie du développement local dans le rural

Pendant longtemps, le PAR est avant tout considéré comme un outil d'analyse de l'espace rural et ces démarches ne s'accompagnent d'aucuns financement spécifique. En 1975, un instrument financier est élaboré afin de servir au mieux les objectifs poursuivis par le PAR : la procédure des contrats de pays. La DATAR est à l'origine de cette initiative de contrats. C'est une convention passée entre la région depuis 1983 et les collectivités locales d'un pays afin d'insuffler des dynamiques d'actions et d'initiatives aux territoires concernés. Il contribue à mettre en œuvre des aides financières dans les milieux ruraux fragiles. Ceci dans le but d'améliorer les conditions et la qualité de vie des habitants aussi bien d'un point de vue professionnel ou

économique que d'un point de vue récréatif. Le Pays est donc un territoire cohérent et pertinent sur le plan spatial, culturel, économique ou social, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi. Il représente l'ensemble des intérêts économiques des communes ou des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (= EPCI) qui le composent. Ces contrats ont l'avantage d'avoir une gestion souple ce qui leur permet de prendre des formes juridiques diverses : associations, syndicats mixtes, groupements d'intérêt public (= GIP) ou plus rare des EPCI. C'est une entité territoriale infra-régionale.

Les Pays servent de cadre à un projet de territoire par le biais d'une charte de territoire à partir d'un projet commun et dont l'accession se fait librement. C'est une procédure qui a aussi principalement pour but de lutter contre le dépeuplement du monde rural, d'être adaptable à toutes les typologies de campagnes en fonction du lieu ; de favoriser le développement des atouts du territoire en question et de conforter les solidarités mutuelles entre urbain et rural.

Dans le même temps, ce que l'on appelle « le mouvement des Pays » se développe dans les milieux ruraux au niveau local. Contestant la manière de procéder de l'État, un certain nombre d'acteurs locaux - qui tous considèrent que le développement d'un territoire doit prendre en compte les besoins et les aspirations de ses habitants prônent une autonomie accrue vis-à-vis des centres décisionnels, qu'ils soient politiques ou économiques. Mettant en avant le slogan « *vivre, travailler et décider au Pays* », ces acteurs locaux engagés luttent pour un « développement différent » et poseront les prémices de l'idée de développement local en s'accaparant de ce concept de pays.

1.5) Affirmation du développement local

Le milieu des années 70 est le temps des crises et de la remise en question du monde rural. Et de 1980 aux années 2000, d'une succession de bouleversement tant institutionnelles, qu'économiques, qu'idéologiques et politiques qui mèneront à une évolution profonde de l'approche de l'aménagement du territoire.

1.5.1 / Le temps des crises et le développement local

1.5.1.1 Faits historiques et lois de décentralisation dite « Deferre » dans son contexte



Illustration 46 : Photo prise lors de l'incident des chocs pétroliers des années 70.

Source image :

<http://www.iceberg911.net/thevard-1.html>

Les chocs pétroliers des années 70 (1973 et 1979) marquent la fin des illusions et provoquent une hausse importante du coût (du carburant, des biens intermédiaires...). Parallèlement à cette période, le marché de l'agriculture est en difficulté malgré les subventions : la surproduction crée une diminution des prix de vente. L'agriculture alors en crise du fait de disparités importantes entre les régions selon le type d'exploitations et la réduction des revenus nets des exploitants : le secteur agricole subi un déclin massif de sa population. Ainsi, entre 1954 et 1990, l'ensemble des agriculteurs actifs en France passe de 5.1 millions à seulement 1.2 million d'exploitants agricoles. Ceux-ci ne représentent que 5 % de la population aujourd'hui.

Cette récession brutale de l'activité agricole montre alors les limites des discours et du système productiviste. L'Union Européenne soutiendra alors financièrement (deux tiers du budget agricole) le secteur agricole en difficulté. Dans le même temps, une

crise identitaire des populations paysannes voit le jour face à cette course au progrès et aux changements que celle-ci implique pour eux. Les années 1980 sont d'autant plus difficiles pour les agriculteurs, la société les montre du doigt pour leurs actions polluantes sur l'environnement, le manque de qualité de leur production et les multiples aides et subventions dont ils bénéficient. Cette époque de crise met aussi en évidence de fortes disparités entre les territoires ce qui laisse pressentir une certaine mouvance des territoires et la genèse d'une recomposition plus locale. Trois types de territoires sont remarquables :

- les territoires de production agricole : le territoire dans sa fonction de production, rôle traditionnel du monde rural. A dominante agricole, ce type de territoire vise la compétitivité et la productivité dans un système mondialisé. (Exemple : les régions céréalières du Bassin Parisien) ;
- les territoires en difficulté : qui représente les agriculteurs âgés dans un espace fragilisé où même les jeunes populations paysannes ont du mal à s'implanter ;
- et les territoires diversifiés : représentés par une petite agriculture non loin du modèle « paysan » et le maintien des exploitations familiales. Émerge alors une agriculture tournée vers l'expérimentation transversale et territoriale, à la poursuite d'un genre nouveau d'agriculture (productions de qualité, accueil touristique...). Cette adaptation joue un rôle décisif dans la revitalisation des espaces ruraux avec la composition et l'animation de réseaux d'acteurs économiques, sociaux et culturels, allant au-delà de l'activité agricole. Celle-ci se manifeste par le « retour au local » (mise en œuvre de circuits courts, privilégié les ressources environnantes, etc.). Ainsi s'engage des mécanismes stratégiques différenciés de survie et de valorisation qui manifeste l'émergence des processus de développement local qui marquent les années 80.

Les années 1980 avec l'apparition de nouveaux modes de penser le territoire ont gravé dans le temps une profonde rupture avec les politiques d'aménagement de l'après-guerres. L'évolution vers un développement local peut être considérée comme le résultat partiel du mode de croissance des « Trente Glorieuses ». C'est la contestation du productivisme ainsi que du centralisme porté par différents courants sociaux (mouvements néo-ruraliste, régionaliste, écologistes ou encore le mouvement des pays dont on a déjà parlé précédemment). Néanmoins, l'émergence de cette logique du local est aussi liée au développement du monde rural et d'un changement de point de vue radical des politiques publiques.

Dans ce contexte, ce sont les lois-cadres Defferre (du nom du ministre de l'intérieur de l'époque), de décentralisation de 1982 et 1983 relatives au transfert du pouvoir étatique vers les collectivités locales et territoriales qui sont aux fondements de la renaissance du développement local en tant que mode d'action de l'aménagement général. Ces lois prônent pour les « droits et libertés des communes, départements et des régions » et vont permettre la production d'un vaste panel de réformes.

Par ailleurs, cette période de transition oppose deux logiques qui cohabitent. D'une part, avec la décentralisation et les mesures qu'elle met en œuvre ; l'apparition de nouveaux acteurs comme les collectivités locales, le privé qui ont donc acquis de nouvelles compétences dans le cadre de nouveaux schémas d'organisation. Et d'autre part, paradoxalement, l'Ancien régime perdure avec un état qui maintient ses fonctions passées. Cette juxtaposition de politiques multiples participe à complexifier le fameux « mille-feuille » administratif si particulier à la France.

Apparaissant comme un rééquilibrage volontariste, la décentralisation est au cœur d'un gouvernement étatique puissant et d'une France marginalisée ce qui profite aux sociétés locales. Ce nouveau mode de pensée et d'action, évolue vers une vision multi scalaire du territoire (départementale, régionale, nationale, européenne) au fil du temps afin de consolider la démarche de développement local.

I.5.1.2 Chartes intercommunales de développement et d'aménagement (1983) : la rupture

En parallèle à la décentralisation, en 1983, les chartes intercommunales de développement et d'aménagement remplacent les plans d'aménagement ruraux ainsi que les contrats de pays. Selon l'ouvrage de P. MERLIN et F. CHOAY, ce nouveau dispositif est défini ainsi :

« [La charte intercommunale] est un document d'orientation concerné à la fois par le développement économique et social et la prévision des équipements en zone rurale. » **Source : P. MERLIN, F. CHOAY, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Op. cit.**

Recherchant aussi à lutter contre le dépeuplement des espaces ruraux en conservant des équipements permanents et en encourageant les solidarités entre les territoires communaux, ces chartes intercommunales de développement et d'aménagement s'inscrivent à la base d'une profonde rupture avec les mesures antérieures.

Le texte cadre de ce nouvel outil stipule que ce sont les communes et par extension les élus locaux qui décident de l'étendue géographique de la zone, des objectifs, du contenu et des moyens de la charte :

« Les communes peuvent élaborer et approuver des chartes intercommunales de développement et d'aménagement qui définissent les perspectives à moyen terme de leur développement économique, social et culturel, déterminent les programmes d'actions correspondant, précisent les conditions d'organisation et de fonctionnement interne des équipements et services publics. (...) Les communes s'associent pour l'élaboration de leur charte et déterminent les modalités de concertation avec l'État, la Région, le Département et les principaux organismes professionnels, économiques et sociaux qui le demandent » **Source : Loi n° 83-8 du 7 juin 1983 et décret n° 92-1290 du 11 décembre 1992. Article L 5223 du Code Général des Collectivités Territoriales**

Ainsi, P. HOUÉE explique que la charte « est un processus qui part des acteurs locaux pour aller à la rencontre de la planification décentralisée », « une démarche ascendante remplace une démarche descendante, ouverte à une relative participation. » **Source : P. HOUÉE. La décentralisation, territoires ruraux et développement. Paris, Syros Alternatives et ADELS, 1992.**

De cette manière, la politique d'aménagement du rural passe donc ainsi d'un système descendant externe composé de procédures, d'actions financières cherchant à encadrer les dynamiques locales, à un système ascendant interne d'un territoire et qui valorise des ressources locales. Tandis que dans la pensée traditionnelle, le territoire au sein des procédures est utilisé comme un objet, un espace d'application modifiable par des actions externes. Alors que la logique du développement local permet de donner vie à un territoire qui se régule et se transforme quelque qu'en soit les moyens. Ce nouveau modèle va vers plus de « décentralisation » dont les politiques reposent sur des « projets de territoire » construits à partir des espaces locaux. Ce projet a une dynamique partagée et collaborative entre les acteurs de ce territoire, de son avenir et de son développement. Le projet implique alors d'avoir une vision globale et transversale sur l'ensemble du territoire. Le terme de « développement local » regroupe ces nouvelles approches.

Dès 1982, le mouvement de pensée du « développement local » peut donc être considéré comme un concept culturel, économique et social permet de répondre aux besoins et d'apporter du bien-être à telle ou telle société. Il s'opère d'abord au niveau local puis aux niveaux supérieurs. Ainsi, cette approche a pour objectif de valoriser les ressources d'un territoire. C'est une démarche qui doit s'inscrire dans le temps de manière globale au cœur d'une vision multidimensionnelle. On peut distinguer trois piliers sur lesquels s'appuie le développement local :

➔ la collectivité, c'est-à-dire : les communes, les groupements intercommunaux, les départements, les

- régions, l'État et ses services déconcentrés
- la communauté correspond aux types de personnes qui, sur un territoire donné, se reconnaissent comme partageant une identité, un patrimoine commun.
 - le secteur économique local représente les acteurs faisant partie de la vie économique : entreprises, artisanat, commerce et services, employeurs publics et privés.

Ces premiers flottements des idéologies « régionalistes » des années 70, engendrés par des facteurs multiples : la crise, des mouvements sociaux inquiets pour l'avenir de leur territoire et leur maîtrise, la naissance de ruralités nouvelles avec des dynamiques de développement revisitées et un État changé. Le développement local connaît donc actuellement, auprès des différents acteurs locaux (collectivités locales, milieux associatifs..) et centraux (État, Union Européenne) beaucoup de succès. C'est un nouveau mode de pensée de la ruralité actuelle où se mobilisent les divers acteurs du projet et où ils agissent sur eux-mêmes. Ce concept de développement local rend possible l'innovation sur l'ensemble des territoires et les incitent à s'organiser.

I.5.1.3 Reconnaissance du monde rural en milieu montagnard : la loi

Montagne

Au départ, la montagne faisait l'objet d'une politique exclusivement sectorielle et autonome les unes par rapport aux autres. Elles se concentraient sur la palliation des handicaps naturels de la montagne et tout particulièrement pour l'agriculture de montagne. La loi Montagne, relative au développement et à la protection de la montagne a été adoptée le 9 janvier 1985. L'État encourage un développement global durable, permettant un équilibre entre le développement économique (favorisant le maintien et le développement des activités) et la protection des espaces naturels. A l'origine, les réflexions sur la montagne ont pendant longtemps été marginales. Mais peu à peu, c'est grâce à la présence de divers groupes sociaux (agriculteurs, chasseurs, touristes...) que l'aménagement du territoire de montagne a eu lieu. Les spécificités que les territoires de montagne proposent sont alors pleinement reconnues notamment pour ce qui concerne les espaces ruraux de montagne. Le 1^{er} article de la loi Montagne met en avant cette reconnaissance :

« La montagne constitue une entité géographique, économique et sociale dont le relief, le climat, le patrimoine naturel et culturel nécessitent la définition et la mise en œuvre d'une politique spécifique de développement, d'aménagement et de protection. L'identité et les spécificités de la montagne sont reconnues par la nation et prises en compte par l'État, les établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements dans les actions qu'ils conduisent.

La politique de la montagne a pour finalité de permettre aux populations locales et à leurs élus d'acquérir les moyens et la maîtrise de leur développement en vue d'établir, dans le respect de l'identité culturelle montagnarde, la parité des revenus et des conditions de vie entre la montagne et les autres régions. Elle se fonde sur la mise en valeur optimale des potentialités locales.» **Source :** <http://www.conservation-nature.fr/article4.php?id=24>

Ainsi, cette loi met aussi en place un développement qui s'opère avec l'aide des habitants du milieu. La loi 2005-157 relative au développement des territoires ruraux tend à réaffirmer cette reconnaissance de monde rural de montagne.

I.5.2 / Conforter une logique de développement local, loi Administration Territoriale de la République (= loi ATR) : intercommunalité et projet (1992)

En parallèle aux changements politiques, les structures administratives évoluent dans le même temps pour devenir des structures porteuses de projet. La loi du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République (loi ATR) aussi appelée loi « Pierre Joxe » est à l'origine des communautés de

communes, regroupement de plusieurs communes en milieu rural et communautés de villes, regroupement de plusieurs villes et communes en milieu urbain. Cette loi marque un tournant dans l'histoire de l'organisation du territoire. Le monde prend conscience de la diversité des types de territoires. Une autre étape de l'évolution des politiques d'aménagement est franchie, on commence alors à parler du couple commune - EPCI, à comprendre que l'agencement de communauté de territoire en milieu rural est moins aisé que dans l'espace urbain. Ainsi, l'intercommunalité est associée à l'intercommunalité la notion de « projet de développement ». Cette loi a été mise en place de manière progressive sur l'ensemble de territoire français et a élaboré un système d'organisation territoriale afin de concevoir un projet global de développement et d'aménagement de l'espace.

Son inscription dans un contexte innovant ne facilitera pourtant pas la mise en œuvre de ces démarches de développement local qui n'atteindront que laborieusement l'ensemble de leurs objectifs. Néanmoins, les regroupements de ville et/ou de communes seront, de plus, en plus nombreux avec le temps même si pour commencer les intercommunalités revêtiront le rôle de structures de gestion dans une logique mutualisation d'équipements ou de services et moins dans une démarche de projet de développement local : organisation intercommunale de la collecte des déchets, mise en place de services de transports intercommunaux, etc. Les territoires pionniers à l'application de la loi et au projet de territoires seront ceux en difficulté ou à revitaliser (Exemple : crise sidérurgique en Lorraine...). Ces initiatives locales quelque peu isolées, vont se dupliquer grâce à la loi du 4 février 1995, loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT) dite loi Pasqua. La loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010, dite précisément « de réforme des collectivités territoriales » va dans la continuité de la loi ATR.

1.6) Dynamique de projets : d'intercommunalité de gestion à territoire de projet, une logique.

1.6.1 / Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (=LOADT) : la notion de pays (1995), le retour.



Illustration 47:
PASQUA

En 1995, la juxtaposition de lois fondamentales associées à la multiplication d'action locales et de politiques à différents échelons (régions, départements, etc.) entraîne avec eux un cycle de profondes mutations de l'organisation territoriale. C'est trois ans après la loi ATR relative à la création des communautés de communes que la LOADT aussi appelée loi « Pasqua » est votée : le 4 février 1995. Elle a pour but :

« D'accentuer, à des échelles d'action plus larges que le cadre cantonal privilégié par l'intercommunalité (en milieu rural notamment), la fédération souple de communes, de groupements de communes et d'acteurs socioprofessionnels ou associatifs autour d'une « communauté d'intérêts économiques et sociaux » et d'un « projet commun de développement ». » **Source : N. PORTIER. Les Pays. Collection Territoires en mouvement. Paris, La Documentation française, 2002, p.18.**

Celle-ci est à l'origine du retour de la notion de pays à laquelle sera donné un cadre législatif et qui prendra la forme nouvelle de projets de développement. La loi encourage à « une organisation du territoire fondée sur les notions de bassins de vie, organisés en pays, et de réseaux de ville » **Source : LOADT, loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, 1995.** Ce terme de pays désigne un territoire de petite taille (canton ou regroupement de communes) caractérisé par sa proximité géographique, en dehors de toute considération juridique. Néanmoins, cette notion peut également correspondre à des territoires plus grands partageant une identité et un patrimoine historique, architectural, culturel commun (pays Bigouden par exemple...). Dans le jargon juridique ou politique, la notion de pays, abordée précédemment, avait déjà été utilisée dans le cadre de mesures d'aménagement

antérieures notamment les plans d'aménagement rural (PAR). Loi synthétise des nombreuses initiatives passées, elle approfondit le concept de « pays » et étaye sa définition comme étant un espace donné caractérisé autant par une cohérence géographique et culturelle qu'économique et sociale :

« Censé exprimer « la communauté d'intérêts économiques et sociaux ainsi que, le cas échéant, les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural », il sert de cadre à la définition par les collectivités territoriales et leurs groupements d'un « projet commun de développement » dont la loi indique qu'il doit être élaboré « en concertation avec les acteurs concernés ». » *Source : Territoires et projets. Les pays et les agglomérations au 1er juillet 2005. Paris, Entreprises Territoires et Développement (ETD), 2005.*

L'application de cette loi a eu un franc succès. De 1995 à 1999, 230 initiatives de pays émergent mais seulement 120 aboutiront à leur fin selon la procédure prévue par la loi. Ces entités de pays se mettent essentiellement en place sur des surfaces de taille réduite (de l'ordre du regroupement de quelques cantons) et le plus souvent en milieu rural organisée autour d'une ville. Néanmoins, ce nouveau souffle de pays ne se fera pas manière homogène sur l'ensemble de territoire, car leur concentration sauf exception aura lieu principalement dans un grand quart nord-ouest de la France. L'inégale répartition de ces entités est due aux degrés de volonté politique selon les régions incitant à l'organisation territoriale en pays.

Parallèlement à la démarche de pays mise en place, la loi LOADT est aussi à l'origine d'un outil de classement des zones rurales par intensité de difficulté d'un territoire donné : la Zone de Revitalisation Rurale (= ZRR). Ce type de zonage rassemble des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés particulières : faible densité démographique, handicap structurel sur le plan socio-économique. Ce classement en ZRR favorise l'implantation d'entreprises sur ces territoires en leur faisant bénéficier d'avantages fiscaux importants lors de leur création. Ainsi, la loi relative au développement des territoires ruraux (Loi 2005-157) a permis d'accroître les dispositifs fiscaux afin d'encourager les regroupements intercommunaux pour renforcer l'efficacité du dispositif ZRR.

La loi LOADT reste tout de même une phase expérimentale de l'aménagement du territoire malgré son succès. Néanmoins, cette loi a quelques faiblesses qui sont fondamentales pour un meilleur fonctionnement de l'entité de pays : des manques de précision sur l'organisation juridique, sur les manières de financer leurs projets ainsi que sur leur articulation avec les communautés de communes. Ces manques impliquent la nécessité de redéfinir les termes de la démarche de façon plus précise. Au regard de ces « bonnes pratiques » et du regain d'intérêt que la loi LOADT représentait (création d'une centaine de pays en milieu rural), a alors été mis en œuvre de nouvelles orientations basées sur la loi LOADT pour la politique des pays. Et le 25 juin 1999, est adoptée la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT), dite loi Voynet.



Illustration 48: D.

VOYNET *Source*

image :

<http://www.bagnolete.net/article-23764790.html>

1.6.2 / La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (= LOADDT) de 1999 : Quels sont les apports à la notion des pays ?

La loi LOADDT n°99-533 a pour objectif de concourir à l'unité de la nation ; à une intégration des populations et à fonctionnement solidaire entre les citoyens. Alliant progrès social, efficacité économique et protection de l'environnement, elle prône un développement équilibré des territoires. Reposant sur des choix stratégiques cette politique cherche à :

- ➔ Renforcer les pôles de développement
- ➔ Réaffirmer le concept de pays en renforçant le développement local, la complémentarité et la solidarité des territoires ruraux et urbains :

- « Elle redéfinit son échelle - celle du bassin d'emploi -, rappelle son rôle de renforcement des solidarités entre ville et espace rural et précise les objectifs et les modes d'élaboration de son « projet commun de développement durable ». *Source : Territoires et projets. Les pays et les agglomérations au 1er juillet 2005. Op. cit.*
- Organiser des agglomérations
- Soutenir des territoires en difficulté

Cette loi agit avec différents outils à trois niveaux :

→ Au niveau national :

- ◆ Le Conseil national de l'aménagement et du développement du territoire est accompagnateur-conseil dans la mise en place des fameux schémas de services collectifs. Il est habilité à répondre à des questions en termes d'aménagement et de développement du territoire et est informé des décisions d'attribution du fonds national d'aménagement et développement du territoire (= FNAADT)
- ◆ Schémas de services collectifs, cet outil fait partie des choix stratégiques de l'État pour cette loi sur une perspective de 20 ans et sont aux nombres de 8. Ils prennent en considération les projets d'aménagements de l'espace communautaire européen : enseignement supérieur et recherche, culture, santé, information et communication, etc. En parallèle, un modèle de schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux est élaboré. Il détermine les bases d'une gestion équilibrée de ce type d'espaces. Celui-ci pourra être mis en place par le biais des contrats territoriaux d'exploitation. Il a pour objectifs :
 - Assurer la qualité paysagère et environnementale
 - Préserver les ressources naturelles et la biodiversité
 - Protéger les ressources non renouvelables
 - Prévenir des changements climatiques
 - Déterminer les conditions de mise en œuvre des actions de prévention des risques naturels
 - Et d'inventorier les territoires dégradés afin de déterminer les actions de requête écologique qu'ils nécessitent.

→ Au niveau régional et local :

- ◆ Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire sert à redéfinir les objectifs du schéma régional qui lui fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional. Ce schéma d'aménagement et de développement du territoire permet de localiser les grands équipements, les infrastructures et les services qui doivent concourir :
 - A maintenir une activité de service public dans les zones en difficulté et aux projets économiques porteurs d'investissements et d'emplois
 - A un développement harmonieux des territoires
 - A réhabiliter des territoires dégradés
 - A protéger et à mettre en valeur l'environnement.

Il est aussi compatible avec le schéma de services collectifs ainsi que le schéma régional de transports. Il peut préconiser l'installation de divers outils d'aménagement et de planification tels qu'un parc naturel régional, un schéma directeur...) Ce type de schéma se

met en place par conventions conclues entre la région et l'État et fait l'objet d'une évaluation et d'une révision tous les cinq ans.

◆ L'initiative de Pays se met en place en trois étapes :

- Déterminer un périmètre d'étude arrêté par l'État sans coïncidence avec le périmètre d'un PNR et dans le respect de celui de l'EPCI ;
- Élaborer une charte de pays décrivant le projet commun de développement durable du territoire en fonction des documents existants (agenda 21 locaux, ...), les orientations fondamentales de l'organisation spatiale, ainsi que les mesures permettant leur mise en place. Elle cherche à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural.
- Enfin adopter la charte de pays et arrêter un périmètre définitif. L'État coordonne dans ce cadre du pays, son action en faveur du développement territorial avec celle des collectivités et tient compte des pays pour l'organisation des services publics.

L'organisation en pays par le biais du contrat de pays n'est en aucun cas un nouvel échelon de collectivité locale et ne dessaisit aucun organisme de ses compétences, il n'a pas de fiscalité propre. Sa mission est seulement de permettre à des communautés de se concerter, de collaborer et de mutualiser leurs moyens, leurs avis ... Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations de l'organisation spatiale de la charte de pays.

Cette loi cadre donc les conditions de formation des entités de pays, donnant une place centrale aux acteurs locaux et à leurs initiatives. Le périmètre spatial du pays se fait à l'initiative des collectivités (communes ou communautés de communes) souhaitant se constituer en territoire de projet puis soumis aux instances régionales. L'introduction même du concept de conseil de développement par la loi LOADDT touche l'organisation du pays en induisant une forme nouvelle de coopération interinstitutionnelle et de partenariat public/privé. Ce conseil est au cœur de la dynamique de pays et implique des acteurs de divers domaines : économiques, sociales et associatives du territoire. Ses missions sont les suivantes :

- organiser la concertation autour d'un diagnostic et d'un projet de développement durable du territoire ;
- et assurer la mise en œuvre et l'évaluation des actions réalisées.

Pour conclure l'un des apports principaux de la LOADDT est la dotation aux pays d'un dispositif financier par l'intermédiaire de la signature d'un contrat dans le cadre du volet territorial des contrats de plan État-Région. Le slogan devient alors : « un territoire + une stratégie + un projet = un contrat ». Ces différentes échelles d'intervention dans le contexte du contrat de pays permet de coordonner leurs interventions financières (de l'État et de la région) avec les collectivités locales regroupées en pays, autour d'un projet ou d'une charte partagée.

- ◆ Les projets d'agglomération sont dédiés au aire urbaine de plus de 50 000 habitants avec au moins une commune centre de plus de 15 000 habitants. Un conseil de développement est conçu afin d'accompagner le projet d'agglomération. Il se met en place par l'intermédiaire d'un contrat d'agglomération entre l'état et l'organisme public intéressé afin de composer un EPCI. Ce contrat possède un volet foncier.

- ◆ Contrats de ville est applicable à partir du moment où un contrat État-région est signé. Ce contrat se conclue avec les communes dans le cadre d'une agglomération ou d'un pays et définit des politiques de développement solidaire et de requalification urbaine.

La loi LOADDT a donc permis de cadrer de manière fonctionnelle et organiser la mise en place des pays ainsi que la gestion d'un projet commun partagé à divers échelles d'intervention. La politique de pays va néanmoins connaître un léger flottement suite aux élections de 2002. Mais avec la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, les pays connaissent un nouveau souffle et le processus de création de pays se relance. Cette loi fait la synthèse entre la loi Pasqua et la loi Voynet, et permet de simplifier, entre autres, la procédure de constitution d'un pays. L'essor croissant entre 2003 et 2005 s'est ralenti mais le bilan reste positif. Un peu plus de dix ans après la relance de la démarche de pays, au 1^{er} janvier 2008, on comptait 371 pays dont 345 pays reconnus et 26 pays en projet. À cette date, seuls 34 pays (soit 9 % des pays) n'avaient pas créé de structure juridique.



Illustration 49: *Source image : <http://encyclopedie-dd.org/encyclopedie/economie/4-3-territoires-et-amenagement/villes-et-developpement-durable.html>*

1.6.3 / La loi 2005-157 relative au développement des territoires ruraux (= RDTR)

Premier texte législatif spécifiquement dédié à la ruralité qui a pour ambition de replacer l'ensemble des territoires ruraux au cœur de notre politique nationale d'aménagement du territoire. « Il comporte huit grands axes :

- le développement économique de l'espace rural par l'actualisation des zones de revitalisation rurale (ZRR), des mesures en faveur de l'activité agricole et du tourisme et le soutien à la pluriactivité ;
- le meilleur partage des espaces périurbains par la création décentralisée de « périmètres de protection et d'aménagement » (PPAEAN) en zone périurbaine pour préserver les espaces agricoles et naturels ;
- la refonte de l'aménagement foncier dans les zones rurales ;
- une politique visant à renforcer l'attractivité des territoires par des mesures en faveur du logement, notamment la rénovation du patrimoine bâti dans les ZRR et la relance du marché locatif. D'autres mesures visent à améliorer l'accès aux services publics et à favoriser la présence d'un dispositif de santé en milieu rural ;
- un volet en faveur de certains espaces sensibles, notamment par des mesures de restructuration des forêts privées, des dispositions fiscales, des mesures de soutien à la lutte contre l'embroussaillage dans les espaces pastoraux et des mesures de préservation des zones humides (lacs, étangs, marais, tourbières, vallées des grands fleuves...) ;
- de nouvelles dispositions dans le domaine de la chasse ;
- un volet en faveur de la montagne ;
- un volet concernant l'utilisation des moyens de l'Etat et des grands établissements publics dans l'espace rural. » [Source : http://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl03-192.html](http://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl03-192.html)

Toujours dans une optique de développement local des territoires ruraux, la loi RDTR renforce les politiques locales et l'ensemble des processus mis en œuvre précédemment et notamment la zone de revitalisation rurale mise en place par la loi LOADT de 1995. Dans le prolongement des 40 dernières années, elle modifie la loi montagne et reconnaît la spécificité des territoires pastorales et des activités diverses qui y sont liés. Cette touche a une pluralité de sujet dans un souci d'une ruralité multifonctionnelle et dynamique.

1.6.4 / La loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010, dite précisément « de réforme des collectivités territoriales

Visant à la réorganisation des collectivités autour de deux pôles, un pôle départements-région et un pôle communes-intercommunalité, la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010, dite précisément « de réforme des collectivités territoriales simplifie et achève la carte de l'intercommunalité. Elle cherche à élaborer des métropoles, nouvelle catégorie d'EPCI à fiscalité propre et cherche à faciliter la fusion des collectivités territoriales afin de renforcer la structure des territoires. Cette loi veut fixer des principes permettant la conception d'une nouvelle loi dans le but de redonner de la lisibilité à la répartition des compétences entre les différents échelons de collectivités territoriales. Elle mettra alors fin à l'enchevêtrement des responsabilités locales nécessaire aux financements. Une nouvelle entité d'élus locaux, les conseils territoriaux siégeant à la fois dans les départements et les régions vont remplacer les conseillers régionaux et généraux. Par ailleurs, la réforme des collectivités se double d'une réforme de la fiscalité locale avec la suppression de la taxe professionnelle en 2009. Donc, non seulement cette loi représente la continuité des lois précédemment énoncées mais elle tente aussi d'améliorer les hiérarchisations des différents niveaux d'intervention pour améliorer la lisibilité de ce « mille-feuille administratif » de plus en plus complexe.

1.7) Confusion d'échelles et focus sur d'autres initiatives rurales

1.7.1 / Confusion d'échelles

Même si, la notion de Pays ou d'intercommunalités ont été beaucoup abordée, les territoires de projet ne se réduisent pas à ces deux aspects. Ces dernières années font l'objet de politiques d'aménagement et d'initiatives nouvelles. Territoire d'expérimentation à l'aube du 21^{ème} siècle les nouvelles ruralités sont au cœur de dynamiques de projets multiples en cause notamment l'apparition de différents types de territoires d'investigations ainsi que la succession de politiques : contrats d'agglomération, PNR, SCoT (= Schéma de cohérence territoriale), territoires Leader +, communautés de communes, communautés urbaines, etc. Si cette démultiplication de territoires et de projets est source de richesse et permet de répondre partiellement à la quête identitaire des collectivités, néanmoins, elle complexifie la lisibilité du territoire.

Ainsi, ceux-ci impliquent de nombreux chevauchements, c'est pourquoi une même collectivité peut être engagée dans une multitude de projets. Une question se pose alors : cette complexification des territoires est-elle lisible et surtout est-elle toujours bien comprise par les élus locaux du dit territoire ? Cet enchevêtrement de territoire est-il cohérent ? Néanmoins quelle que soit la dynamique de projet choisi, en 2007, les résultats relevés par l'organisme « Entreprises, Territoires et Développement » montre que 96 % des 36 679 communes françaises se sont investies dans une démarche de projet dont 60 % sont engagées dans minimum deux démarches. C'est donc près de 89 % de la population et la quasi-totalité du territoire français qui sont au centre d'un territoire de projet. *Source : Chiffres extraits de l'État des lieux des pays au 1^{er} janvier 2007. Juin 2007, ETD.*

Pour finir sur les politiques d'aménagement du territoire rural, posons le regard sur deux initiatives qui vont dans la continuité des initiatives de développement local et qui fonctionnent en complémentarité avec ces dernières : le programme Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale (=LEADER) et les Réseaux ruraux.

1.7.2 / Programme LEADER et Réseaux ruraux

Depuis une dizaine d'années, le monde rural fait un retour en force, il paraissait donc important à l'aube des années 2000, d'accompagner ces nouvelles dynamiques de développement. Démarche intéressante, les réseaux ruraux fonctionnent de paire avec les programmes LEADER et les fonds européen agricole pour le développement rural (= FEADER) faisant eux-mêmes partie du deuxième pilier de la Politique Agricole Commune (=PAC). Ce deuxième pilier dédié au développement durable est composé de quatre axes. Le 1^{er} pilier étant une politique de soutien au marché et aux revenus.

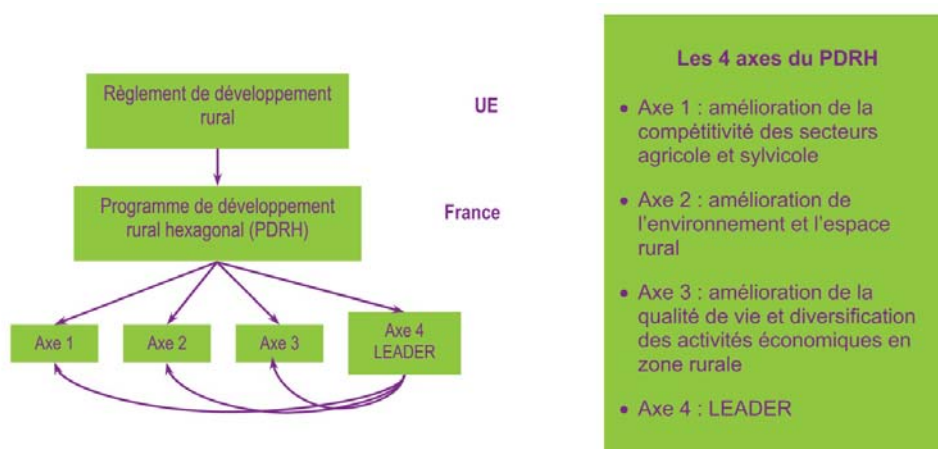


Illustration 50 : Schéma montrant le programme LEADER.

Les différents acteurs de l'axe 4 LEADER

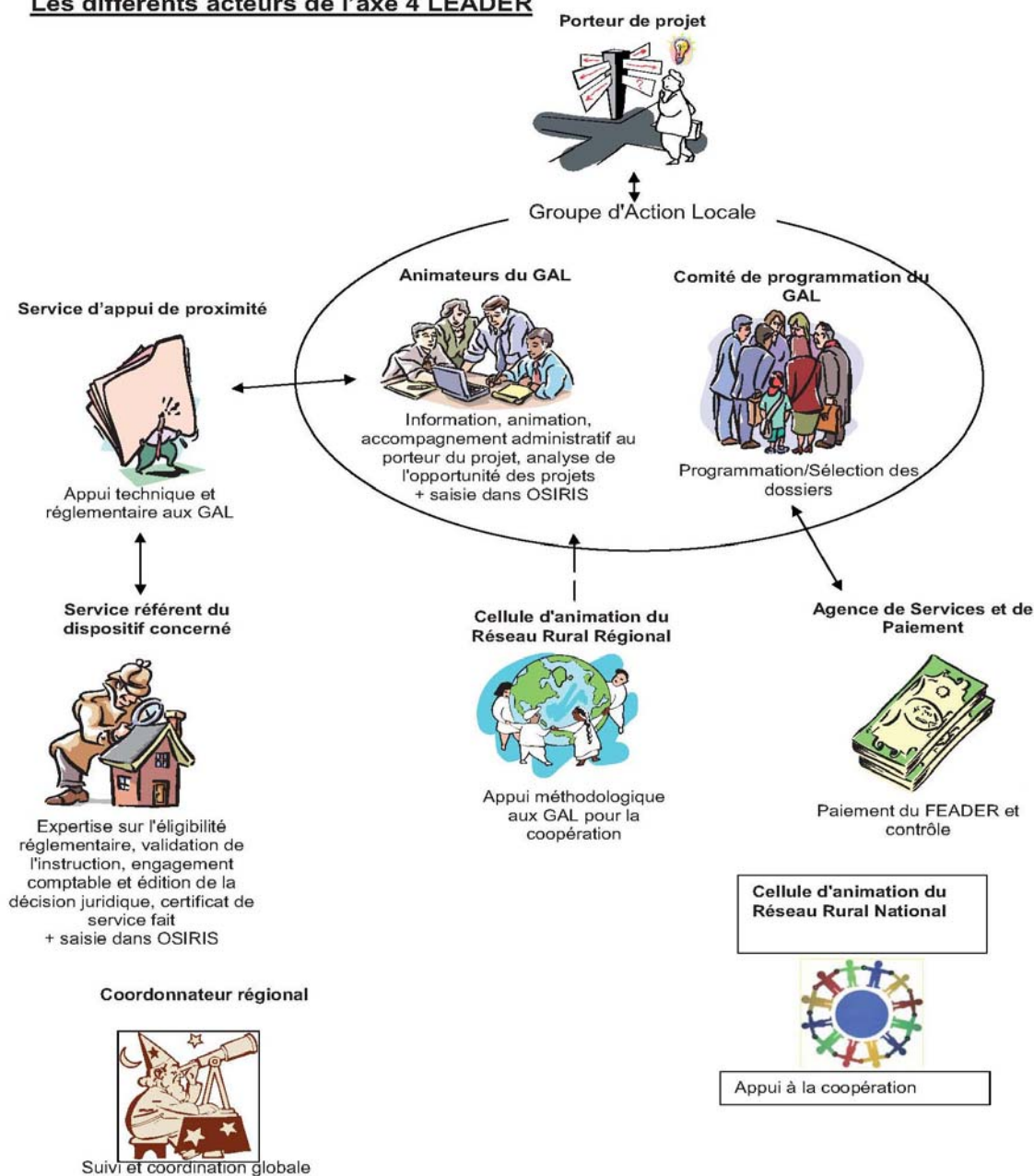


Illustration 51 : Les différents acteurs de l'axe 4 LEADER. Source : Guide de gestion LEADER 2014-2020

Le FEADER est un fond européen dédié au développement durable. Il intervient dans le développement des zones rurales et permet de créer une dynamique économique et sociale compatible avec le respect de l'environnement. L'objectif de ce fond est d'accompagner les mutations de l'espace rural, soit 90 % du territoire de l'Union européenne afin d'anticiper les défis économiques, sociaux et environnementaux de notre siècle. Il cherche à :

- ➔ améliorer l'attractivité du territoire,
- ➔ favoriser l'émergence d'activités nouvelles,
- ➔ valoriser les métiers de l'agriculture,
- ➔ accompagner la mobilité des populations...
- ➔ résoudre le vieillissement de la population

Le programme LEADER est une méthode de développement des territoires. Ces démarches multi scalaire permettent depuis le 21^{ème} siècle de coordonner le développement du monde rural en fonction du territoire. Elles touchent des domaines variés : agriculture, économie, développement durable, alimentation, commerces, services, tourisme, culture, patrimoine... Le FEADER est un moyen de subventionner de nombreux de projets. LEADER cherche à cibler des priorités pour chaque territoire. Ce programme vise une meilleure mobilisation des ressources d'un territoire, en cohérence avec ses enjeux et particularités, dans le cadre de stratégies territorialisées. Par ailleurs, chaque territoire est doté d'un Groupe d'action locale (= GAL) qui fait des choix stratégiques de développement local : politique d'accueil et de services, valorisation du patrimoine naturel, valorisation des productions locales, tourisme, etc.

Focus sur les principaux fonds européens

FEDER - le Fonds européen de développement régional propose une action orienter vers le renforcement de la cohésion économique, sociale et territoriale. Il permet de soutenir le développement des économies régionales.

FSE - le Fonds social européen soutient les politiques publiques nationales, régionales et locales en matière d'emploi, de formation et d'insertion professionnelle. Il a pour objectif de renouer avec la croissance et l'emploi. Il doit permettre aux acteurs de s'adapter aux mutations économiques et sociales.

FEP - le Fonds européen pour la pêche est l'outil clef de financement de la Politique commune pour la pêche (PCP). Elle est destinée à promouvoir une exploitation durable des ressources aquatiques.

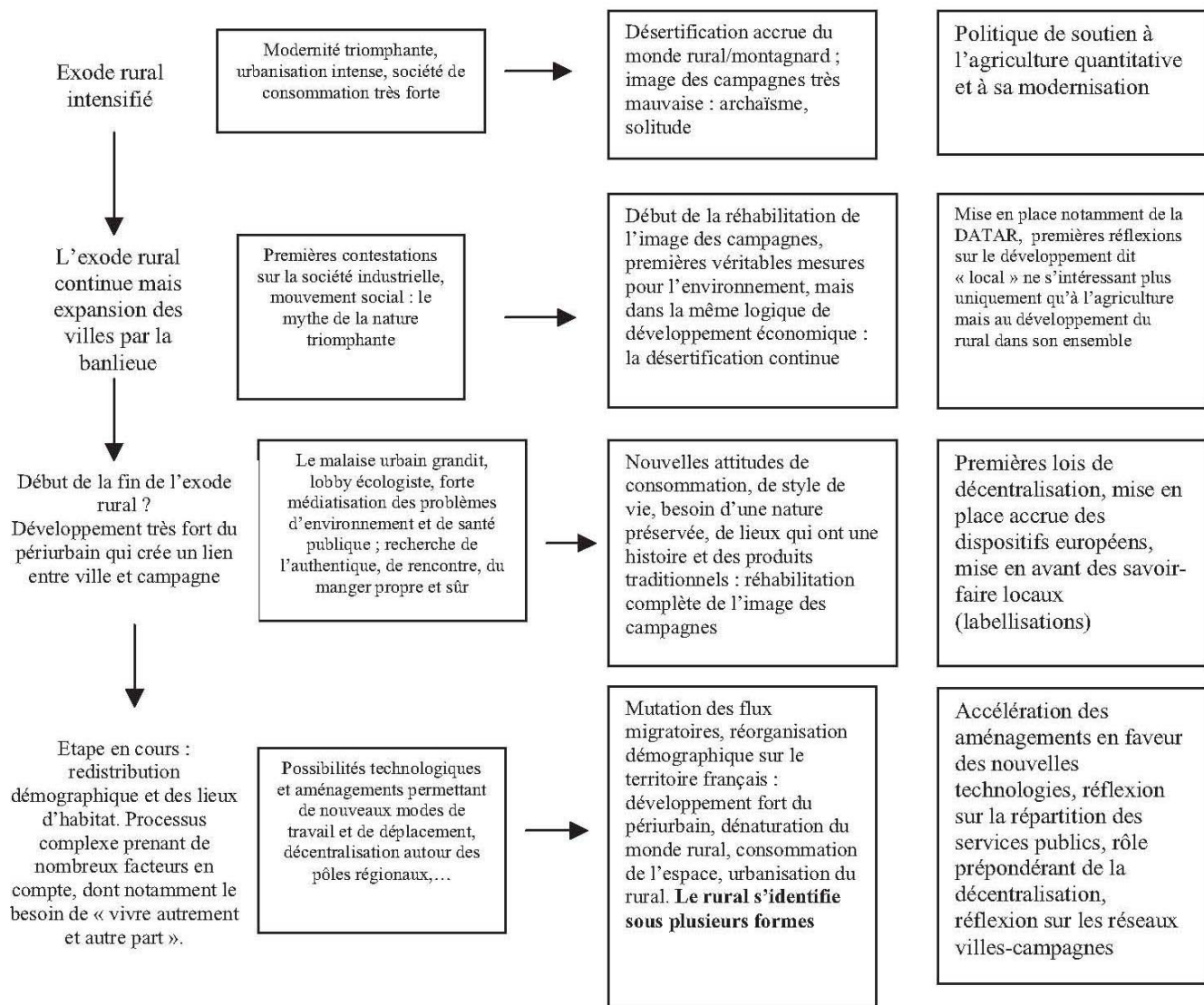
Actuellement, la France compte 222 GAL répartis sur l'ensemble du territoire. Ces GAL sont composés d'élus et d'autres personnes, choisissent des projets pouvant profiter de ces fonds européens au regard de leur cohérence avec la stratégie définie par le territoire. Le prochain programme LEADER (2014-2020) s'élargira à l'ensemble des fonds européens. Ces démarches nécessitent le dialogue entre ces différents acteurs afin de permettre une réelle dynamisation des zones rurales. Tout cela pour une implication maximum des acteurs afin de faire émerger des projets innovants et structurants pour les territoires. Le programme LEADER donne donc un cadre propice à la concertation et à l'apparition de projets partagés de qualité. C'est une nouvelle forme de gouvernance à l'échelle locale qui émerge à travers une méthode ascendante, considérant que le territoire dépend des acteurs qui le conçoivent.

1.8) Conclusion partielle

Les mutations subies par le monde rural sont tout aussi intenses que celles qui ont eu lieu dans les politiques d'aménagement du territoire. Ce sont deux entités qui ont évolué l'une avec l'autre au fur et à mesure que grandissaient les disparités inter territoriales. Avec l'émergence de nouvelles ruralités est apparue les notions de « développement local », de « territoire de projet », de « territorialisation » et bien d'autres termes. Est survenue aussi une décentralisation (loi Defferre, 1982) des pouvoirs étatiques et par ce biais un affaiblissement de ce dis pouvoirs en faveur des entités de hiérarchies inférieures. Les objectifs étant de résorber la fracture rurale en rééquilibrant le territoire dans un esprit d'équité pour tous. Ainsi, l'intervention publique en faveur des espaces ruraux repose sur deux concepts clefs :

- ➔ la logique de redistribution équitable, dans le but de réduire les inégalités sociales issues de la localisation rurale
- ➔ et l'efficacité économique par la présence d'activités en milieu rural pour une amélioration d'intérêt général défini par un idéal social.

Synthétiser les grandes mutations subies par les territoires ruraux permet de comprendre les politiques passées et celles appliquées actuellement :



Les grandes mutations de l'espace rural en France

Illustration 52 : Les grandes mutations de l'espace rural en France. Source : ERIT, 2004, Mise en place d'outils et méthodes pour une structuration du tourisme dans le territoire, Schéma de synthèse : les grandes mutations de l'espace rural en France, p.29

Mais ces changements ont aussi donné naissance à une pluralité d'échelles de territoires d'interventions, et donc « de projets », espace référence qui a du sens pour l'action des acteurs en réponse à un appel à projet lancé par un échelon politico-administratif (Union Européenne, État, collectivités). Cela dit, une question se pose cette multiplication d'échelles d'intervention est-elle judicieuse car elle participe à la complexité de compréhension des territoires malgré que l'un des objectifs de ces politiques était de faciliter la lisibilité d'appartenance d'un territoire à un autre en quête d'une identité locale ou tout du moins partagé. Citons X. Guillot :

« Les politiques successives de l'État ont contribué à l'élaboration d'une superposition de structures, dont il est parfois difficile de comprendre les logiques géographiques ou politiques, mais aussi les limites de compétences. Dans ce mille feuille administratif, les élus doivent composer avec de multiples institutions et acteurs. Arrondissement, canton, EPCI, Pays, PNR, périmètre de SCoT et autres se superposent souvent sans cohérence territoriale. » Source : X. GUILLOT, *Espace rural & projet spatial (vol.3). Du terrain à la recherche : objets et stratégies*, Publication de l'Université de Saint-Étienne, 2012, p. 103.

La territorialisation au cœur des mécanismes locaux est donc l'expression d'une crise identitaire des espaces ruraux en recherche de traditions, d'un terroir un par le biais de réseaux intervenant dans des domaines différents. C'est dans cette logique de développement local que les territoires dits « de projet » se développent et se caractérisent par des tentatives de structuration d'acteurs locaux, privés et/ou publics, autour d'une identité territoriale et de projets locaux, tentatives soutenues les pouvoirs publics. Néanmoins, tout au long de l'évolution des politiques d'aménagement des territoires ruraux, outre cette quête identitaire, des notions de collaboration habitante et de concertation participative ont vu le jour avec le concept de développement local. Ces politiques du « local » et de territoires de projet notamment dans les milieux ruraux est aujourd'hui en réseau aussi bien aux échelles européenne et nationale qu'au niveau des collectivités territoriales.

Ainsi, cette logique du « local » et la prise de conscience du rural comme un espace de projet à part entière est relativement récente. Ces façons de construire le territoire vont aujourd'hui plus loin dans les manières de pensée des espaces en milieu rural et implique donc pour les professionnels, un changement de regard et de mentalité. On ne conçoit pas le rural comme la ville. Il s'agit de repenser les rapports villes-campagnes et coordonner réellement politiques urbaines et rurales afin renforcer le dialectique entre deux entités que tout opposé autrefois. Le but de ces pratiques serait d'anticiper les changements environnementaux ou encore d'apprendre de ces territoires d'expérimentation afin d'améliorer notre pratique de ce type de territoire. Ainsi, le souci d'un développement local dans la démarche de projet joue un rôle essentiel dans le choix de la stratégie en fonction des outils proposés. Qu'est qu'implique une stratégie de développement dans une dynamique de projet rural ? Quelle échelle d'intervention est la bonne ? Qu'est qu'apporte le concept « penser local » au projet de programmation rurale ?

Partie II : Politiques de lutte contre l'étalement urbain.

II.1) Incipit

A l'heure où la question de l'urbanisme durable est à l'honneur et où les préoccupations climatiques et environnementales vont crescendo, les pouvoirs et les politiques publiques se concentrent sur la lutte contre l'étalement urbain et les impacts néfastes que ce phénomène implique. Or, précédemment les études d'E. CHARMES et O. PIRON ont démontré que les pratiques actuelles en matière de lutte contre le dit phénomène sont quelque peu exagérées. Ils montrent aussi que l'étalement urbain fonctionne depuis quelques années au ralenti contrairement à ce que nous disent les médias. Par ailleurs, E. CHARMES soutient la thèse selon laquelle se n'est pas l'étalement qui est dangereux mais l'émiettement de l'urbain.

Le chapitre 1 nous a aussi laissé percevoir que si le périurbain, subi tant de griefs, c'est plus parce qu'il n'est issu d'aucune stratégie de développement de la part de l'État que pour sa durabilité que celui-ci est critiqué. Pourtant, il représente une importante part de l'urbain moderne que ce soit à proximité des pôles ou dans l'espace rural. Le périurbain ne peut donc pas être négligé ou mis de côté. Cette nouvelle forme urbaine si involontaire soit elle peut-elle être une forme acceptable de l'urbain ? Peut-elle être réinventée ? Peut-elle constituer une solution alternative pour construire avec l'étalement urbain sans qu'il ait réellement étalé ?

De multiples solutions émergent de nos jours afin de maîtriser et contrecarrer ce processus sans limite qu'est l'étalement urbain. Dans cette partie du chapitre, ce n'est pas l'exhaustivité des solutions proposées qui sont recherchées mais les conditions préalables d'une politique de lutte contre l'étalement urbain. Quelles sont les politiques publiques en matière d'étalement urbain ? Quelles sont les solutions innovantes et alternatives à ces politiques ? Quels sont les principaux outils de maîtrise du phénomène ?

II.2) *L'aménagement du territoire : quelles sont les politiques publiques en matière d'étalement urbain ?*

II.2.1 / L'étalement urbain, une politique globale et à grande échelle : les grands textes de référence en matière de maîtrise du phénomène

Depuis quelques années, des dynamiques supranationales en termes de politiques se sont mises en place et se sont fixées des objectifs forts en matière de maîtrise de l'étalement urbain notamment dans les documents suivants : des traités internationaux tels que la convention alpine ; dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (= loi SRU) ainsi que la charte de Leipzig sur la ville européenne durable. Objectif qui a été réaffirmé dans des initiatives cherchant à contrecarrer l'étalement urbain et l'artificialisation de l'espace, à l'occasion des groupes de travail du Grenelle de l'environnement. Balayons ce panel de texte important et leur façon d'aborder la question du phénomène urbain :

II.2.1.1 La Stratégie thématique de l'Union européenne pour l'environnement urbain

Le 11 janvier 2006, l'Union européenne (= UE) a fixé des mesures de coopération et des orientations à destination des États membres et des autorités locales pour leur permettre d'améliorer la gestion de l'environnement dans les villes d'Europe. Elle prône pour une intégration de la gestion urbaine, sous la responsabilité des collectivités locales. L'étalement urbain est vu par cette stratégie comme l'un des problèmes clés auxquels sont confrontées les villes européennes. La maîtrise de ce dit phénomène est donc

nécessaire pour atteindre deux des quatre objectifs environnementaux qui forment une association avec la stratégie thématique :

→ Au niveau de la nature et de la biodiversité :

L'urbanisme durable (planification appropriée de l'occupation des sols) contribuera à la réduction du mitage et freinera les pertes d'habitats naturels et de biodiversité. La gestion intégrée de l'environnement urbain devrait susciter l'élaboration de politiques durables d'aménagement du territoire qui évitent le mitage et réduisent l'imperméabilisation des sols (...). La stratégie thématique sur la protection des sols, en cours d'élaboration, abordera probablement la réhabilitation et la réutilisation des friches industrielles, ainsi qu'un aménagement du territoire visant à économiser l'espace, afin de réduire l'imperméabilisation et d'assurer une utilisation rationnelle des sols. »

Source : http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/com_2005_0718_fr.pdf

→ Ainsi qu'au niveau de l'utilisation durable des ressources naturelles :

« Si l'on évite le mitage en instaurant des schémas d'urbanisme à haute densité et usage mixte, on obtient des avantages en termes d'environnement liés à l'occupation des sols, aux transports et au chauffage, ce qui permet de réduire la consommation de ressources par tête. »

Source : http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/com_2005_0718_fr.pdf

De par sa transectorialisation des questions de gestion urbaine, les stratégies d'amélioration de l'environnement urbain doivent fonctionner en synergie avec les politiques environnementales annexes concernées. Elle doit faire des villes ; des lieux de vie, de travail et d'investissement plus attractif et de qualité, en réduisant l'empreinte environnemental négatif des pôles urbains sur l'environnement.

II.2.1.2 Convention alpine



*Illustration 53:
Logo de la
Convention Alpine*

La convention alpine, adoptée en 1991 et est entrée en vigueur en 1995, c'est un traité territorialisé de droit national pour le développement durable des Alpes. L'objectif est à la fois la sauvegarde de l'écosystème naturel et la promotion du développement de la chaîne alpine. La gestion économe de l'espace est l'un de ses points clés. Elle comprend l'Union européenne et huit États (l'Allemagne, l'Autriche, la France, l'Italie, le Liechtenstein, Monaco, la Suisse et la Slovénie). Géographiquement, de la Convention couvrait en 2008, une surface de 190 959 km² comprenant 5 867 communes. L'Autriche et l'Italie représentent plus de 55 % de

l'espace de la Convention et avec la France, ils totalisent les trois-quarts de la superficie totale du périmètre. Cette convention renforce et reconnaît la particularité de l'espace alpin ainsi que ses spécificités qui traversent les frontières nationales se demandent donc une action internationale. La convention alpine stipule donc que les signataires de la convention devront prendre des mesures adaptées :

- pour assurer une utilisation mesurée et rationnelle des territoires ;
- pour réduire les dommages quantitatifs et qualitatifs causés au sol (Exemple : limiter l'imperméabilisation)

Ainsi, des Plans et/ou programmes d'aménagement du territoire et de développement durable devront être mis en place par les collectivités territoriales compétentes selon les indications spécifiées par le protocole « Aménagement du territoire et développement durable ». Ces plans et/ou programme s'accompagneront à chaque fois, si nécessaire, des mesures garantissant :

- une bonne délimitation, économe des futurs territoires urbanisables. Il comprendra les mesures

- cherchant à assurer que les surfaces ainsi délimitées seront effectivement construites,
- une limitation des résidences secondaires,
 - et une organisation fonctionnelle des axes desservis par les infrastructures en continuité avec l'urbain.

II.2.1.3 Charte de Leipzig

Adoptée le 24 mai 2007 par les ministres des États Membres de l'Union européenne en charge du développement urbain, la charte de Leipzig prône l'adoption d'une politique de développement urbain intégré. Elle n'a pas de portée juridique néanmoins elle véhicule un signal politique fort. La Charte affirme que :

« L'habitat groupé constitue une base importante en vue de l'utilisation efficace et durable des ressources. Ce but peut être atteint en utilisant des méthodes de planification urbaine et régionale permettant d'empêcher l'étalement urbain. Dans ce domaine, il faudra veiller avec un grand engagement à gérer l'offre de terrains et à contenir toute tendance à la spéculation. Dans ce contexte, l'aménagement de quartiers urbains mixtes, d'habitat, d'activités professionnelles, de formation, d'approvisionnement et de loisirs apparaît comme étant particulièrement durable. »

Source : http://www.urbanistes.com/file/download/CHARTE_LEIPZIG.pdf

Selon cette charte le foncier serait donc la clef de voûte de la maîtrise de l'étalement urbain. Elle préconise aussi dans cette orientation la création et la préservation d'espaces publics de qualité, la modernisation des réseaux d'infrastructure et l'augmentation du rendement énergétique. Elle souhaite la mise en œuvre d'une politique d'innovation active dans le domaine de l'éducation et de la formation.

II.2.1.4 Rapport Boissieu

Publié en 2006, le rapport « Division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050 » appelé aussi Rapport Boissieu, émet la conclusion selon laquelle les élus locaux ainsi que leurs services peuvent avoir deux objectifs majeurs au regard du changement climatique :

- Ils doivent intégrer les dimensions énergétiques et climatiques au sien de leurs documents d'urbanisme de planification (SCOT, PLU, PLH...) ainsi que dans les documents et politiques d'urbanisme opérationnel (zones d'activité, opérations de renouvellement urbain).
- Ils doivent aussi contenir l'étalement urbain afin de consommer moins d'énergie en facilitant et en encourageant les opérations de renouvellement urbain, en valorisant le patrimoine et en réutilisant les friches urbaines. Il leur faudra aussi minimiser la dispersion des activités et des lieux de résidence. Il est leur aussi préconisé d'avoir un équilibre et un maintien des équipements scolaires sur l'ensemble du territoire afin d'éviter des concentrations d'établissements sur la ville-centre. Les élus locaux représentent un aide à la clarification du phénomène d'étalement urbain c'est pourquoi, il est de leur devoir de sensibiliser et de tenir informer les décideurs et le grand public des inconvénients de l'étalement urbain existant. Enfin, ces mêmes élus sont tenus de limiter l'implantation des grands projets commerciaux, industriels et de loisirs sur des zones périphériques ou non desservies efficacement par les transports en commun.

Par ailleurs en plus de ces objectifs, le rapport souligne que les effets pervers de la fiscalité sont en partie responsables de l'étalement et que pour le contrer, il est important de corriger cette erreur. Le rapport prône aussi pour une harmonisation de la part des collectivités territoriales de leurs politiques régionales et départementales. Selon ce rapport, le phénomène d'étalement urbain devrait donc en premier lieu faire l'objet d'une révision des politiques locales et d'une campagne d'information auprès des populations afin de sensibiliser et donc de limiter la volonté sociale d'étalement urbain.

II.2.1.5 L'avis du Conseil économique et social

Adopté le 12 avril 2006, Conseil économique et social propose un avis sur le thème : « Les politiques de l'urbanisme et de l'habitat face aux changements climatiques ». Ce texte émet les constats suivants :

- L'allongement des distances parcourues en voiture et en train de détruire les efforts en matière de réduction des gaz à effet de serre car ces pratiques sont plus polluantes
- Expansion urbaine par le biais de l'étalement est consommateur d'espace et d'énergie

Ainsi, ce texte préconise les principes d'urbanisation suivants afin de maîtriser le phénomène urbain et conseille donc de :

- Estimer avec précision les opportunités de renouvellement urbain ainsi que la demande en logements afin de planifier la croissance du territoire concerné.
- Restreindre l'offre foncière destinée à l'urbanisation : dans l'optique de freiner l'extension de la couronne périurbaine, de protéger les espaces naturels et d'optimiser les réseaux et infrastructures existants. Par exemple, Frontignan a choisi de déclasser 250 ha urbanisables soit 25 % de l'espace bâti ou à urbaniser, dans le but de valoriser les friches industrielles de la ville. Ces mesures s'accompagnent de politiques de densification, de mobilisation des friches urbaines et de relance de l'habitat social afin de limiter l'augmentation des prix fonciers.
- Promouvoir un développement multipolaire : exemple de Rennes qui a privilégié la densification des bourgs anciens autour desquels sont maintenus des ceintures vertes. Cette stratégie a conduit à un modèle multipolaire, de type « ville archipel ».
- Fixer des normes de densité, au niveau des infrastructures transports en commun.
- Repenser des centres-villes plus denses, afin de revitaliser et de recréer une dynamique de centralité.
- Accompagner les communes périphériques
- Promouvoir un habitat dense, agréable et adapté aux besoins en passant par la formation des élus (Exemple : Rennes forme et sensibilise des élus et techniciens des communes périphériques aux exigences de la qualité urbaine et du développement durable. Ainsi des circuits de « promenades urbaines » sont réalisés afin de présenter des opérations exemplaires et d'animer un appel à projets sur l'habitat innovant)
- Accompagner les communes périphériques dans leurs opérations d'urbanisme. Par exemple à Nantes, cet effort de sensibilisation est renforcé par un dispositif d'accompagnement des communes rurales périphériques dans leurs opérations.
- Mettre en place des outils économiques pour limiter l'effet du prêt à taux zéro sur l'étalement urbain
- Encourager le maintien de l'agriculture périurbaine.

Ces diverses préconisations et exemples marquent une volonté nationale de maîtriser de manière raisonnée l'étalement urbain. Par ailleurs, l'ensemble des documents précédemment cités insistent sur des objectifs suivants :

- Mener une campagne explicative sur l'étalement urbain afin d'informer la population sur les impacts de ce phénomène sur environnementaux et les coûts financiers qu'il engendre ;
- Articuler de façon plus intelligente les compétences entre politiques de l'urbanisme et les différents domaines économiques, sociaux et environnementaux ;
- Renforcer la fiscalité de l'urbanisme pour inciter à la densification.

Concluons que la question de l'étalement urbain est non seulement une question d'actualité mais aussi une question nationale voir supranationale. Mais cet ensemble de textes même s'ils constituent une

politique partagé entre les États laisse apparaître des questions : « A quelles échelles ses politiques commencent-elles à être efficace ? Et l'étalement urbain étant différent selon les types de lieu, sont-elles réellement efficace et adaptable quelque soit l'endroit ? » Néanmoins, se seraient l'échelle locale selon ces dites orientations et textes officielles qui serait la plus pertinente. Cette prise de conscience à cette échelle couplée aux enjeux du développement durable a conduit à une succession de loi et de politiques dans lesquelles la lutte contre l'étalement urbain occupe une place centrale. Jusqu'à où ira l'arsenal législatif ? N'est-il pas temps de réfléchir avec l'étalement plutôt que contre lui ?

II.2.2 / Enjeux de l'aménagement durable, préoccupations et impulsions législatives d'actualité : l'étalement urbain au cœur du débat

II.2.2.1 L'étalement urbain, une cible potentielle de la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

La loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains appelé également loi Gaysot a été adoptée en décembre 2000. Ce texte a profondément modifié le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'un des objectifs innovant de cette loi est d'imposer aux villes un minimum d'au moins 20 % de logements réservés à l'habitat social. Ce minima est passé à 25 % avec la loi ALUR en 2014. Elle se base sur trois exigences que sont la solidarité, le développement durables et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Elle souhaite maintenir l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et ruraux ; préserver l'environnement de manière générale et encourager la mixité fonctionnelle et sociale. Ainsi, la loi SRU s'appuie sur deux principes clefs : la maîtrise de la périurbanisation par le biais du renouvellement urbain. La loi SRU vise aussi à la densification des centres-bourgs. Conçu pour contrer partiellement le phénomène d'étalement, la loi SRU aspire à une ville plus durable, organisée et solidaire. Une idée de cohérence entre l'urbanisme, l'habitat et les déplacements est introduite par ce texte de loi.

Par ailleurs, le rôle des collectivités territoriales doit prendre davantage d'importance lors de l'élaboration d'un projet et les PLU servent d'outils de mise en cohérence des différentes actions en matière d'urbanisme. A ce renforcement du pouvoir local s'ajoute de nouveaux outils afin d'élaborer et de mettre en place leurs stratégies territoriales, tels que les agendas 21 locaux. La loi renforce donc le rôle des PLU par la création de mesures sur l'habitat et d'initiatives foncières cherchant à favoriser la revitalisation de l'existant. La question de maîtrise de la périurbanisation quant à elle, nécessite une approche intégrée et privilégiée pour lutter contre les effets vicieux de l'étalement urbain. La place du SCoT, dans les documents d'urbanisme, est elle aussi renforcé afin de jouer un rôle plus important dans un panel de domaines variés (l'urbanisme, l'habitat, les déplacements, etc.). Le SCoT se doit d'être un outil évolutif.

II.2.2.2 Le Grenelle de l'Environnement, des intentions clairement orientées contre l'étalement urbain

Affichant une politique clair en matière de lutte contre l'étalement urbain, les lois Grenelle I et II respectivement loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement marquent une prise de conscience nationale des autorités publiques sur l'importance des enjeux du développement durable. Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, un axe fort de la stratégie du Grenelle ressort du lot : la volonté d'économiser l'espace et de promouvoir la densification. Au-delà de ces lois, des objectifs clairs d'amélioration des performances énergétiques sont visées. Cette amélioration énergétique est possible grâce à la réalisation de projets de constructions et de réhabilitations durables. Cette lutte contre l'étalement urbain se matérialise par des objectifs de renouvellement urbain et de renforcement des centralités.

Cependant, malgré la validité de ces lois, elles ne suffisent pas à lutter contre l'étalement urbain. Même si de nouveaux dispositifs sont mise en œuvre, la loi ne met pas en place des éléments de cadrages

assez contraignants. Pourtant, la loi affirme la volonté de limiter la consommation d'espace sans pour autant fixer des objectifs quantifiés. Par ailleurs, il paraît difficile de maîtriser un phénomène dont la forme et les limites ne sont pas clairement déterminées. Dans ce contexte où le développement durable impose des obligations et des devoirs en quantité et dans des domaines divers aux collectivités, il est apparu important de créer une loi capable d'apporter du soutien, de l'aide à celles-ci : le Grenelle II joue ce rôle d'accompagnateur. Le Grenelle II modifie donc les objectifs des documents de planification (SCOT, PLU et carte communale) qui doivent intégrer les nouveaux objectifs du développement durable tels que :

- La revitalisation des centres urbains et ruraux en intégrant une mixité sociale dans l'habitat ;
- La répartition territorialement équilibrée des commerces et des services ;
- L'obligation de réduire les déplacements et la réduction des émissions de gaz à effet de serre en prenant obligatoirement en compte des Plans Climat Energie Territoriaux dans les documents d'urbanisme (PCET) etc. Il prône la réduction de la consommation d'espace.
- La préservation de l'environnement

L'intercommunalité étant selon la loi Grenelle, l'échelle la plus pertinente pour mener une stratégie de territoire, les lois Grenelle modifient donc le régime juridique des PLU en PLU intercommunaux (= PLUI). La nouveauté dans les PLU réside dans les Projets d'Aménagement de développement durable (= PADD) dans lesquels sont imposées la conception d'un réel projet d'avenir à moyen terme et dans les Orientations d'Aménagements et de Programmations (=OAP) qui permettent à la collectivité de décliner ses orientations et d'intégrer des prescriptions à l'échelle d'un secteur. Ainsi, ils ont la possibilité de concevoir des projets sectoriels. Comme abordé précédemment, le rôle des intercommunalités est renforcé grâce à la généralisation des SCOT d'ici 2017.

Les documents de planification de niveau inférieur dans la hiérarchie des normes devront être rendus compatibles avec le SCOT. Parallèlement, les SCOT et PLU devront être compatibles avec les différents documents interagissant avec l'aménagement : charte de parcs nationaux et régionaux, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (= SDAGE), Schéma d'Aménagement de la Gestion des Eaux (= SAGE) et Plan de Prévention des Risques Inondation. D'autres documents d'urbanisme élaborés à l'échelle du département vont être aussi amenés à changer.

Les Directives Territoriales d'Aménagement (= DTA) doivent devenir les Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durable (= DTADD) et joueront un rôle moindre. Enfin, les collectivités seront mieux associées à l'élaboration des projets. Un remaniement du Code de l'Urbanisme a eu lieu sous l'effet du Grenelle. De nombreuses règles sont prévues dans le but de favoriser, voire d'imposer une densification urbaine. Le large panel de domaines (urbanisme, environnement, transport, agriculture, patrimoine, etc.) touché par le Grenelle et sa stratégie de territorialisation du Grenelle devrait donc avoir de profonds effets sur le phénomène d'étalement urbain.

II.2.2.3 Autres textes législatifs fédérateurs

Lancé en 2009, le Plan National Ville Durable va, lui aussi, dans le sens des politiques et lois précédentes orientées vers la lutte contre l'étalement urbain et prône également pour une densification du tissu urbain. Ce plan utilise l'outil de labellisations telles que « éco-cité » et « éco-quartier » pour récompenser des projets exemplaires qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Ce texte s'appuie sur deux lois plus anciennes mais importantes dans l'affirmation de la stratégie de projet plus local dans lequel le rôle de l'intercommunalité se trouve renforcé. Elles visent une cohérence plus forte de l'action publique. Ces lois sont les lois : Voynet (LOADDT) abordée précédemment et la loi Chevènement relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale de juillet 1999.

Enfin, adopté en mars 2014, la loi ALUR ou encore « Duflot » relative à l'accès au logement et un

urbanisme rénové n°2014-366 a pour axe majeur la lutte contre l'étalement urbain. Pour impacter réellement ce phénomène, elle commence par renforcer toutes les obligations des SCoT et PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et prévoit aussi qu'ils intègrent une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation. Elle renforce également l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU¹¹. Elle prévoit pour cela que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans le PLU doit faire l'objet d'une modification avec délibération motivée et d'une révision pour les zones de plus de neuf ans. Cette directive a été décidée suite au constat selon lequel certains PLU actuels sur-dimensionneraient ces zones 2AU. Ces zones sont donc remises en cause et seraient un facteur aggravant de l'étalement urbain du fait qu'au lieu de chercher des solutions d'urbanisation dans le tissu urbain existant où la pression foncière est forte, les collectivités cèdent à la solution de facilité : à savoir l'urbanisation de ces dites zones 2AU.

Le rôle de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (= CDCEA) est confortée et ses compétences étendues. Par ailleurs, en l'absence de SCoT, les principes de l'urbanisation limitée se voient renforcer ce qui contribue à la lutte contre l'étalement urbain. De plus, cette loi supprime de manière immédiate les coefficients des sols (= COS) jugés comme étant des entraves à l'objectif d'économie des espaces et à la densification des territoires.

L'étalement urbain, un phénomène qui ne connaît pour l'instant pas de limites. Malgré l'arsenal de textes législatifs intervenants à différentes échelles, ce processus paraît être inexorable tant les moteurs qui l'alimentent sont puissants. Néanmoins, l'analyse de ces textes laisse entendre que la solution réside dans une meilleure maîtrise de l'aménagement. Ces textes cadrent donc les pratiques à appliquer leur de la réflexion d'un projet de territoire en offrant un panel d'outils d'intervention. Ils ne sont donc pas négligeables. Cependant comment ces grandes orientations se traduisent-elles dans la retranscription des documents d'urbanisme à l'échelle locale ? Ces orientations ne doivent pas être vues comme une contrainte mais comme l'expression d'une volonté politique mise au service de l'intérêt général. Néanmoins, une question reste en suspens lorsqu'il s'agit de la loi ALUR et de la suppression des COS : N'est-il pas paradoxale d'autoriser la densification à tout prix pour un usage économe des territoires aux dépens des collectivités (coût d'aménagement d'infrastructures) et à plus grandes échelles du paysage environnant lui-même ? La densification dans ces espaces de ruralité est-elle la solution ? Mais que se passe-t-il donc à la frontière entre la ville et la campagne, là où s'étaient les vagues successives d'urbanisation ? Citons E. Charmes dans un entretien :

« Si l'on observe ce qui se passe en France à la limite des périphéries des agglomérations, là où la ville se dilue dans la campagne, les communes concernées sont des communes de 1.000 à 1.500 habitants. Il s'agit donc de petites communes dont les intérêts et la gestion n'ont rien à voir avec ceux de la métropole dont elles dépendent à des degrés divers. Elles cherchent à conserver leur cadre de vie et on y observe un contrôle et un blocage de l'urbanisme, une restriction des surfaces bâties. Les élus, percevant les enjeux localement et non pas à l'échelle de la métropole, justifient ce refus de construire comme une lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, les ménages qui cherchent à se loger seront obligés d'aller encore plus loin... et l'étalement urbain se perpétue. L'enjeu serait donc d'obliger ces communes « limitrophes » à construire. Ces constructions ne seraient sans doute pas les nouvelles murailles de la ville, mais elles atténueraient certains des effets ou seraient un frein à l'étalement urbain et à ses conséquences. »

Source : http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Synthese_Etalement_Urbain2012.pdf

II.2.3 / Quelles traductions peut-on faire de ce foisonnement de textes à l'échelle locale dans les documents d'urbanisme ?

La politique de lutte contre l'étalement urbain a donc subi de multiples impulsions à différents échelons dans le but de respecter les objectifs de développement durable qui se traduisent au travers des

¹¹ La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services

documents d'urbanisme (SCoT, PLU, Plan Local de l'Habitat (= PLH), le Plan de déplacement urbain (= PDU) ...). Ces documents sont hiérarchisés de la manière suivante :

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte

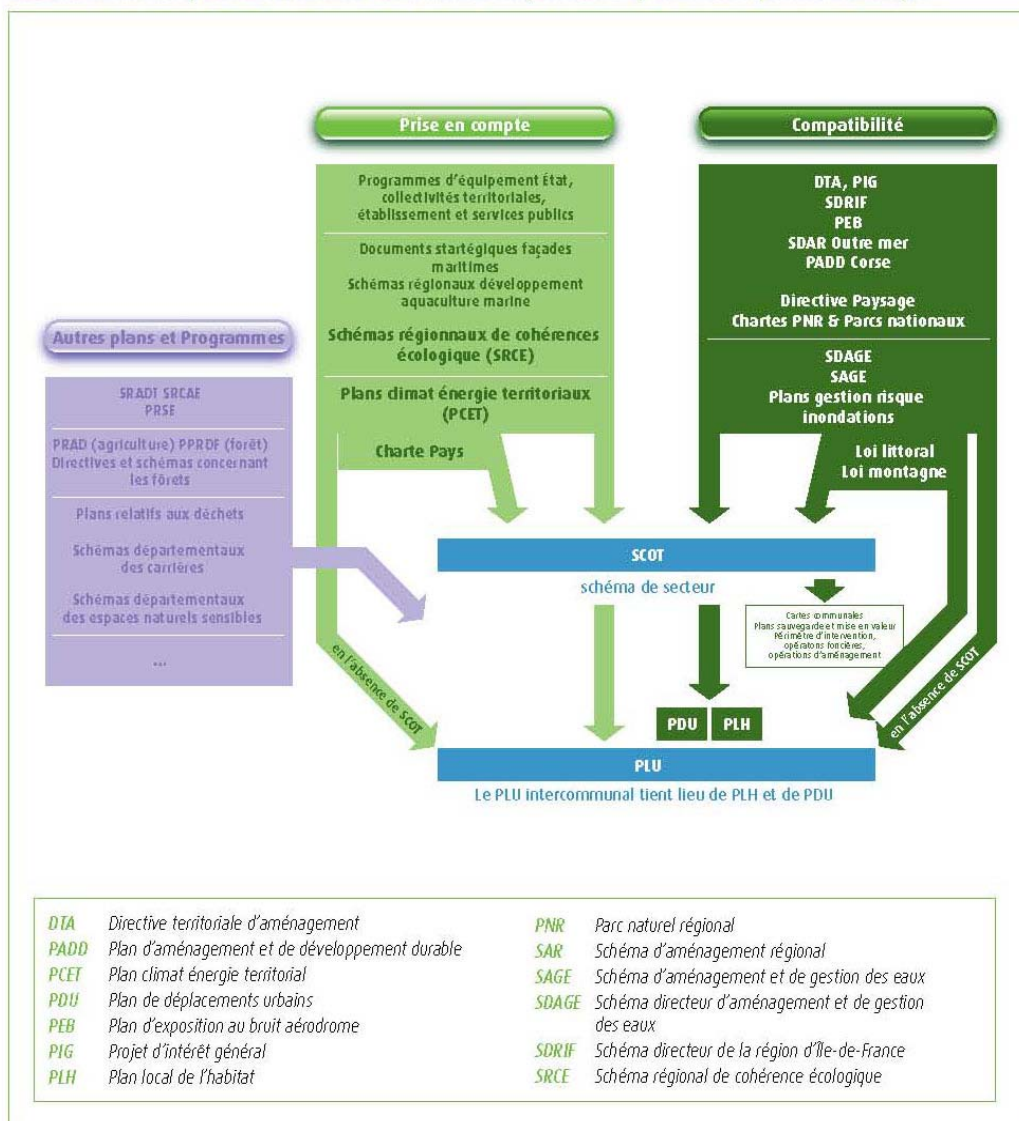


Illustration 54 : Schéma de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme : documents avec lesquels le PLU et le SCOT doivent être compatibles ou prendre en compte (MEDDTL, 2011)

Suite à la loi SRU qui a réformé les Plans d'Occupation des sols (= POS), la place du PLU dans les documents d'urbanisme s'est vu renforcer. Elle est sensée favoriser le renouvellement urbain et la maîtrise de la périurbanisation en renforce le rôle de ce dit document. Elle supprime notamment les zones NB, responsables du mitage des territoires. Ainsi, toutes les zones NB doivent désormais être remplacées par des zones U (urbanisées), AU, A (agricoles) ou N (naturelles). S'inscrivant dans la hiérarchie des normes, le PLU doit donc respecter les orientations des documents de rangs supérieurs comme le montre le schéma ci-dessus : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), SCOT, PLH, PDU, etc.

La loi Grenelle, quant à elle, impose de nouveaux objectifs aux PLU :

- ➔ Ils ont l'obligation d'inventorier les espaces consommés, ce qui permettra à terme d'évaluer leur effort dans cette lutte contre l'étalement urbain.

- Les élus doivent être sensibilisés et informer de la nécessité de lutter contre ce phénomène afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

La qualité du projet d'aménagement dépendra donc des moyens choisis, par la collectivité. La politique de lutte contre l'étalement urbain engagée par l'État est donc une politique de longue haleine qui dans un 1^{er} temps expérimente afin de faire évoluer les démarches de PLU de deuxième génération. L'objectif de maîtrise de l'étalement se manifeste ainsi dans les composants du PLU :

DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PLU	ÉLÉMENTS A RESPECTER
RAPPORT DE PRESENTATION	<ul style="list-style-type: none"> - Doit faire une analyse du développement urbain et des besoins de la commune - Une analyse des impacts environnementaux et paysagers des projets futurs
PADD	<ul style="list-style-type: none"> - maîtrise de l'étalement urbain - une urbanisation maîtrisée autour du centre-bourg - repérer les secteurs potentiels de renouvellement urbain, les dents creuses et zones d'extension possible privilégiées - prendre en compte les besoins de la commune (logements, équipement, infrastructures, etc.)
OAP	<ul style="list-style-type: none"> - définir des secteurs à enjeux - Elles doivent faire des prescriptions pour les projets à venir sur les secteurs concernés en matière de logements, d'activités, de services, d'équipements, du tissu urbain et des formes urbaines - Elles doivent aussi faire des prescriptions sur les espaces publics et la voirie.
REGLEMENT ECRIT ET LES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - favoriser la mixité fonctionnelle (sortir de la politique du « zoning ») - Déterminer un phasage de l'urbanisation par l'utilisation des secteurs spécifiques (zonage 1AU et 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée).

Malgré de bonnes intentions, la mise en œuvre d'un PLU doit s'effectuer à travers une stratégie cohérente pour être efficace. Avec le temps, l'échelle la plus pertinente et adaptée pour un PLU et les projets de territoire qui lui sont associés serait l'échelon intercommunal. Bien que les regroupements intercommunaux ne soit pas toujours pertinent au regard des bassins de vie, ces regroupement sont plus aptes pour répondre aux problématiques actuelles telles que l'étalement urbain ou encore les déplacements et l'habitat. Dans cette optique, les lois SRU et Grenelle II cherche à insuffler une politique incitative pour favoriser l'implantation de Plan Locaux d'Urbanisme (= PLUi) :

- « Le 13 décembre 2000 : loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains : Loi reconnaissant la possibilité d'élaborer des PLU à l'échelle de plusieurs communes (PLUi) ; elle modifie l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme en disposant que les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes, à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. »

- Et le « 12 juillet 2010 : loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II : Le PLU intercommunal est affiché comme la règle générale, le PLU communal comme l'exception. La loi incite les communes à transférer la compétence PLU à la communauté de communes ou d'agglomération mais ne les y oblige en rien. Elle emporte modification du Code de l'urbanisme mais non du Code général des collectivités territoriales. » **Source :** <http://www.adcf.org/files/Etude-PLUi-web-2013.pdf>

Le Grenelle est donc révélateur des enjeux politiques du PLU intercommunal. Dix ans après la loi SRU, la loi Grenelle II s'inscrit dans sa continuité. Elle prône à un aménagement des territoires cohérent et en valorise la dimension environnementale au sein des documents d'urbanisme des politiques publiques dans le prolongement du principe de développement durable. Ainsi, il fait consensus sur le diagnostic et sur les grands principes qu'il défend : freiner l'étalement urbain et le mitage, enrayer le développement des formes urbaines peu économes en foncier, préserver l'agriculture périurbaine, encourager l'éco-construction, etc.

De nos jours, l'urbanisme et du développement territorial prêche en faveur des approches prospectives et transversales articulant les différentes politiques sectorielles. Néanmoins, la loi Grenelle II n'oblige en aucun cas la mise en place d'un PLUi au sein des intercommunalité, il s'agit donc inciter sans contraindre. En vue de telles attentes, le SCoT et le PLU, d'un point de vue environnementale et opérationnelle ont été renforcées. La loi Grenelle II consolide l'approche intercommunale de l'urbanisme en s'appuyant sur le SCoT, par essence de dimension intercommunale, en prenant en considération la réalité des dynamiques territoriales à l'échelle des bassins de vie. De plus, le PLUi offre une vision plus cohérente au regard de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain ou encore pour le renforcement des centralités périphériques, dans une stratégie polycentrique. Cependant, le souhait des communes de conserver leurs prérogatives en matière de droit des sols risque de susciter une opposition vis-à-vis de cet outil impliquant un transfert de compétence.

II.2.3.2 Concept de stratégies de développement à l'échelle des bassins de vie et la démarche d'agenda 21 locaux : à la recherche d'une maîtrise de l'étalement.

Ce concept de stratégies de développement à l'échelle du grand territoire et plus précisément du bassin de vie apparaît donc comme une échelle pertinente. L'intégration des communes au sein de périmètres supra-communaux serait un préalable à toute action de maîtrise de l'étalement urbain. Les documents peuvent être de différentes natures : SCoT, Charte de Pays ou de PNR. Les PLU s'engage donc à être en compatibilité avec ces documents puisque ces derniers matérialisent à l'échelle de la parcelle, les grandes orientations. Par ailleurs, le constat des dernières années est clair, les stratégies élaborées par les SCOT ont tendance à être de plus en plus défensives en limitant fermement les possibilités d'extensions urbaines. Cependant, cette façon d'agir ne constitue pas une réponse adaptée car l'étalement urbain s'adapte et peu s'établir plus loin. Ainsi, l'arsenal législatif étatique contraint fortement les marges de manœuvre des maires. Ces politiques urbaines mises en œuvre pour contrôler l'étalement urbain sont donc des instruments qui limitent spatialement l'extension de la ville en interdisant l'aménagement de terrains au-delà d'une frontière délimitée. Les politiques de zonage sont de ce type. Cependant, si celles-ci sont trop strictes, elles peuvent mener à une inflation des prix du foncier et à une densification excessive, au détriment du bien-être social.

Passons à une dynamique plus locale, l'Agenda 21 local. Adopté en juillet 2006, le cadre de référence national des projets territoriaux de développement durable, élaboré en concertation avec les autres ministères, les associations d'élus et les collectivités locales, a permis de donner un cadre et une définition commune aux agendas 21 locaux. Cette démarche intègre les principes du développement durable à l'échelle locale et identifie cinq éléments clefs pour assurer la réussite d'une démarche de développement durable par le biais de ce document et déclinable sur tout type de territoire : une stratégie

d'amélioration continue ; la participation des acteurs ; l'organisation du pilotage ; la transversalité des approches : l'évaluation partagée. Ainsi, l'agenda 21 local implique un langage partagé et concerté entre les différents acteurs d'un même territoire. Il appartient donc à chaque territoire, selon ces spécificités propres de tracer son chemin pour progresser vers un développement plus soutenable. Ce dispositif constitue un outil complémentaire aux documents d'urbanisme. L'agenda 21 local peut être initié par une ou plusieurs collectivités territoriales.

La mise en place de celui-ci passe par diverses étapes (diagnostic préalable, définition d'une stratégie de développement locale, élaboration d'un programme d'actions lequel fera l'objet d'une évaluation a posteriori). Le plan d'actions définit la stratégie de la collectivité. Celle-ci prévoit des grands engagements, déclinés en actions, puis en mesures précises. Ce dispositif peut par exemple favoriser l'émergence de projets urbains intégrant les enjeux du développement durable (Exemple : le développement des modes alternatifs à la voiture).

II.2.3.3 Exemple de la Ville de Gap

« L'objectif de l'Agenda 21 de la ville de Gap est d'enclencher une révolution culturelle des services de la ville, pour construire un modèle partagé d'interventions publiques en faveur du développement durable, mettant en avant le défi climatique et le renforcement du lien social.

Une collectivité exemplaire et une vision des projets à long terme

Nombre d'actions de l'Agenda 21 sont destinées à faire de la Ville de Gap une municipalité exemplaire :

- ➔ *gestion rationnelle de l'énergie (rénovation thermique des bâtiments communaux, systématisation des diagnostics de performance énergétique, suivi des consommations dispositifs d'économie d'énergie dans le bâtiment, l'éclairage, la bureautique, installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ...),*
- ➔ *recyclage de l'eau de la piscine municipale,*
- ➔ *plan de gestion des déchets, travail approfondi sur les marchés publics (achat de produits éco-labellisés et bio, mise en place d'une veille sur les produits éco-conçus, clauses sociales...)...*

Ces actions sont bien sûr accompagnées d'une implication forte de l'ensemble du personnel municipal à travers des formations, des sessions de sensibilisation, des réunions d'information. Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Quelques-exemples-d-actions-d.html>

Enfin, consciente que la prise en compte des principes du développement durable à tous les niveaux est perçue comme génératrice de coûts, la ville souhaite créer un débat sur la notion de « coût global » (englobant les coûts d'entretien, les différents coûts évités, et le retour sur investissement à moyen terme). A terme il s'agit de systématiser ce principe de calcul dans la comptabilité des projets et investissements liés à l'Agenda 21, passant ainsi d'une vision comptable de court terme à une vision des projets dans le temps long. »

II.3) Conclusion partielle :

Concluons que l'ensemble des politiques locales ou supra communales se tourne de plus en plus vers un fonctionnement à l'échelle de l'intercommunalité jugée plus pertinente. Alors que le PLU est majoritairement élaboré par la commune, celle-ci manque à la fois du recul nécessaire et des moyens humains et financiers pour développer et mettre en œuvre une politique d'urbanisme durable. Ce constat conduit à la question suivante : Ne serait-il pas plus judicieux de transférer cette compétence à l'intercommunalité ? Peut-être que ceci renforcera l'ingénierie territoriale en matière d'aménagement et

d'urbanisme. Ces dernières années, on assiste donc à un renforcement des politiques globale et locale mais face à un phénomène métamorphique et à un espace rural important, la complexification des documents d'urbanisme en matière de lutte et de maîtrise de l'étalement urbain suffira-t-elle à enrayer l'émiettement urbain au sein des communes rurales ? Cela dit, le concept de « penser local » au sein des territoires est de plus en plus fort.

De plus, alors que les mécanismes stratégiques de développement de la ville ont plutôt un mouvement centripète, les activités productives, elles ont connu un mouvement centrifuge, du fait de la diminution des prix du foncier du centre vers les périphéries. L'objectif de la maîtrise de l'étalement serait donc d'aller vers plus de compacité et mixité fonctionnelle se traduisant par : le développement de services aux entreprises, la création de pôles de centralité secondaires, et le développement d'une mixité fonctionnelle (équipements sportifs, commerciaux ou de loisirs, ...).

Enfin à l'échelon européen, les stratégies et instruments de contrôle de l'étalement urbain dépendent fortement des réalités d'une gouvernance plurielle et éclatée à tous les niveaux. Tandis que les politiques d'aménagement suivent la logique du marché le plus souvent, elles devraient davantage plutôt prévoir une intégration complète des considérations environnementales et sociales. Ainsi, dans le but de maîtriser les impacts de l'étalement urbain existant et de déterminer les nouveaux espaces à réserver pour le développement à venir plusieurs pistes d'actions sont mises en œuvre :

- ◆ Consacrer des moyens d'étude en amont de toute décision
- ◆ Informer et sensibiliser les élus et les habitants avant toute démarche de projet et faire participer les habitants
- ◆ Partager la compétence en urbanisme au niveau intercommunal
- ◆ Concevoir une meilleure connexion en transports et circulations douces
- ◆ Diversifier zonages et formes urbaines et densifier notamment autour des infrastructures de transports en commun telle que les gares
- ◆ Valoriser le réseau des espaces publics et du paysage pour l'agrément du piéton
- ◆ Accorder une place accrue de la nature dans les grandes agglomérations

L'ensemble de ces orientations apporte donc les bases de solution afin de mieux maîtriser l'étalement et le développement urbain. Cet assortiment de lois implique un changement de regard sur le territoire et les projets associés. A l'échelle des bourgs ruraux, ce cadre législatif fait ressortir les plus souvent deux stratégies de développement pour palier les impacts de l'étalement urbain et mettre en place une stratégie de développement local. Par ailleurs, depuis plusieurs années des solutions alternatives à la lutte contre l'étalement permettent d'élargir le champs d'action du possible en tentant de faire de la densification avec les formes urbaines créées par l'étalement. Cette démarche alternative pour la première fois ne met pas à l'écart la forme périurbaine et donne une réponse partielle à une demande sociale.

Partie III : Solutions alternatives et Stratégies de développement des bourgs ruraux, références et opérations exemplaires : palier l'émiettement urbain en milieu rural.

III.1) Incipit

Après s'être intéressés aux politiques de lutte contre l'étalement urbain mise en place ces dernières années à différentes échelles. Depuis les années 2000, des solutions alternatives pour maîtriser et construire avec l'étalement urbain se développent. L'ensemble de ces solutions propose une densification douce ou modérée afin de contourner le concept de ville compact dans des milieux où la compacité est inadaptée voir, paradoxale.

Ainsi, plusieurs leviers d'action ont été imaginés par les acteurs locaux, allant d'une densification en douceur à une densification radicale¹² en passant par la densification de fait¹³, orientée par la collectivité. Il sera ensuite intéressant de présenter deux études de références pour illustrer le type de stratégie de développement les plus utilisées pour un développement local soutenable et un étalement maîtrisé au sein de communes rurales.

III.2) Des solutions alternatives : à la conquête de la maîtrise avec l'étalement

III.2.1 / Du NIMBY au SIMBY, un courant de pensée évolutif pour étalement urbain intelligent.

Tendances grandissantes des dernières années, l'expression « *vivre ensemble* » est progressivement apparu dans un contexte où la tendance est à la compacité. Hormis, la volonté de fuir la dureté foncière des pôles urbains, les générations actuelles cherchent essentiellement un cadre de vie de qualité et l'accession à la propriété. Le phénomène de ségrégation sociale vient confirmer cette mode de l'individualisme notamment français mais pas seulement. Ceux-ci souhaitent « vivre chez eux ». Il s'agit donc d'améliorer, soutenir pour permettre ce vivre-ensemble. Une réflexion sur ce type de comportements a donc été menée et traduit par des sigles dans les années 1980 par les anglo-saxons. Cette succession d'acronymes présentés ci-après montre l'évolution d'une solution alternative qui fait de la résistance et va à l'encontre de politiques publiques qui voudraient contrecarrer l'étalement urbain et les formes urbaines de pavillonnaires périurbain qu'il produit, mais que notre société contemporaine, par ces choix d'habitations fait vivre.

III.2.1.1 Phénomène NIMBY aux prémices d'une solution alternative

Née aux États-Unis à la fin des années 60, ce phénomène tient son nom du vocabulaire d'urbanistes anglo-saxons, le sigle NIMBY est apparu dans les années 1980. Il est issu :

- d'un manque de communication et d'information entre les acteurs de l'aménagement et les riverains
- d'un sentiment d'injustice de ces mêmes personnes
- et d'une perte de confiance de la population à l'égard des décideurs politiques, économiques ainsi

12 La densification radicale : politique très interventionniste qui consiste, à mettre en place des règles au sein d'un projet donné conduisant à une forte densité

13 La densification de fait est un processus spontané non encadré par la puissance publique où le marché de l'immobilier est très tendu

que des experts.



Illustration 55: Source image : <http://therealsingapore.com/content/goodbye-nimby-hello-pimby>

NIMBY signifie « *Not In My Backyard* » qui veut dire en français « pas dans mon jardin ». Cet acronyme est l'un des plus connus aujourd'hui. Il a fait l'objet de nombreuses réflexions théoriques et argument de polémiques militantes. Il représente de manière ironique, l'opposition locale au développement d'infrastructures, d'équipements et de logements, en raison des nuisances que ces installations pourraient produire. Il représente le refus revendiqué de la population contre la création d'hébergements et logements sociaux à côté de chez eux, c'est une crainte du changement (diminution de la qualité de vie, de la sécurité, de la valeur de ses biens immobiliers) bien que cette même population riveraine soit d'accord sur les principes. D'autres acronymes imaginés sont bien sûr venus s'ajouter pour

décrire ou décrier les oppositions locales à l'implantation d'équipements : LULU, « *Locally Unwanted Land Use* » qui veut dire « usage indésirable d'un terrain local » ; NOOS, « *Not On Our Street* », en français « pas dans notre rue » ; etc. qui complète NIMBY. Ce phénomène a donc des connotations négatives. Il serait une forme d'égoïsme individuel et des collectivités, la preuve d'un refus d'assurer les coûts de services communs ou d'entreprises dont la dynamique relève de l'intérêt général.

Néanmoins, NIMBY est la marque d'une prise de conscience citoyenne et du souci d'un environnement respecté, la manifestation d'une exigence récurrente de notre société de qualité de vie. Les acteurs constitutifs de ce débat conflictuel sont le plus souvent : les riverains, les autorités publiques (la commune, les élus locaux...) et privés (les promoteurs du projet, un entrepreneur privé, une intercommunalité...) et s'ajoute à ce groupe d'acteurs l'action des médias pour animer le débat. Cependant, derrière des conflits particuliers, NIMBY met à jour des enjeux réels que sont :

- ➔ l'articulation entre solidarité locale et globale afin de répondre aux besoins de logements sociaux et à la demande grandissante d'emplois de proximité
- ➔ l'articulation entre propriété privée et territoire commun : prise en compte des désirs sociétaux et en même tant des incidences que ceux-ci peuvent avoir sur notre environnement.
- ➔ Le fonctionnement de la démocratie moderne en faveur d'un intérêt collectif et contre l'addition des intérêts particuliers.

Ainsi, cette 1^{ère} étape de la réflexion a permis l'émergence de courants qui prennent ce concept à contre pied tout en gardant à l'esprit ces différents enjeux et certains principes de base tels que de densifier les villes de façon alternative ; et de concevoir des nouveaux logements à prix accessibles tout en s'adaptant aux évolutions sociodémographiques sans provoquer l'opposition des riverains. Ceci aboutissant à la densification par la maison individuelle. Et cette « nouvelle filière de production de la ville » est en phase d'expertise par de très sérieux chercheurs, réunis dans le cadre d'un projet soutenu par l'Agence nationale de la recherche. Quoiqu'il en soit, maîtriser l'étalement urbain ne peut se faire sans l'adhésion de la population, souvent réticentes à l'implantation de nouvelle construction (collectives par exemple) à côté de leur lieu de vie.

III.2.1.2 Du WIMBY au phénomène BIMBY, de l'utopie à l'expérimentation : une solution qui fait ses preuves.

Suite au concept NIMBY et survenu le phénomène WIMBY, « *welcome in my backyard* » qui veut dire « bienvenue dans mon jardin ». WINBY encadre des idées plus vastes allant dans le sens du BIMBY mais n'a donné lieu à aucune réalisation concrète. Il a été jugé trop utopique.

Le projet BIMBY ou « *built in my backyard* » en français « construire dans mon jardin » tente de fournir une réponse au problème de l'étalement urbain. Il va chercher au sein des ensembles pavillonnaires : de nouvelles parcelles ou de nouveaux bâtiments. C'est à court terme une nouvelle filière de production de la ville qui est capable d'intervenir là où les filières "classiques" ne le peuvent pas : au cœur des tissus pavillonnaires existants comme la majorité des surfaces urbanisées en France et à plus grande échelle en Europe. Cette démarche s'inscrit dans un contexte de crise du logement et manque croissant de ressource foncière, BIMBY a donc opté pour faire de la densification douce (= processus de densification permis par l'évolution de certaines règles d'urbanisme (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, du retrait par rapport aux limites séparatives...). Encadrée par la collectivité, cette densification est issue le plus souvent d'initiatives privées.) . Il est néanmoins quelque peu critiqué comme étant un outil qui empire l'étalement. Est-il le remède miracle au phénomène d'étalement ou n'est-il qu'un placebo? Et quels sont les tenants, les aboutissants et les limites de ce projet ? Cela dit, cette nouvelle manière de construire la ville directement par le biais de la participation et de la volonté de partage des habitants est une solution novatrice.

« L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. On observe en effet que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain) » **Source :** <http://bimby.fr/>

Ce projet de recherche à été piloté par les Centres d'Études Techniques de l'Équipement (= CETE) Île-de-France et Normandie centre. Ce projet est sélectionné, en 2009, par l'Agence Nationale pour la Recherche (= ANR) dans le cadre d'un appel à projet sur le thème des « villes durables ». Il rassemble une dizaine de partenaires : laboratoires de recherche, bureaux d'études de Réseau Scientifique et Technique du Ministère de l'Écologie, structures d'enseignement (3 écoles d'architecture) et collectivités territoriales. Les chercheurs se sont intéressés aux tissus pavillonnaires dans le cadre de ce projet car ce type de formes urbaines représente pas moins de 19 millions de maisons individuelles en France (dont la taille moyennes des parcelles est de 1000 m²), et d'autre part la puissance publique n'a que peu de réflexion sur l'avenir de ce modèle urbain qui va crescendo. Ainsi, cette étude montre que les tissus pavillonnaires existants sont de véritables gisements fonciers par division parcellaire. BIMBY permet l'extension et la construction de bâtiments dédié à la vente ou à la location. Il peut aussi rendre possible la vente des terrains.

- **Application du projet BIMBY : l'exemple de Tremblay-sur-Malдре**



Illustration 56: Application de la démarche BIMBY

Suscitant l'intérêt de quelques collectivités soucieuses d'atténuer le phénomène d'étalement urbain, ont servi de « territoire cobaye ». Les chercheurs sont donc passés de la recherche à l'expérimentation pratique. Pour ce faire, ils ont accompagné des municipalités dans leur démarche d'élaboration de PLU. L'une des 1^{ères} communes à s'être portée volontaire est Tremblay-sur-Maldre dans les Yvelines. Cette collectivité locale a connu comme une majorité de commune en France une forte croissance démographique. Cette hausse a provoqué un développement récent qui a conduit la commune à chercher des parcelles disponibles à l'intérieur du village et à rogner sur les terres agricoles. Ainsi, une étude de terrain a été menée pour

comprendre le fonctionnement foncier de la commune et son potentiel en termes de densification pavillonnaire. Les habitants sont informés et interrogés dans le but de répertorier les propriétaires désireux de faire évoluer de leur propre parcelle. En parallèle, un atelier de modification des documents d'urbanisme est mené avec les élus dans le but de faire évoluer certaines règles d'urbanisme qui empêchent cette division parcellaire (coefficient d'occupation des sols, retrait par rapport à la voirie ou aux limites séparatives,...). Avec cette démarche, c'est l'habitant qui construit la ville de demain. De cette façon, l'intérêt des particuliers peut rejoindre celui de la collectivité et prendre ainsi le contre-pied du NIMBY. Ceci permet d'effacer les préjugés des habitants face à la division parcellaire et leurs craintes de dévalorisation. Les motivations des particuliers semblent variées et se laissent notamment séduire par cette expérience innovante :

- de construire un logement neuf plus adapté aux besoins du vieillissement de vendre une partie de terrain pour financer un projet,
- de limiter la surface du jardin devenu difficile à entretenir
- de permettre à leurs enfants de construire sans supporter le coût du foncier...

Une enquête montre que « 33% des propriétaires de maisons sont prêts à céder une partie de leur terrain : un sondage IFOP réalisé en mars 2012 indique qu'à la question « si un particulier vous faisait une offre pour vous acheter une partie de votre terrain afin d'y faire construire sa propre maison, accepteriez-vous de réfléchir à cette offre ? », 33% des Français répondent « oui ». ». [Source : http://bimby.fr/](http://bimby.fr/)

Ainsi, dans la commune de Tremblay-sur-Maldre, six habitants sur dix ont été séduit par l'idée. La collectivité y trouve aussi son compte :

- En répondant au défi du développement durable à savoir l'économie d'espace
- En trouvant du foncier disponible au cœur d'un tissu urbain sans consommer des terres agricoles
- Et en engendrant un développement de la ville à moindre coût pour la collectivité (pas de maîtrise foncière, peu d'investissement sur la voirie et les réseaux divers...).

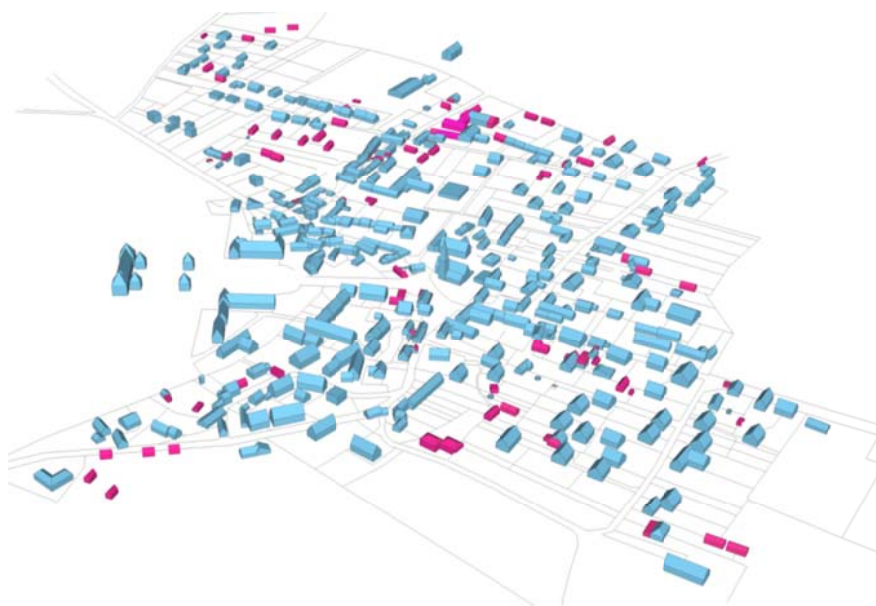


Illustration 57: Application sur la commune de Tremblay, Source : <http://bimby.fr/>, Projet Bimby - Expérimentation de Bimby à Tremblay-sur-Mauldre
de logements abordables sur la commune.

La démarche BIMBY à Tremblay a donc identifié en rose sur le plan ci-dessous, les potentialités possibles dans la commune pour la construction de nouveaux logements au sein des quartiers pavillonnaires.

Aujourd'hui, la commune, dans son projet de révision de son POS en PLU, s'appuie sur cette expérience pour déterminer de nouvelles règles d'urbanisme qui réguleront les divisions foncières qui permettent la réalisation tout ou partie des projets émis par les habitants. Cette démarche devrait favoriser l'accueil de populations sur la commune sans générer d'étalement urbain, et permettre l'émergence d'une offre

Cette opération permet donc aux communes dans la même situation que Tremblay de préserver des espaces naturels et agricoles ; de limiter les déplacements et la construction de nouvelles infrastructures et elle préserve plus longtemps la qualité du cadre de vie en renforçant les formes urbaines de la commune. D'un point de vue économique, la démarche de PLU BIMBY malgré ses avantages à un surcoût financier pour la commune de Tremblay-sur-Mauldre de 30 000 € (estimation) par rapport au budget du PLU.

Selon les chercheurs de cette démarche, BIMBY permettrait donc de répondre partiellement à la demande de logement et d'accès à la propriété :

« 20% des maisons : en l'état actuel des règlements, 1 maison sur 5 peut accueillir un nouveau logement sur son terrain. Les 80% des parcelles restantes pourront être rendues constructibles au moment de la révision des POS et des PLU. »

*« 200 000 terrains à bâtir par an, ZERO étalement urbain : si chaque année, 1% des propriétaires décide de diviser son terrain pour vendre un terrain à bâtir, c'est quelques 200 000 terrains annuels qui s'offrent aux Français souhaitant se faire construire une maison, ce qui permettrait (1) de réduire de moitié l'étalement urbain dû à la maison individuelle, et (2) de combler la moitié du déficit annuel de construction de logements par rapport à l'objectif affiché des 500 000 logements/an. » **Source : <http://bimby.fr/>***

Cela permet ainsi aux propriétaires de maisons individuelles de détacher une partie de leur terrain pour la valoriser comme nouveau terrain à bâtir. Néanmoins, le projet BIMBY ne fait pas l'unanimité. BIMBY prône une concertation forte des habitants, et c'est ce « laissé faire » que certains critiquent car cela ne joue pas toujours en faveur des collectivités. Sa faiblesse est que cette solution répond systématiquement à du pavillonnaire par du pavillonnaire, on ne peut donc pas considérer cette solution comme étant la seule réponse à la pénurie de logement. Une question quantitative se pose, si les projets des particuliers ne sont pas un minimum orientés, permettent-ils de produire une offre variée et abordable indispensable aux territoires ? La difficulté de la démarche est donc de garantir à long terme les conditions d'une certaine adéquation entre les intérêts particuliers et collectifs, c'est-à-dire entre les projets des habitants et celui des territoires. Il semble donc nécessaire de conditionner le BIMBY au projet de la collectivité.

Concluons pour finir que la méthode BIMBY utilise les outils et documents fournis par l'urbanisme afin de satisfaire ces exigences tout en mobilisant les outils adéquats (orientation d'aménagement et de programmation, règlement, périmètre de projet, plan de secteur,...). Cette démarche permet une mutation réfléchie de l'espace pour un étalement urbain passif et intelligent. Une logique globale sous-tend alors l'aménagement de l'espace.

Ce projet de recherche commence à s'étendre à la France entière et cherche à s'introduire à plus grande échelle. La filière BIMBY est aujourd'hui portée par plus de 1400 professionnels (Bureau d'études, collectivités, CAUE, DDT, PNR...). D'ailleurs, des 1^{ères} subventions ont été ou vont être attribuées par des institutions comme les Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (= ADEME) régionales, les PNR, les départements ou encore les agglomérations afin de monter les premières expériences innovantes BIMBY dans chaque territoire. Ainsi, ce projet paraît être une solution qui a de l'avenir dans ce monde où l'économie d'espace est le maître mot des politiques publiques actuelles. Il montre aussi que la forme urbaine pavillonnaire de l'étalement et donc le périurbain pourrait être une forme contemporaine acceptable pour l'avenir du monde rural. Enfin, le phénomène SIMBY, « *Stay in my backyard* », en français « rester dans mon jardin » est un concept en cours d'élaboration. Il pourrait représenter un concept phare des années à venir en étant le porteur du concept « travailler près de chez soi ». Ce concept prône pour la réduction des distances et les mobilités douces.

III.2.2 / *Des courants de pensée en progressions pour une alternative à l'étalement urbain*

Au-delà du concept BIMBY, d'autres solutions alternatives instituées par des courant de pensée américain utilisent eux aussi l'alternative du pavillonnaire ou encore les friches pour une densification douce. Ces concepts sont proches de la notion de développement durable.

III.2.2.1 Smart growth ou « croissance intelligente »

Concept qui tire son origine des théories de la gestion de l'urbanisation des années 1960, la croissance intelligente sous sa forme actuelle a évolué parallèlement au concept de développement durable à la fin des années 1980. Il est fondamentalement opposé au développement périurbain (prédominant en Amérique du Nord) qui favorise l'étalement urbain. Ce courant de pensée souhaite réformer notre mode actuel de planification et de développement de la ville.

La croissance intelligente se définit comme étant un ensemble de mesures visant à limiter le mitage des zones à faible densité en périphérie des agglomérations dont la dépendance à l'automobile est importante. L'objectif consiste à préserver les espaces verts et les terres agricoles, assainir l'eau et l'air, réduire la ségrégation sous toutes ses formes et diminuer les soucis fiscaux des gouvernements locaux pour rendre possible l'aménagement de nouvelles infrastructures dans le but d'améliorer la qualité des quartiers.

Ce courant de pensée fait consensus aux États-Unis et plusieurs gouverneurs d'états, reconnaissant que la croissance est inévitable et nécessaire. Il s'agit de mieux maîtrisée les politiques ainsi que de mieux canalisée spatialement la croissance pour la rendre moins coûteuse aux contribuables et moins dommageables à l'environnement sans pour autant freiner le développement urbain. La croissance intelligente milite pour la mise en place de mécanismes de contrôle à grande échelle afin de favoriser le développement des réseaux d'infrastructures, et la création de communautés vivables, de lotissements et quartiers pour minimiser les impacts environnementaux et avoir un développement plus équilibré. Le renouvellement urbain et la requalification semblent être les maîtres-mots pour cette démarche de croissance intelligente qui consiste à :

- Intégrer et conserver le patrimoine : la réhabilitation des vieux bâtiments commerciaux ou industriels en friche des quartiers principaux, déjà desservis par une infrastructure urbaine, offre de nombreuses opportunités de densification. Cette pratique permet de limiter le mitage en intensifiant l'utilisation des terrains clefs.
- Réaménager des bâtiments existants et vacants dans le tissu urbain dense. Cette pratique donne des résultats plutôt positifs sur les plans environnementaux, sociaux et économiques et peuvent être renforcée par des politiques allant dans ce sens.

Ce concept est donc une des solutions alternatives proposées pour lutter et maîtriser l'étalement urbain sans pour autant faire de la densification intensive. Elle permet de revitaliser des espaces urbains en déprise afin de leur insuffler de nouvelles dynamiques économiques et sociales tout en impactant pas les espaces naturels. L'exemple de Toronto vient illustrer le propos :

- *« Dans les secteurs de King-Spadina et du Parlement, de vieux entrepôts industriels et d'anciens bâtiments commerciaux sont convertis en secteurs polyvalents qui compteront 7 040 nouvelles unités résidentielles. »*
- *Le Distillery District, qui a été restauré afin d'abriter 119 occupants du domaine des arts, de la culture et du divertissement, est maintenant reconnu comme l'un des projets de restauration d'ancien site industriel les mieux réussis et les plus complexes au Canada. »* **Source :** https://www.gov.mb.ca/chc/hrb/pdf/hpi_smart_growth.fr.pdf

III.2.2.2 Le New urbanism

Courant d'architecture et d'urbanisme américain, le New Urbanism est apparu au milieu des années 1990. Se regroupe de professionnelles porte une réflexion sur le modèle de la faible densité suburbaine centrée sur le principe de l'habitat individuel (*« single-family house »*) entourée d'un jardin qu'ils souhaitent revisiter. Il a créé une association intitulée Congress for New Urbanism (= CNU) regroupant de nombreux membres. Cette association repose sur la charte du New Urbanism qui propose une alternative à l'étalement urbain et au principe du zonage en mettant notamment l'accent sur la mixité, l'animation urbaine et l'échelle humaine des opérations d'aménagement, prenant ainsi en compte le piéton.

Ce courant de pensée propose de rompre avec la tradition de conception des lotissements dans le but premier de réduire, à terme, le processus de l'étalement urbain en prônant notamment une certaine densité urbaine et la qualité des espaces publics de voisinage. Extrait de la charte, l'article 10 dit *« les quartiers doivent être denses, conviviaux pour le piéton »*, l'article 12 mentionne que *« les activités domestiques doivent s'effectuer dans un périmètre accessible à pied »* et l'article 15 indique que *« l'occupation des sols et la densité de bâtiments construits à proximité des gares doit permettre aux habitants et aux visiteurs d'avoir accès aisé aux transports en commun »*. Au sein du New Urbanism, qui inclut des grands noms de l'architecture et de l'urbanisme américains, se distingue deux grands groupes. Le 1^{er} groupe milite pour un renouveau de la conception architecturale et urbanistique des lotissements résidentiels au profit d'une plus grande densité morphologique (*« Traditional neighborhood design »*) et le 2^{ème} groupe, lui, revendique le principe d'une connexion à un système de transports en commun (*« Transit oriented design »*).

Les concepts proposés par ce courant de pensée sont donc en rupture avec les pratiques de lotissements traditionnels. A travers cette démarche, il y a plus qu'une volonté de lutter contre l'étalement, il y a une volonté d'insuffler un sens du lieu au lotissement. Cette acceptation par les habitants de cette nouvelle forme de lotissement cherche à concilier la demande d'accession à la propriété privée et le souci de consommation économe de l'espace pour un cadre et une qualité de vie supérieure. Néanmoins, la critique que l'on peut faire à cette réponse au problème d'étalement est son manque de mixité sociale et son refus des banlieues. Son point fort est sa mixité fonctionnelle de proximité qui permet de limiter les

déplacements de populations dans une société plus mobile que jamais.



III.3) Stratégie foncière et stratégie de revitalisation de centre bourgs : des références exemplaires.

Les deux références présentées ci-après sont extraites de l'ouvrage suivant : CERTU, *Éco quartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes*, Éditions du CERTU, Collection Dossiers, 2012. Celles-ci viennent illustrer les propos théoriques présentés précédemment et apporte les bases des solutions stratégiques utilisées dans nos pratiques actuelles pour maîtriser l'étalement urbain dans l'espace rural. Dans l'optique, de présenter de façon concise, clair et la plus complète possible ces références exemplaires, les données de cadrage ainsi que la présentation générale des opérations seront sous la forme d'un tableau de données.

III.3.1 / Références exemplaires de La Rivière : la stratégie de développement par revitalisation du cœur de bourg

III.3.1.1 Éléments de cadrage et présentation générale de l'opération :

Suite à la perte d'un point de cohésion sociale important en 1995, source d'animation et de convivialité, le centre bourg de La Rivière à 28 km de Grenoble en Isère a perdu de sa vitalité. Bien que la pression foncière sur la commune soit soutenue et qu'elle accueille de manière régulière de nouveaux arrivants tout au long des années qui ont suivis la fermeture, sa centralité manquait de dynamique économiques (services et équipements) et sociales (logements, espaces de partage).

La Rivière, un village au pied du massif du Vercors, sur la rive gauche de l'Isère



Illustration 58: Carte de situation géographique de La Rivière

CONTEXTE GENERAL	<ul style="list-style-type: none"> • 469 habitants en 1999 • commune rurale, pression urbaine croissante, agriculture dynamique (noix), contexte de montagne • 28 km de Grenoble (38), département de l'Isère, région Rhône-Alpes • fait partie de la Communauté de communes de Vercors Isère • collectivité adhérente au Parc naturel régional du Vercors (PNRV)
CONDITIONS PREALABLES AU PROJET	<ul style="list-style-type: none"> • rachat d'une licence IV • partenariats privilégiés avec le CAUE 38 et le PNRV • maîtrise foncière par la commune
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un lieu mixte et vivant qui rassemble les habitants et dynamise la commune
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> • donner une centralité au village en investissant une parcelle libre au cœur du bourg • protéger le village des aléas liés aux inondations • créer un lieu d'animation, conforter les services et commerces locaux, développer l'habitat • s'inscrire dans une démarche globale de développement durable • préserver l'identité patrimoniale du village • associer les habitants
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> • site : 1 ha en zone inondable en centre-village • aménagements pour la gestion du risque inondation lié au torrent (en amont et sur le site) • commerce multi services avec bar et restaurant (370 m²) • salle d'exposition avec point info PNRV • salle polyvalente comprenant 2 salles de réunion • logement communal pour le gérant du commerce • 2 gîtes communaux • 12 logements sociaux : 7 en locatifs et 5 en accession sociale et un local commercial • chaufferie bois déchiqueté communale • aménagement de l'ensemble des espaces publics
OUTILS ET PROCEDURES	<ul style="list-style-type: none"> • diagnostic préalable • constitution d'un comité de pilotage • étude pré-opérationnelle globale

ACTEURS ET PARTENAIRES

- étude d'impact
- approche environnementale des aménagements et des constructions : AMO HQE (= Haute Qualité Environnemental) et AEU + sélection équipe
- pluridisciplinaire + utilisation des ressources locales (bois...)
- réalisation de maquette, concertation

• Aménagements du centre-bourg :

- ➔ maîtrise d'ouvrage : commune de La Rivière
- ➔ assistance à maîtrise d'ouvrage : DDE
- ➔ assistance à maîtrise d'ouvrage AEU et HQE: Li-Sun
- ➔ Environnement maîtrise d'œuvre étude urbaine : Atelier F4 architecte urbaniste mandataire / Atelier Verdance paysagistes / Ancrages programmation / Perspectives développement Économique maîtrise d'œuvre centre-bourg (bâtiments et espaces publics) : Yves Perret architecte mandataire / Atelier Verdance paysagistes

• Logements sociaux :

- ➔ maîtrise d'ouvrage : Société dauphinoise pour l'habitat (SDH) / Isère habitat
- ➔ maîtrise d'œuvre : Patrick Ferrero architecte

• Partenaires :

- ➔ CAUE 38, PNRV, ADEME, AGEDEN, Chambre de commerce et d'industrie, Conseil Général de L'Isère, Région Rhône-Alpes, DDE, État, RTM, Créabois Isère

ECHEANCES DE CONCEPTION ET D'ELABORATION

- 1995 : fermeture du dernier commerce
- 2000 : 1er contacts avec le PNRV et le CAUE 38
- 2001 : diagnostic et programmation urbaine par le CAUE 38 et le PNRV
- 2002 : démarrage des études d'aménagement, élaboration du PLU
- 2003 : recrutement de l'AMO AEU et HQE
- fin 2004 : concours de maîtrise d'œuvre
- 2006 : démarrage des travaux d'aménagement de l'espace public et construction du pôle multi services
- 2006 : Déclaration d'intérêt général (DIG) valant loi sur l'eau
- 2006 à 2008 : travaux sur le torrent en amont
- 2008 : inauguration
- 2009 : démarrage des projets de logements sociaux

DONNEES ECONOMIQUES

- études d'aménagement : 25 500 € HT
- travaux paysage / VRD : 560 000 € HT
- coût travaux centre-bourg (espaces publics, bâtiments communaux...) : 2 430 000 € HT avec maîtrise d'œuvre
- coût aménagements liés au risque inondation : 296 950 € HT
- coût logements sociaux : 0,98 M€ HT
- AEU financée à 70% par l'ADEME
- loyer commerce : 700 €/mois

III.3.1.2 La stratégie de revitalisation : des éléments de compréhension du fonctionnement de la démarche et des éléments constitutifs associés

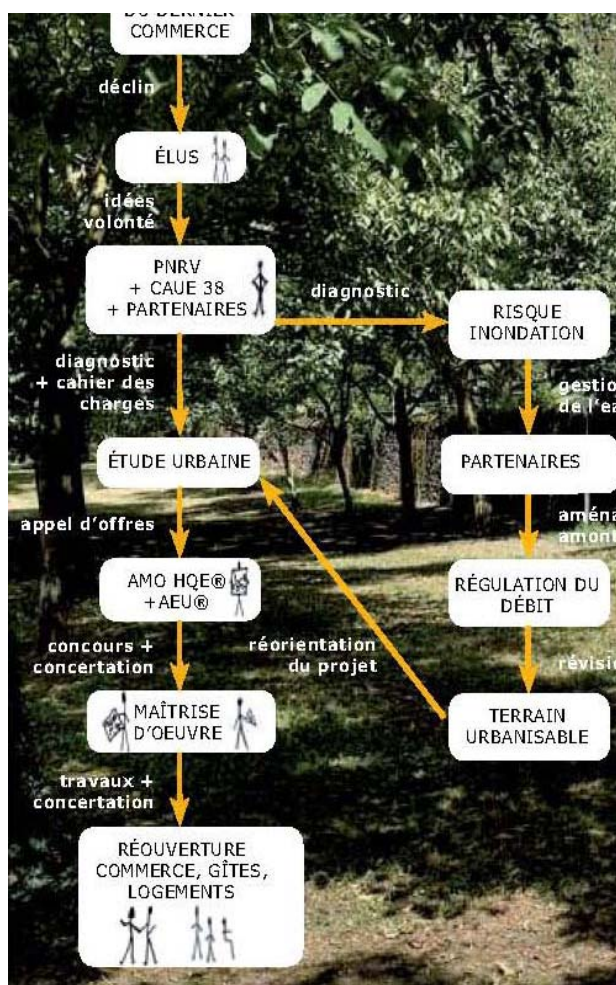


Illustration 59: Schéma de l'élaboration du projet en fonction des outils, du jeu d'acteurs et étapes d'élaboration du projet de la commune. *Source image :*

http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/CERTU_La-Riviere.pdf

villages participe au syndrome de « villages-dortoirs » que nombre de collectivités rurales souhaitent contrecarrer. Les élus de La Rivière ont donc investi dans une démarche globale pour retrouver une attractivité locale et préserver leur identité, esprit villageois, car l'accueil de population ne peut pas se faire dans n'importe quelles conditions.

Afin d'anticiper des besoins d'actualité et futur, les élus ont élargi leur réflexion en se projetant et en intégrant à ce projet de commerce d'autres éléments relatifs aux besoins de la commune et plus largement à l'intercommunalité afin d'avoir un regard global sur leur territoire. Ceci les a mené à établir une liste des équipements et activités absents mais nécessaire à la vie de la commune : une salle pour les associations, le développement du tourisme vert, des logements sociaux locatifs et en accession pour maintenir des jeunes et un renouvellement de la population, etc. L'installation d'une stratégie de développement de revitalisation passe donc par un travail d'anticipation et d'investigation prospective de la commune sur du temps long.

Comme de nombreuses communes rurales touchées par l'étalement urbain suite à l'accueil de population, la commune de La Rivière ne fait pas exception à la règle. La mobilité facilitée des populations entrantes et leur préférence pour les centres commerciaux moins chers que les petits commerces communaux conduisent à un dépeuplement des centres et à une fermeture des commerces de proximité. Il existerait donc un lien indirect entre la centralité et l'étalement urbain qui contribue à l'appauvrissement des centres. La stratégie de revitalisation défend donc la thèse selon laquelle le renforcement des centralités des bourgs ruraux pourrait être une solution pour limiter l'étalement urbain.

Après un sondage prospectif auprès de la population sur l'intérêt de la réouverture d'un pôle multi service, la commune a donc pris la décision d'envisager la mise en place d'une stratégie de développement de revitalisation du centre de la commune dont ce projet était au cœur d'un dynamisme local. La mise en place de ce type de politiques d'action a donc pour objectif non seulement de redonner une centralité au bourg, mais aussi de recentrer plutôt qu'étaler notamment grâce à la mise en œuvre de services de proximité. De plus, le renouvellement de l'image des centres ainsi que son renforcement leur attractivité peut inciter une population à s'y installer.

L'attractivité des bourgs et villages ruraux se trouve confrontée à la préservation du caractère villageois dans le respect d'un développement soutenable. Par ailleurs, la périurbanisation de ces

Le tableau de données de présentation du projet de La Rivière ainsi que le schéma ci-dessus met en avant un important jeu d'acteurs et d'imbrication d'échelle qui se joue lors de l'élaboration d'une stratégie de développement autour d'un projet de territoire commun. Par exemple le Maire de la commune à l'époque était aussi membre du bureau du PNR du Vercors auquel il a présenté son projet. Suite à cette présentation, le Parc a donc décidé d'accompagner techniquement et financièrement, la commune dans le lancement de la démarche. L'opportunité d'une telle action pour le parc étant d'amener à faire émerger des opérations d'urbanisme susceptibles de faire école sur le territoire et de tirer les enseignements d'un projet singulier pour alimenter une politique globale. Parallèlement, de genre d'initiative permet une sensibilisation des acteurs du projet aux contraintes du développement durable qui se joue tout particulièrement dans le monde rural. Depuis plusieurs années, grâce à de petites démarches de ce type, les projets de territoire se démultiplient et sur la base de ces projets, les communes rurales mettent de plus en plus en œuvre politique globale qui guide l'action communale.

Du point de vue foncier, du fait d'une forte pression foncière dans les villes-centres, voire de la pénurie foncière, les classes moyennes et modestes sont obligées de s'éloigner en périphérie ou dans les communes rurales pour accéder à la propriété. Malheureusement le plus souvent dans ce type de communes rurales, le diagnostic montre un manque de choix résidentiels qui conduit inévitablement au développement pavillonnaire. La mise en place d'une stratégie de revitalisation et la stratégie de développement foncier peuvent donc agir sur les mécanismes de l'offre et de la demande pour renforcer et diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux changements structurels des ménages. Elle permet un équilibre, une harmonie des usages surtout dans les communes rurales de montagnes où demande de logements touristiques saisonniers et permanents se côtoie.

Précédemment, la notion de « développement local » a été abordée en tant que courant de pensée de notre temps au sein des territoires ruraux. La démarche d'élaboration d'une stratégie de développement intègre donc cette notion. Le projet de la commune de La Rivière prend donc appui sur le territoire, le paysage, le patrimoine, la géographie, les ressources locales (Exemple : le bois issu de la production communal). La rivière a aussi bénéficié d'un partenariat d'acteurs institutionnels et techniques engagés comme accompagnateur dans la démarche et d'artisans in situ pour mener à bien ces aménagements. Suite au choix du site d'intervention, la prise en charge technique du risque d'inondation a été une contrainte supplémentaire mais nécessaire au projet.

Le raisonnement à l'échelle du local dans l'optique d'un développement soutenable implique depuis quelque temps la question de l'éco-construction. Cette nouvelle approche des modes de construction a démarré en amont du projet de la commune, car il est difficile de s'engager dans des modes constructifs alternatifs avec des matériaux moins courants, bien qu'ils soient locaux. Mais même, si le recours à cette démarche est plus laborieux, elle permet néanmoins une appropriation du projet par les entreprises et les artisans de la commune, une valorisation des matériaux locaux et rend possible l'acquisition de compétences par l'expérimentation des participants.

L'installation d'un tel projet dans l'espace rural de montagne doit être plus que dans tout autre territoire à l'échelle paysagère et environnementale. Dans cette opération, la commune faisant partie du périmètre du PNR du Vercors a du redoubler d'attention pour réfléchir sur les impacts d'un tel projet à long terme sur l'évolution spatiale du village et donc son impact pour l'environnement exceptionnel qui l'entoure.

Les opérations réalisées dans les petites communes ont un impact beaucoup plus perceptible que dans les villes. Et logiquement, si ces opérations sont bien menées, elles peuvent sensiblement améliorer le fonctionnement du village. La stratégie de revitalisation peut donc être entreprise par des petites communes rurales à conditions de :

- Exprimer clairement les demandes et de respecter les étapes en amont de la réflexion comme l'étude de programmation et de faisabilité (diagnostic, étude préalable...) afin de faire les bons choix et d'élaborer un cahier des charges précis ;
- Penser le projet de territoire de manière transversale et globale en cohérence à différentes échelles ;
- Avoir une volonté politique forte et exigeante ;
- Avoir un réseau d'acteurs compétents qui accompagne le projet du début à la fin

De plus, cette démarche comme beaucoup d'autre implique une coordination et une collaboration entre les différents acteurs qui travaillent ensemble sur un projet partagé, organisé comité de pilotage. La concertation constructive pilotée par les élus permet de plus en plus d'impliquer la population et les élus en amont, sur toute la durée du projet ce qui permet :

- d'expliquer et de désamorcer des problèmes potentiels,
- de donner du temps pour la compréhension et l'acceptation

La stratégie de revitalisation peut être donc être mis en œuvre par le biais de deux grandes tendances le renouvellement urbain et dans notre cas la recomposition urbaine. Cette restructuration par la dynamisation des centres ruraux est une solution fonctionnelle qui reprend l'idée du New Urbanism selon laquelle faciliter la vie des piétons par la présence des services et équipements de proximité permettrait de réduire l'étalement et de limiter les déplacements. Concluons que cette opération peut être mise en parallèle avec l'étude de cas de Baratier exposée dans le chapitre suivant.

III.3.2 / Références exemplaires de La Chapelle-des-Marais : densifier un village pour concilier développement local et préserver l'espace agricole

III.3.2.1 Éléments de cadrage :

Commune rurale excentrée par une limite géographique forte : les marais de la Grande Brière, dans le département de Loire-Atlantique, la Chapelle-des-Marais est à 25 km de Saint Nazaire, ville avec laquelle elle entretient de bonnes relations. Lors de la mise en place de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE), la Chapelle-des-Marais a saisi l'opportunité de l'intercommunalité pour se développer en cohérence avec l'échelle du grand territoire tout en conservant ses spécificités.

Avec plus de quatre cinquièmes de son territoire situé en zone de marais, la commune est principalement constituée de zones humides et inondables. Des fragments de territoires émergés créent des îles sur lesquelles se développent l'urbanisation et l'agriculture sur le territoire de la commune à l'extérieur des bourgs. L'agriculture se pratique au cœur de ces îlots, dans des espaces appelés gageries et les bâtiments agricoles se développent sur le pourtour de ces espaces. Les limites de l'urbanisation se dessinent naturellement et le développement se fait de façon équilibré et maîtrisé, à condition que la déprise agricole.

Avec cette occupation de l'espace particulière, les infrastructures viaries sont limitées. Cette opération de développement est ancrée dans la géographie et le paysage local et cherche à construire les bases d'une solidarité entre un pôle urbain et des petites communes. En 1995, la commune subissait des pertes de population importantes et disposait de peu d'équipements et de moyens. La collectivité a donc choisi de densifier le village pour redynamiser le bourg et concilier développement local tout en préservant l'espace agricole.



Illustration 60: Carte de situation géographique de La Chapelle-des-Marais

CONTEXTE GENERAL	<ul style="list-style-type: none"> • 3500 habitants en 2008 • pression urbaine forte, région dynamique, marais et zones humides • à 25 km de Saint-Nazaire, sur l'axe Rennes / La Baule, au nord des marais de la Brière • département Loire-Atlantique, région Pays de la Loire • fait partie de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE), 10 communes • collectivité adhérente au Parc naturel régional de Brière (PNRB)
CONDITIONS PREALABLES AU PROJET	<ul style="list-style-type: none"> • politique intercommunale ambitieuse et équilibrée entre ville-centre et villages • prédominance des marais • nombreux services disponibles
ENJEUX	<p>Contribuer au dynamisme territorial tout en s'appuyant sur les particularités de la commune, autour d'un projet de vie collectif.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> • préserver l'agriculture et les milieux naturels (84 % d'espaces naturels et agricoles) • accueillir des habitants • développer commerces et services • contenir l'urbanisation dans les zones bâties existantes • favoriser les distances courtes • créer des espaces publics conviviaux et de qualité • proposer une mobilité alternative • développer la concertation • s'appuyer sur l'intercommunalité pour développer les projets communaux
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> • densification du centre-bourg : inscription dans le PLU de 35 ha de zones AU dans un rayon de 600 m autour de l'église • développement des services • maison de l'enfance : multi-accueil, centre de loisirs, accueil périscolaire • médiathèque : réhabilitation (190 m²) et extension (292 m²) d'un ancien presbytère • ZAC Clos du Moulin : 4,7 ha dont 2 ha d'espaces publics ; 74 logements dont 32 lots libres • mobilité douce et alternative

OUTILS ET PROCEDURES

- espace public de l'esplanade Bernard le Grand (centre-bourg) : 7800 m² de voirie, 3750 m² d'espaces verts
- aménagement de l'entrée et de la traversée du bourg
- SCOT, schéma de secteur et PLH
- PLU communal
- zones réservées, orientations d'aménagement et plan-guide
- ZAC communautaire
- cahier de prescriptions paysagères
- concertation
- commission de suivi des permis de construire

ACTEURS ET PARTENAIRES

- **PLU :**
 - ➔ maîtrise d'ouvrage : commune de La Chapelle-des-Marais
 - ➔ maîtrise d'œuvre : Ronan Désormeaux paysagiste / Joël Gimbert architecte / Claude Caudal géomètre
- **Espaces publics :**
 - ➔ maîtrise d'ouvrage : commune de La Chapelle-des-Marais
 - ➔ maîtrise d'œuvre Pré de la Cure et traversée: Ronan Désormeaux paysagiste / Joël Gimbert architecte / Claude Caudal géomètre
- **Clos du Moulin :**
 - ➔ collectivité concédante : commune de La Chapelle-des-Marais puis CARENE
 - ➔ aménageur ZAC : Silène
 - ➔ maîtrise d'œuvre ZAC : Ronan Désormeaux paysagiste / Joël Gimbert architecte / 2LM / Aubépine
 - ➔ architecte conseil de la commune : Joël Gimbert architecte
- **Opérations de logements :**
 - ➔ 14 logements sociaux semi-individuels du T2 au T5 : maîtrise d'ouvrage Silène ; maîtrise d'œuvre Agence Drodolot architectes
 - ➔ 16 logements : maîtrise d'ouvrage Ataraxia ; maîtrise d'œuvre In Situ architectes
 - ➔ logements individuels groupés en accession sociale (pass foncier), opération Arbora : maîtrise d'ouvrage Les Urbanités / Silène ; maîtrise d'œuvre, ARLAB architectes
 - ➔ 32 lots libres

ECHEANCES DE CONCEPTION ET D'ELABORATION

- 1995 : révision POS (simplifiée et modification)
- 1997 : inauguration maison de l'enfance
- 2001 : adhésion à la CARENE
- 2002/04 : démarrage réflexion Clos du Moulin, élaboration PLU
- 2004 : achat foncier Clos du Moulin
- 2005 : inauguration médiathèque, démarrage travaux espaces publics, traversée et entrée de ville
- 2006 : plan de déplacement urbain à l'échelle de la CARENE
- 2007 : fin des travaux espaces publics, approbation PLU

DONNEES ECONOMIQUES

- 2008 : convention avec un architecte-conseil
- 2009 : permis de construire projet ARBORA, modification PLU, Clos du Moulin réalisé à 60 %
- coût médiathèque : 622 750 € HT (2005)
- aménagements du Pré de la Cure (hors réseaux et éclairage) : 824 219 € TTC + terrassement, voirie, maçonnerie, mobilier : 704 147 € TTC + espaces verts, mobiliers : 81 192 € TTC + fontainerie : 35 880 € TTC (2007)
- coût global aménagement entrée nord : 2 300 000 € HT
- aménagements Clos du Moulin : 1 426 K€ HT
- vente du terrain Clos du Moulin : 56 €/m² (2003-2004)
- convention architecte conseil : 8000 €/an, intervention gratuite pour le pétitionnaire

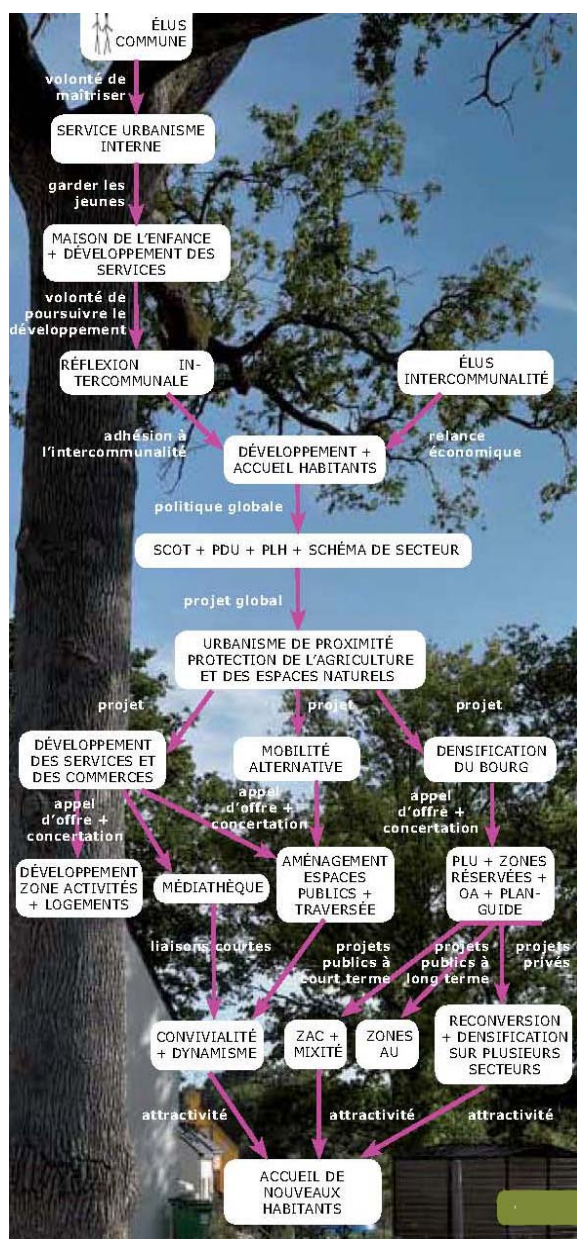


Illustration 61: Schéma de l'élaboration du projet en fonction des outils, du jeu d'acteurs et étapes d'élaboration du projet de la commune. **Source image :**

http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/CERTU_La-Chapelle-des-Marais.pdf

III.3.2.2 Stratégie de développement : les outils de planification et l'intercommunalité comme leviers de la revitalisation villageoise, une analyse.

Le schéma ci-après permet de montrer de façon concise et très claire le développement de l'opération que ce soit en termes de jeux d'acteur, de projet de territoire, d'outils de planification ou d'imbrication d'échelle d'action. Il montre aussi l'importance que prennent les documents de planification et l'importance de leur cohérence entre eux sur un temps relativement long.

Suite à une volonté communale de terminer un ancien lotissement sur le territoire, la commune a été amenée à définir une stratégie de développement globale. Cette initiative a conduit à la révision du POS en PLU. Cette démarche a constitué le point de départ de la commune dans l'optique de déterminer une stratégie de développement et un projet de territoire cohérent. Elle a aussi permis aux élus de la commune en amont du projet, d'acquérir des connaissances sur leur territoire. L'une des premières volontés de la commune a été la volonté de retrouver une dynamique de vie collective au sein du village et de redonner un sentiment d'appartenance aux habitants de la commune qui jusque-là n'avait pas de nom (les Marais-Chapelaines et les Marais-Chapelains).

Dans ces communes rurales attirantes de par le cadre de vie mais dépourvu d'équipements et de services, il est apparu logique de développer l'offre de service et d'équipements pour maintenir la population en place et attirer, accueillir et fixer de nouveaux arrivants. Les élus ont donc cherché à créer un cadre de vie attractif, par l'accès à des services culturels et commerciaux de proximité et une offre de logements adaptée. Environ

quatre ans plus tard, cette stratégie s'est montrée positive ainsi la surface de la maison de l'enfance a doublé. La mise en place d'un programme culturel soigné a conduit au renforcement de l'attractivité du village tout en créant une interface avec un territoire élargi.

Cette démarche de projet met en avant un autre point de vue sur l'intercommunalité en tant qu'acteur facilitateur d'une démarche de projet en se mettant ainsi au service des petites communes. C'est la collaboration entre une commune volontaire, porteuse de projets, et une intercommunalité qui encourage et défend la mise en place d'une politique ambitieuse avec une complémentarité affirmée entre ville et communes rurales. Ce mécanisme permet et favorise la réalisation de projets audacieux. Cette communication entre ces deux échelons (intercommunalité et communes) peut être l'occasion :

- D'intégrer les projets communaux dans un territoire plus global afin de les améliorer
- De réaliser plus rapidement ces projets
- D'avoir un appui solide et expérimenté tout en bénéficiant des moyens techniques, des moyens financiers, de l'expertise et des outils mis en place par l'intercommunalité.

Ce genre de stratégie implique le respect d'un développement durable par l'intégration respectueuse et harmonieuse des nouveaux composants du projet aux éléments faisant partie du patrimoine bâti et paysager. Cette démarche doit concilier développement urbain et préservation de la ressource foncière. Pour ne pas contribuer au déséquilibre de sa structure agraire, la commune a du prendre en considération la fragilité de l'agriculture et des milieux naturels qui l'entourent. Ceci implique :

- De protéger les espaces agricoles et des paysages
- De ne pas élargir pas les zones urbaines
- De densifier des espaces déjà bâtis pour se développer et de pratiquer un renouvellement urbain
- De mettre en place des outils pour garantir la densité par le biais des objectifs fixés dans les documents d'urbanisme échelons supérieures tels que le SCoT, de mise en œuvre d'orientations d'aménagement ou encore de politique foncière...

La mise en place d'un projet et d'une stratégie est donc une démarche complexe qui nécessite une ingénierie technique et administrative de la part de différents acteurs du projet. La commune a donc élaboré son projet d'urbanisation sans concurrence avec l'agriculture et les espaces naturels. Pour ce faire, elle a mis des réunions de pilotage essentielles à la concertation et à l'élaboration d'un projet de territoire partagé. Son but premier étant de sensibiliser et de faire prendre conscience aux habitants des mutations de leur territoire sur une base photographique de l'évolution aériennes. Cette analyse a permis de mettre en avant l'incidence des changements des modes de vie qui ont modifié le paysage communal. C'est dans ce type de contexte qu'une utilisation économe du sol et de préservation de l'agriculture dans le cadre de la loi SRU prend toute son importance. Outre les mesures qu'implique l'environnement particulier de la commune citées le paragraphe précédent, les autres initiatives sont les suivantes :

- ne pas urbaniser les gageries et d'affirmer leur vocation agricole ;
- de donner une valeur et un usage pérenne à ces espaces sensibles en y développant une activité humaine compatible ;
- labelliser l'élevage de vaches allaitantes, qui occupent les marais en été et les îles en hiver.

En parallèle et en amont de cette démarche, un important travail de pédagogie a été mené sur le fait de ne pas considérer les espaces agricoles comme des vides urbanisables mais comme des ressources non-renouvelable après leurs changements de destination. Ainsi, toute opération de développement stratégique pour le bon fonctionnement du projet si ambitieux soit-il nécessite que les élus soient formés par le biais à travers la connaissance d'autres expériences ou grâce aux échanges entre acteurs (maîtrise d'œuvre, services communaux et intercommunaux, associations...).

La collectivité afin de densifier en protégeant les terres agricoles et les espaces naturels s'est servie de l'outil de planification PLU pour éviter l'élargissement des zones urbaines afin de limiter et de contraindre le développement de l'urbanisation aux zones bâties existantes. Le projet urbain s'est néanmoins traduit par une densification du tissu bâti, avec un gradient différent selon la proximité au centre bourg afin de pouvoir tout de même accueillir de nouvelles populations comme prévu. Ainsi, afin de spécialiser le PLU autour d'un objectif de densification, la commune a déterminé un périmètre jouxtant l'église de six cents mètres de rayon autour de la fontaine en vue de réaménager le cœur de la commune. Ces pratiques permettent d'urbaniser les dents creuses et de maîtriser l'émiettement urbain. Ce dispositif a permis :

- la création d'un nouvel accès vers l'entrée de ville ;
- d'éviter d'enclaver une parcelle ;
- la construction de nouveaux logements.

Depuis 2009, la commune poursuit et précise cette démarche en collaboration avec la CARENE sur des orientations d'aménagement dans les secteurs en mutation du centre-ville. L'élaboration d'un plan-guide doit être intégré et accompagner le PLU. Celui doit apporter des précisions sur la programmation, l'architecture, le stationnement et le plan d'aménagement global. Certaines parcelles en proximité du bourg ont été acquises par l'intercommunalité CARENE dans l'optique de créer des logements. Les élus ont donc aussi travaillé sur la diversité de l'offre de logements dans le but d'avoir une mixité de types de logements et de trouver une alternative aux modèles dominants de la commune : la maison individuelle. Au sein du PLU le ratio suivant ont été établit : 15 % de locatif privé, 10 % d'accession sociale, 20 % de locatif public, 55 % d'accession privée en individuel ou en collectif. L'outil foncier constitue donc un outil essentiel pour maîtriser l'étalement et maître en place une stratégie de développement urbain efficace sur du long terme en fonction des besoins de la commune. Le PLU et le Schéma de secteur ont donc conditionné l'accueil de nouveaux arrivants avec un souci de mixité sociale, de diversité et de rapports de proximité. Enfin, lors de cette démarche opérationnelle de longue haleine, la commune a aussi pris l'initiative de repenser les réseaux d'infrastructures viaires et pédestres et de rénover les espaces publics pour améliorer la qualité de vie, il y a donc une imbrication des différents projets entre eux pour former un projet global de développement urbain.

III.4) Conclusion partielle :

Ces deux références exemplaires permettent donc de mettre en avant que la mise en place d'une stratégie est un processus long et qui permet de se projeter dans le temps. Il montre la volonté des petites communes rurales à prendre leur développement en main pour redynamiser leur centre-village afin de leur redonner vie. Ces communes ont choisi une approche environnemental de l'urbanisme est permettent de mettre en avant la volonté politiques croissante des territoires ruraux à pérenniser leur identité et leurs spécificités à travers un développement local. Cette partie a permis de mettre en avant la stratégie de revitalisation en tant que processus réflexif qui évolue dans le temps. Cette stratégie est une démarche globale qui renferme de nombreuses approches et stratégies nécessaire à sa viabilité à long terme.

Ainsi, on peut conclure que la stratégie de revitalisation et la stratégie de développement foncière sont liés et fonctionne en parallèle. La mise en place de stratégie de développement de revitalisation des centres-bourgs ruraux est donc une solution de maîtrise de l'étalement qui suit une logique d'attraction des périphérie vers le centre : elle a donc une logique polycentrique. Certes, cette solution permet de retrouver une organisation urbain, une mixité fonctionnelle et générationnelle. Mais à vouloir centralisé les service dans les centralité ruraux ne sommes nous pas en train de participer une hybridation de l'espace ville adapter à l'échelle de la campagne ?

CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 2

Dans ce second chapitre, la compréhension de l'espace rural et du phénomène d'étalement urbain auquel les communes rurales sont sujettes a conduit à s'interroger sur les politiques publiques mises en place dans les milieux ruraux d'une part et d'autre part du point de la lutte contre l'étalement urbain. Cette étude a permis de constater que ces politiques ont évolué ensembles et interviennent soit de manières complémentaires, soit dans les deux thématiques.

La rétrospective sur les textes législatifs du point de vue du monde rural permet de constater que la prise de conscience des territoires ruraux et leurs émergences ont été prises en compte tardivement au milieu du 20^{ème} siècle. Cela est dû à la montée en puissance de l'étalement urbain, à la modernisation et à la mécanisation de l'agriculture, et au regain d'attractivité qu'ils commençaient. Le 21^{ème} siècle marque l'affirmation et la reconnaissance globale des territoires ruraux qui ont pendant longtemps été mis de côté. Ces politiques publiques dans l'espace rural ont conduit à l'apparition de plusieurs concepts tels que « le développement durable », « le développement local », « la territorialisation », « le projet de territoire et sa démarche », « l'intercommunalité », « de Pays »... Le constat de l'avancée prospective de ces politiques de l'espace rural montre une volonté de changer les manières de voir, de comprendre ces territoires et ceci

se passe par l'intégration des principes de « démocratie participative », de « concertation » et de « projet territorialisé » centrés autour d'une dynamique de développement local. Il s'agit aussi de se servir de la richesse de ces territoires en termes de ressources locales dans la démarche de projet. Le schéma d'Alberto MAGNAGHI illustre parfaitement le propos.

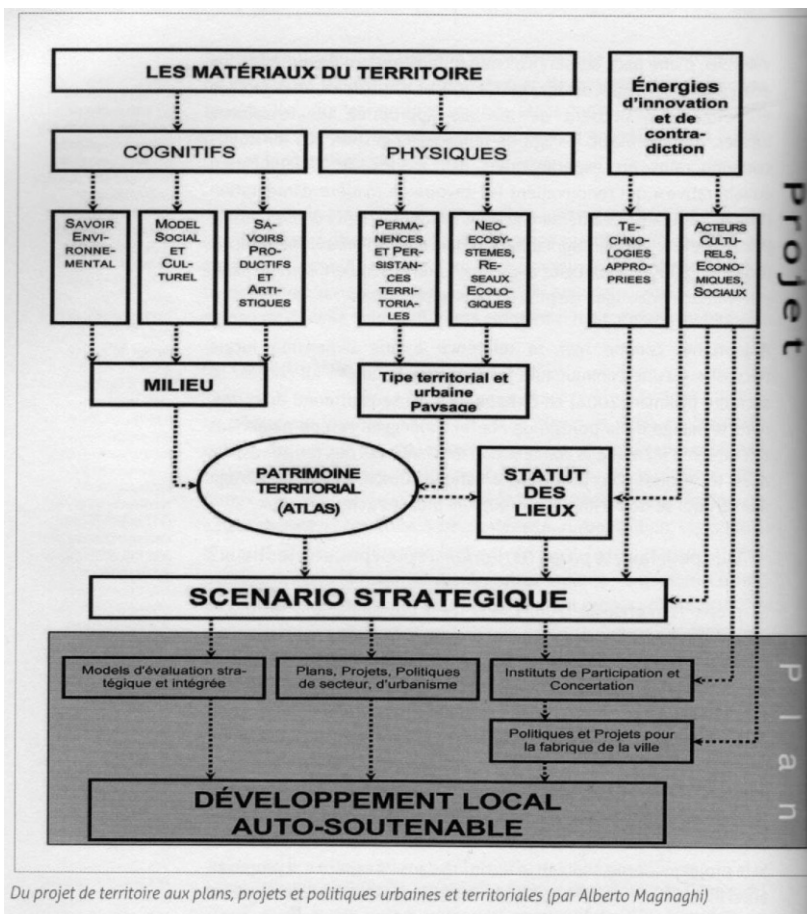


Illustration 62: Du projet au territoire de plans, projets et politiques urbaines et territoriales (par A. MAGNAGHI)

De ce débat découle les questions suivantes :

« La périurbanisation peut-elle être une forme urbaine acceptable et durable de nos campagnes ? Le phénomène d'émiettement de l'étalement urbain peut-il être contré ? Ou comment le projet urbain peut-il participer à redynamiser les centres de village et inverser la dynamique d'émiettement du processus

d'étalement ? »

Dans ce contexte rural de politiques de lutte contre l'étalement urbain naissent des solutions et des courants de pensée alternatifs à la lutte pour maîtriser plus que contrer, pour construire avec l'étalement plutôt que de condamner une forme périurbaine pavillonnaire ancrée dans une idéologie sociale. Ces solutions alternatives proposent :

- ➔ des concepts expérimentaux comme BYMBI et sa démarche habitante de densification douce dans le tissu pavillonnaire. Néanmoins, cette méthode paraît plus facile à entreprendre dans les communes périurbaines rurales que dans les communes rurales reculées.
- ➔ et deux courants de pensée (Croissance Intelligente, New Urbanism) qui revisitent le tissu pavillonnaire de deux points de vue différents mais novateurs dans le respect du développement durable.

Ces solutions permettent donc de démontrer que le périurbain pavillonnaire peut être une forme urbaine acceptable réutilisée pour maîtriser l'étalement car il paraît évident que la réforme de ce modèle dépasse nos compétences et paraît d'emblée difficile. D'autres démarches alternatives telles que la division parcellaire anticipée dans les nouveaux lotissements ou encore l'urbanisation dans des parcelles déjà bâties n'ont pas été citées, mais existent.

Par ailleurs, la perte de centralité des bourgs ruraux et l'émiettement urbain, deux phénomènes liés ont conduit les nouvelles ruralités à mettre en place des stratégies de développement sur leur territoire. Néanmoins, comme tout le reste du territoire français, les territoires ruraux ont l'obligation de mettre en œuvre un développement soutenable, équitable et économe sur leur territoire. Dans cette optique, les projets de La Rivière et de La Chapelle-des-Marais illustrent la démarche d'installation d'une stratégie de développement de revitalisation de deux approches différentes et complémentaires. Ces deux références exemplaires extraites de l'ouvrage : *Éco quartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes*, écrit par le CERTU, mettent en avant le choix d'une approche environnementale de l'urbanisme (= AEU) dans le respect des préceptes du développement durable et dans le but de redynamiser le village tout en maîtrisant le phénomène d'étalement et d'émiettement. Selon ces expériences, cette solution permettrait aux centres bourgs ruraux de retrouver une mixité fonctionnelle et générationnelle ainsi qu'une attractivité nouvelle. Cette stratégie serait donc un moyen d'enrayer l'émiettement urbain.

La limite de ces stratégies réside sans doute dans le fait que notre vision du territoire est encore trop urbaine dans ces espaces marqués par de leurs spécificités rurales qui ne font que rarement parti des pistes pour trouver des solutions innovantes ou expérimentales et susceptibles d'apporter des réponses différentes de celle du milieu urbain. En outre, ces exemples ont été mis en place suite à la loi SRU et à la réforme des collectivités territoriales. Celles-ci, ont conduit progressivement les communes rurales à travailler les projets à d'autres échelles, en donnant notamment une place plus importante au travail partagé en intercommunalité. Néanmoins, si la démarche intercommunale est encouragée et paraît être l'échelle la plus pertinente pour un projet, leur utilisation est peu faible. De plus, les références exemplaires présentées ne permettent pas de réfuter l'hypothèse selon laquelle l'échelle de la commune n'est pas une échelle pertinente pour les projets de territoire. Cela dit, ces projets de stratégie de revitalisation montrent que :

- ➔ L'élaboration d'une stratégie passe par un réseau d'acteurs et par l'imbrication de différentes échelles
- ➔ La démarche de projet se fait par étape
- ➔ Il existe de bonne pratique préalable à tout projet

Dans le chapitre suivant nous nous interrogerons sur : « *Qu'est ce que représente le principe d'urbanisme durable dans les communes rurales ? Quelles sont les conditions préalables à un projet et*

quelles sont les étapes de la démarche de projet ? La stratégie de développement de revitalisation des centres-bourgs et la stratégie foncière sont-elles deux démarches distinctes ou sont-elles complémentaires ? Ces stratégies, certes, sont l'une des solutions de maîtrise de l'étalement urbain, mais quels outils permettent de les mettre en œuvre ? L'adaptation des méthodes selon la typologie du lieu et le concept « de développement ou de penser local » sont-ils des solutions aux problèmes ruraux d'aujourd'hui (déprise des centres-bourgs ruraux, étalement urbain) ? Et doit-on penser à la réévaluation de nos outils, de nos échelles d'intervention et de nos manières de faire en tant qu'acteur de l'aménagement ? »

CHAPITRE 3 : PROJETS DE TERRITOIRE, STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT AU CŒUR DES DYNAMIQUES LOCALES DES COMMUNES RURALES POUR MAÎTRISER L'ETALEMENT URBAIN : ETUDES DE CAS



Partie I : Bonnes pratiques et phasage d'une étude de programmation urbaine.

1.1) Incipit

Lors du chapitre précédant, l'analyse des exemples références ont posé les principes de bases qui compose une stratégie de développement et notamment celle de revitalisation des centres. Cette reconquête des centres-bourgs ruraux aurait pour objectif de redonner un nouveau souffle aux centralités tout en maîtrisant le phénomène d'étalement urbain auquel elles sont sujettes en ce début de 21^{ème} siècle. Les principales politiques d'aménagement du territoire au regard du monde rural et de l'étalement urbain ont permis de cadrer le contexte dans lequel les démarches de projets s'inscrivent. Les exemples de références ont illustré les propos. Ces exemples mettent en avant des caractéristiques de base de l'élaboration d'un projet dans les communes rurales à travers des opérations réelles.

Ces pratiques du projet urbain, de plus, en plus rurales s'effectuent sur du temps long. Elles répondent à de nombreux critères de réflexions et pré-requis pour une installation optimale du projet ainsi que de sa stratégie politique dans son territoire. Il s'agit donc de s'intéresser aux conditions de mise en œuvre d'un projet. Quels sont les caractéristiques motrices d'une démarche de projet ? Quels sont les acteurs qui intervient et quels sont les outils utilisés ? Quelles sont les phases de cette initiative et quelles questions doit-on se poser ? Quels enjeux en matière d'urbanisme durable les communes rurales impliquent-elles ? Quels sont les différences entre stratégies de revitalisation et stratégie de développement foncier ? Les propos seront illustrés par des études cas : deux pour une stratégie plutôt de recomposition, de revitalisation du centre et deux autres pour une stratégie de développement foncière.

1.2) Un urbanisme durable, des enjeux

« Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987).

En 1992, le Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable. »

Source : www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/developpement-durable.htm

Depuis plusieurs années, le projet de territoire évolue dans l'optique d'intégrer et de décliner au mieux les enjeux induit par le concept de développement durable au niveau des enjeux locaux pour passer du concept au plan d'action. Aujourd'hui, la part de responsabilité des collectivités dans le développement des territoires ruraux est importante. La question du développement durable introduit des réflexions qui dépassent l'enjeu environnemental car l'objectif des politiques publiques actuelles est bien de répondre aux besoins de la population tout en impactant le moins possible l'environnement et ses ressources afin de ne pas compromettre la satisfaction des besoins futur.

La démarche d'un urbanisme durable dans un concept de développement local existe et se développe dans les esprits et les politiques d'aménagement du territoire depuis le 19^{ème} siècle. Parallèlement, la prise de conscience de l'apparition de nouvelle ruralité et l'émergence du phénomène urbain ont conduit à de nombreuses initiatives politiques et à la conception d'un panel d'outils susceptibles d'aider les petites communes rurales à surmonter le phénomène d'étalement auquel elles sont sujette tout en ayant un développement soutenable et cohérent dans le respect des préceptes du développement durable. Il s'agit donc pour les élus des territoires ruraux d'anticiper et d'avoir une approche intégrée et

prospective de leurs action.

Ainsi, le principe de démarche de projet participatif se développe de plus en plus. Ce processus permet d'élaborer un programme d'action en faveur du développement durable sur leur territoire. Avec les exigences des nouvelles populations attirées par les communes rurales, les élus ont un double objectif à respecter : améliorer la qualité de vie des habitants en répondant à leurs attentes (accessibilité et diversification de l'offre de logements et de services) tout en préservant le cadre de vie qu'ils sont venus chercher et qui constitue l'élément clef de l'attractivité de ces communes rurales aujourd'hui outre le facteur économique.

Si pendant longtemps, les pouvoirs publics (État, commune) ont soutenu et encouragé la construction neuve qui à une époque était rare dans un milieu rural déprécié, c'est parce qu'avant l'ouverture d'une grande parcelle à l'urbanisation ne paraissait pas particulièrement menaçant. Aujourd'hui, la société et les acteurs de l'aménagement du territoire se rendent compte de leurs erreurs passées au vue des chiffres montrant l'accélération de l'étalement urbain ces dernières décennies.

Par ailleurs, l'étalement urbain, générateur de forme urbaine est un problème à maîtriser mais tant qu'il se produit en continuité de l'urbain celui-ci est moins problématique que l'émiettement urbain, phénomène annexe de l'étalement. Selon E. CHARME, c'est l'émiettement, le mitage qui le plus néfaste pour le devenir des territoires ruraux, du fait de sa consommation d'espace en discontinuité de l'urbain qui contribue à la déstructuration des paysages de qualité et produit des impacts environnementaux accrus ainsi que des surcoûts (coût d'aménagement, ...) pour ces petites communes. L'autorisation de construire d'une maison isolée ouvre la voie aux suivantes. L'identification de ces différents éléments fait donc l'objet de problématiques prioritaires. Ils constituent des enjeux du développement durable à prendre en compte au cœur d'une réflexion globale qui alimente les politiques d'aménagement dans les petites communes.

De plus, précédemment les solutions alternatives à l'étalement urbain ont montré que le périurbain avec ces lotissements pavillonnaires paraît être une forme acceptable de l'urbain. Il permet de faire de la densification intelligente et modérée dans des espaces où la compacité est paradoxale. Le reproche fait à ces lotissements est leur manque de sens du lieu, de caractère identitaire autrement dit leur pauvreté architecturale. Ainsi, la critique se pose non pas sur la procédure de lotissement, mais le processus de certains aménageurs et modèle urbain standardisé et systématisé.

L'urbanisme durable passe aussi par le concept de développement local. Il est donc nécessaire de retrouver le sens de la qualité urbaine dans les villages ruraux. La démarche de projet dans ce type d'environnement doit selon X. GUILLOT être une démarche de projet de campagne et non de projet urbain afin d'intégrer l'ensemble des spécificités que les territoires ruraux impliquent.

A l'heure, où les centres bourgs ruraux sont de plus en plus dépréciés par une population citadine venue s'installer en périphérie notamment à cause du phénomène d'étalement mais pas seulement : hyper mobilité, banalisation des centres commerciaux qui font de la concurrence aux petites commerces de proximité plus cher, etc. La solution de restructuration de ce tissu urbain devient donc une priorité pour les communes rurales. Il s'agit des centres bourgs un lieu de vie. La qualité urbaine passe par le caractère unique d'un projet au regard de la diversité des possibilités qu'offre nos territoires ruraux. Il faut donc partager, échanger, s'adapter et se concerter en tant qu'acteurs du territoire pour expérimenter et apprendre de ces espaces ruraux afin d'éviter les modèles de projet uniforme et stéréotypés.

Ce changement de regard, de la part des élus locaux et des professionnels de l'aménagement passe par une logique et une démarche de projet préalable. Le choix de procédure n'est qu'un outil au service de la mise en œuvre des objectifs du projet. Les élus doivent donc faire preuve d'une attitude proactive sur l'aménagement de leur territoire. Comme on va le voir tout au long du chapitre, les élus de ces communes disposent au-delà de la définition de ces cadres législatifs, de nombreux outils et procédures

pour répondre de manière opérationnelle. Néanmoins, le projet prévaut sur le choix de l'outil.

La logique de projet passe par la prise en compte des spécificités du territoire concerné. Chaque territoire est différent et implique une analyse afin de :

- de comprendre le génie du lieu
- de réinterroger les modes d'urbanisation ancienne des villages qui peuvent être source d'inventivité et de richesse afin de valoriser et réinterpréter l'héritage patrimonial dans les projets d'aménagement
- de comprendre ce qui fait l'identité du bourg

Pour rester attractives, ces communes doivent donc savoir se développer en respectant ce qui les caractérise. L'attention portée à l'ensemble de ces éléments préexistants permet de comprendre le territoire dans lequel le projet s'inscrit pour une durabilité et une cohérence de l'aménagement. La logique de projet induit la prise en compte de données multiples (mise en valeur et protection du paysage et des espaces naturels, préservation de l'agriculture, l'analyse foncière, etc.) sur ces territoires de plus en plus préserver. C'est ce qui constitue en partie la richesse du projet.

Outre une logique de projet, l'élaboration doit respecter certaines conditions préalables et une démarche afin de créer un projet commune et cohérent. Le projet d'aménagement doit permettre la convergence de tous ces enjeux que l'on vient d'aborder. Dans le monde rural, la proximité entre élus et habitants permet de concevoir des projets concertés sur un espace partagé. En partageant les mêmes espaces à l'échelle d'un village, élus et habitant construisent ensemble un projet de vie sur le territoire. Cette conception du projet de territoire peut, par ailleurs permettre :

- la valorisation des filières locales
- l'utilisation de ressources locales afin de bâtir le projet d'aménagement pour ainsi faire levier sur le développement local
- de construire avec les acteurs locaux

Dans les communes rurales, la démarche de projet permet d'anticiper l'arrivée des nouveaux arrivants pour une meilleure intégration. Elle est guidée par un projet politique qui a été réfléchi et organisé afin d'améliorer les conditions de vies proposées aux habitants (accessibilité aux services à l'emploi, aux commerces). La démarche de projet, sa mise en œuvre et les conditions de sa réussite vont donc être abordés par la suite.

1.3) Des conditions préalables pour une pratique du projet de territoire cohérente

1.3.1 / Les moteurs du projet

Ces dernières années avec l'apparition de nouvelles ruralités, le savoir-faire des professionnels du territoire a évolué et leur regard au fil du temps sur les projets de campagne doit être novateur pour mieux comprendre les enjeux qui se jouent actuellement sur ces espaces. Simple et complexe à la fois cette démarche propose qu'ensemble élus, habitants, acteurs sociaux et acteurs économiques, imaginent l'aspect que nous voulons donner à notre territoire dans 15 ans, puis définir les moyens de parvenir à cet objectif. Elle fixe mais ne fige pas le cap de nos actions, c'est une feuille de route qui guide nos choix et définit des orientations stratégiques déclinées en réalisations concrètes. Ainsi, plusieurs conditions de réussite d'un projet peuvent être retenues :

- l'implication de la collectivité et de leurs partenaires,

- l'avancée de participation et de la concertation habitantes,
- la transversalité et la gestion des temporalités.

Tout d'abord, pour un déroulement du projet impeccable un portage politique engagé est nécessaire. C'est une démarche longue où le maître d'ouvrage (=MO) doit aller au bout de ces ambitions et attentes. Il joue un rôle central dans le projet et les choix qui le conditionnent des origines du projet à sa réalisation. La MO peut être accompagnée dans son entreprise de projet par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (= AMO). L'assistant a un rôle de conseil et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage. Il facilite la coordination de projet et permet au maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet en réalisant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, la maîtrise d'ouvrage peut aussi s'organiser en interne. La maîtrise d'ouvrage doit être capable de mettre en place et d'animer les équipes pluridisciplinaires de travail (composée d'élus, experts, services de l'État ou des collectivités, organismes de suivi, CAUE). C'est elle qui détermine et formalise ses objectifs pour l'espace concerné à long terme (documents d'urbanisme) comme à court terme dans l'optique de traduire opérationnellement, pour répondre aux besoins et aux attentes de la population habitante. La MO est l'acteur facilitateur de la concertation entre la population et les professionnels qui élaborent le projet.

Dans sa démarche, la collectivité doit savoir s'entourer d'un réseau acteurs et de partenariat afin de croiser les compétences des divers participants et d'anticiper les capacités de financement ou de subventions de ces partenaires. Dans ce genre de pratique, il est nécessaire d'avoir une capacité d'ingénierie suffisante pour la mise en œuvre d'un projet en bonne et due forme. L'ingénierie peut afficher des faiblesses préjudiciables pour le projet futur selon la taille de la commune, ces capacités d'action et ces compétences. Dans le cas de faiblesse d'ingénierie, la commune peut alors faire appel à des compétences externes. En amont du processus de projet, les élus doivent transcrire des ambitions politiques en programmation avec l'aide de l'AMO. Celle-ci peut aussi rassembler et faire appel à des équipes de techniciens et d'experts adaptés pour la réalisation du projet et facilite aussi le débat avec les habitants et acteurs locaux. Associer les habitants à la démarche constitue un critère de bonne gouvernance du projet. Il existe plusieurs niveaux d'implication des habitants : l'information, la concertation ou la codécision.

A l'heure où les politiques incitent à la consultation des avis de la population dans le but d'intégrer à la démarche de projet une collaboration participative de la part des habitants : la concertation est devenue un élément symbolique de projet de qualité aux yeux de tous. Ceci implique une intervention en amont des projets dans les phases de formalisation et spatialisation. La concertation permet donc :

- de nourrir le projet
- de partager les ambitions de la commune avec ceux qui vont vivre ces futurs aménagements au quotidien.
- De construire un tissu sociale et un sentiment d'appartenance des habitants à leur territoire en les intégrant à la démarche, en les informant dès le départ de la démarche de projet (exemple référence de La Chapelle-des-Marais, chapitre 2)

La collectivité doit porter son projet politique, maintenir ses ambitions initiales, les enrichir, sans perdre la maîtrise du projet et peut prendre appui sur des partenaires adaptés aux petites communes, entourée des services de l'État, Direction Départementale des Territoires (DDT), PNR, CAUE, etc. Ces acteurs conduisent des missions d'appui aux collectivités (AMO). L'ADEME peut être sollicitée notamment pour mener une AEU en faveur d'un urbanisme respectueux des enjeux environnementaux. Ces AMO réalisent des documents didactiques, organisent des débats, rencontres, aident au recours de professionnels adaptés, anime les partenariats, assiste la phase de programmation etc. Il est également possible de recourir à un bureau d'études privé pour mener ces missions d'AMO. Bien entendu, la commune peut être aussi en collaboration étroite avec les échelles supra-communales telles l'intercommunalité pour élargir son périmètre de réflexion. La concertation est donc un outil de concertation qui permet également :

- de pérenniser et de garantir une appropriation
- un outil de sensibilisation encourageant l'adoption de comportements responsables

Enfin, la temporalité d'un projet est importante que ce soit pour sa maturation ou pour son avancée réfléchi et progressive dans le temps. Ainsi la démarche de projet et toutes ces étapes sont conditionnées par une gestion des temporalités. Le projet n'est donc pas un élément figé dans le temps mais un composant évolutif qui s'enrichit avec les expériences qu'il traverse. De la gestion du temps et non de la précipitation naît un projet de qualité cohérent intégrant des politiques territoriales globale. Par ailleurs, pour ce processus même si la commune conserve toute responsabilité et décision par rapport au projet, elle possède aussi plusieurs outils pour élargir leurs champs d'action. Ces outils impliquent des réflexions transversales qui se traduisent par des réponses complexes adaptée aux territoires. Les agendas 21 sont des outils appropriés pour favoriser une transversalité des projets, une réflexion globale. La collectivité doit donc choisir une maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire réunissant l'ensemble des compétences nécessaires au projet (architecte, urbaniste, paysagiste, écologue, juriste, bureau d'études VRD, etc.). Cette démarche s'inscrit donc au cœur de mécanismes systémiques dont la synergie doit être bien comprise lors de l'élaboration d'une stratégie de développement et d'un projet pour une intégration complète dans le territoire.

1.3.2 / La démarche de projet : des étapes préalables

La démarche de projet est une dynamique collective où différents acteurs en partenariat interviennent pour l'élaboration d'une stratégie et d'un projet de territoire partagé dans le respect du concept de développement local et de développement durable. Ce processus de projet est une démarche de progrès, d'innovation, de création et de mobilisation. C'est une démarche itérative, autrement dit à chaque étape, le projet se réadapte aux attentes, aux enjeux et contraintes, tandis que l'objectif est conservé, affiné et conforté. Ainsi, elle permet de mettre un socle de base préalable à tout projet et stratégie, c'est une phase fondamentale pour la qualité du projet. Elle peut être directive ou participative néanmoins la démarche participative est de plus en plus utilisée par les collectivités. Une démarche participative pour mener un projet de territoire est porteuse d'une certaine vision de la citoyenneté, et d'une certaine conception de la vie politique du territoire. La démarche de projet se divise en trois étapes fondamentales que sont :

- **L'étude** est la phase qui permet de redéfinir la commande de façon plus précise, d'inventorier un nombre important de donnée dans différents domaines. Cette recherche à pour à but d'élaborer un diagnostic territorial complet, global et élargi qui doit expliquer, comprendre et ressentir le territoire aux divers acteurs. Elle permet aussi de recadrer des objectifs.

Les éléments de cadrage du projet permettent d'inscrire le projet dans son contexte territorial à différentes échelles afin de comprendre le fonctionnement global d'un territoire donné et d'avoir une première approche sur l'imbrication des échelles impliquées dans la dynamique de projet. Celle-ci permet donc de mettre à jour l'existence d'une stratégie territoriale plus large (ex. SCoT, PLH). Elle permet d'affiner et de mieux déterminer les attentes du maître d'ouvrage ainsi que les objectifs d'aménagement. La démarche nécessite une adaptation des grands enjeux de développement durable au contexte local.

La prise de conscience d'un monde rural en mutation et l'émergence de différents types de ruralité doit être l'instigateur d'un nouveau souffle d'aménagement pour les petites communes rurales comme nous l'avons abordé précédemment dans le chapitre 2. Ces communes doivent avoir un regard prospectif sur leur territoire et sortir du mode de développement urbain actuel (étalement

urbain) pour promouvoir une véritable stratégie de développement, basée sur des objectifs locaux. La stratégie de développement que la collectivité doit élaborer se fait avec un partenariat en réseau de divers acteurs sur lesquels, elle peut appuyer sa démarche : CAUE, PNR, DDT, ADEME qui sont particulièrement proches des territoires ruraux.

Toute conception passe par la conception d'un diagnostic territorial complet. Ce diagnostic permet grâce à l'analyse de données : démographiques, économiques, immobilière, sociales, paysagères, urbaines, et environnementales. Ce croisement de données permet d'estimer les besoins principaux de la population et de la commune et dresser un portrait du territoire dans lequel le projet doit s'inscrire. Cette phase permet de mieux saisir les emboitements d'échelles, mais également de faire évoluer le projet, l'enrichir, faire émerger de nouvelles attentes. Le diagnostic doit porter un regard élargi sur le territoire afin de replacer le projet au sein des politiques territoriales et des documents d'urbanismes mises en œuvre.

Les documents-cadres représentent des stratégies validées démocratiquement qui doivent guider le projet local (Exemple. PLH, PDU, Pôle d'excellence rurale, OPAH intercommunale, SCOT). Le SCOT est pertinent en milieu rural, car ils lient les politiques d'habitat, de déplacements et d'aménagement à l'échelle intercommunale. Il joue aussi un rôle d'accompagnement des communes pour les aider dans cette démarche d'élaboration de stratégie de développement.

Ainsi, le regard d'une équipe pluridisciplinaire associé à la multidisciplinarité du diagnostic territorial élaboré par leurs soins, garantit la richesse du projet et sa capacité à répondre à la complexité territoriale. Les apports du diagnostic (spécificités locales, attentes et besoins des habitants) peuvent amener la maîtrise d'ouvrage à réadapter le projet initial.

Pour définir les enjeux : répondre aux questions



Le temps est facteur de qualité «Le temps, le plus grand des artistes» (Auguste Perret).

Illustration 63: Le questionnement dans la démarche de projet. Source : http://www.caue76.org/IMG/pdf_Programmation_urbaine.pdf (en ligne 2009)

→ **La conception** est l'étape qui permet de préciser le choix du site retenu et qui permet d'esquisser des éléments de programmation afin de concevoir un projet d'aménagement en cohérence avec son territoire et les attentes qu'il implique.

La première étape de la conception est le choix d'un périmètre de projet pertinent par la commune, en cohérence avec ses ambitions politiques. Ce choix est essentiel et conditionne le reste du projet, c'est un élément fondamental sa réussite. Elle peut être liée à son inscription dans le tissu urbain, dans un maillage de déplacements doux, dans le paysage, à sa vocation actuelle, etc. Une fois le site déterminé, ses spécificités devront être inventoriées, repensées et valorisées dans le projet (orientation, pente, ensoleillement, proximité du village, etc.).

Le choix du site permet alors de passer à l'étape suivante, la programmation. La maîtrise d'ouvrage doit définir rigoureusement un programme comme l'indique l'article 10 de la loi MOP (= La loi « MOP », ou loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée) pour les maîtres d'ouvrage publics au regard d'une connaissance fine du contexte. Pour mener à bien, cette phase, la collectivité peut faire appel à ses partenaires (CAUE, PNR, DDT), consulter leurs publications, ou faire appel à des bureaux d'études privés. Le programme doit être suffisamment clair, mais ouvrir la possibilité d'interprétation aux équipes de maîtrise d'œuvre, sans se substituer au projet.

Pour finir, il s'agit de concevoir le projet d'aménagement, en recrutant une ou plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre. La collectivité doit tout d'abord choisir le mode d'organisation de la maîtrise d'ouvrage : en régie, en délégation partielle (à l'aide de partenaires tels CAUE, Parcs, régions...) ou totale (ex. aménagement réalisé par un Société d'Économie Mixte (= SEM)). Dans tous les cas, elle conserve une capacité de décision. La maîtrise d'œuvre (=MOE) assure la conception d'ensemble. C'est pourquoi, il est essentiel qu'elle soit associée dès le début de la démarche.

La démarche de la MOE est généralement structurée autour de trois temps : le diagnostic, l'élaboration des scénarios d'aménagement et le parti d'aménagement. La phase de scénarios permet aux acteurs de la démarche d'avoir plusieurs pistes d'actions pressenties et différents agencements apportant des solutions multiples à la collectivité. Ainsi, le maître d'ouvrage peut élaborer un métissage entre les différents scénarii afin de concevoir un scénario préférentiels du projet. Le parti d'aménagement illustré graphiquement doit constituer le plan de composition urbain et paysager qui guidera les futurs aménagements. Ces supports graphiques sont des outils d'échanges qui permettent d'animer le débat avec les élus et la population. Tout au long de la démarche, le projet peut être adapté aux opportunités et contraintes. La démarche de projet s'inscrit dans un processus évolutif et partagé.

→ **La réalisation** est la dernière phase de l'élaboration d'une stratégie et d'un projet. Elle doit se coordonner avec différents acteurs : des maîtrises d'œuvre, l'association de maîtrises d'ouvrages, l'utilisation d'outils opérationnels et le recours à des partenariats financiers. Cette phase peut associer différents maîtres d'ouvrages afin que chacun est un rôle spécifiques a joué. La pérennité de la maîtrise d'œuvre urbaine

FOCUS SUR LA NOTION DE PROJET

Un projet politique :

donner un sens à l'action entreprise, intégrer le projet dans une démarche d'ensemble, rechercher la concrétisation d'une vision de la commune.

Un projet social :

assurer la mixité sociale, cibler une population comme clientèle, valoriser une volonté collective, associative...

Un projet urbain :

renforcer la centralité d'un bourg, lui assurer une identité écologique, préserver un site naturel tout en assurant le développement communal...

Un projet économique :

assurer le meilleur usage des deniers publics, délimiter le niveau de charges de fonctionnement acceptable.

garantit le suivi du projet, sa cohérence et le maintien de ses ambitions initiales. Ses programmes doivent représenter l'ambition du projet dans sa globalité.

Le montage du projet implique l'utilisation de plusieurs outils opérationnels, tels les documents d'urbanismes, les outils fonciers ou les procédures d'aménagement. Les outils fonciers notamment aident la collectivité à obtenir la maîtrise foncière, qui constitue un moteur de réussite du projet. Par exemple, l'EPF assure le portage du foncier pour développer des projets dans les petites communes comme Baratier ou Volonne. Ainsi, les partenaires financiers peuvent participer à la réalisation du projet. Les autres collectivités territoriales et les partenaires peuvent également participer au financement des études préalables. Le tableau ci-dessous regroupe les compétences professionnelles et partenaires financiers auxquelles la maîtrise d'ouvrage peut faire appel.

Tableau 2 Compétences et acteurs d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage (d'après CAUE 34)

Fonctions	Acteurs
Maîtrise d'œuvre	Concepteurs : urbanistes, paysagistes, architectes Techniciens : géomètres, bureau d'études techniques
Conseil à la maîtrise d'ouvrage	CAUE, DDE, DDT, Service départemental de l'architecture et du patrimoine, Conseil Général, Conseil Régional, Aménageurs publics, Architectes-conseil, Paysagistes-conseil, ADEME, EPF, Parcs, etc.
Partenaires financiers (études et projets)	Europe, Collectivités locales, EPFR, CAUE

Illustration 64: Tableau 2 Compétences et acteurs d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage (d'après CAUE 34)

1.4) Conclusion partielle :

Concluons ainsi que la mise en place d'un projet est plus complexe qu'il n'y paraît. Le désir de projet doit faire l'objet d'une démarche réflexive engagée de la part des acteurs locaux et des professionnels. Actuellement, le projet est une démarche concertée, négociée et partagée par une pluralité d'acteurs ce qui contribue à l'enrichir et à la conception de projet de qualité. Cette action commune de projet de vie d'un territoire n'est pas une démarche figée dans le temps mais évolutif résultant d'un rapprochement mutuel entre les acteurs et d'un langage partagé. Adapté cette démarche à l'échelle des territoires ruraux est un double défi car non seulement le projet qu'on appellera de « campagne doit prendre en compte les diverses directives réglementaires (Grenelle) mais il doit aussi concilier attentes locales et besoins territoriaux tout en préservant ce qui caractérise et qui rend attractives ces petites communes rurales. La démarche de projet doit donc être locale tout en étant globale.

Par ailleurs, l'enjeu pour ces entités de territoire réside aussi dans la maîtrise du phénomène d'étalement urbain de plus en plus présent dans l'espace rural. Néanmoins, on peut affirmer que ce n'est pas la forme urbaine de l'étalement qui est critiquée et combattue mais l'émiettement urbain en discontinuité qui dénature et déstructure ces bourgs ruraux et leurs paysages patrimoniaux.

Partie II : Études de cas et stratégie de revitalisation des centre-bourg ruraux.

II.1) Incipit

Dans une situation où les communes rurales sont de plus, en plus, touchées par l'étalement urbain au dépend des centralités villageoises, les politiques publiques choisissent de reconquérir les centres bourgs ruraux dont la déprise semble être liée à l'étalement. Ces centres dépréciés par la population est dû à l'installation de nouveaux arrivants dans le tissu périphérique des bourgs. Ceux-ci sont motorisés et préfèrent satisfaire leurs besoins primaires dans les centres commerciaux moins chers plutôt que les petits commerces de proximité. Ce mode de vie conduit à une disparition des commerces de proximité, à un abandon des bâtis historiques et donc à la perte d'animation dans les centres bourgs. Cela dégrade la qualité de vie, la cohésion sociale et l'attractivité de ces territoires ruraux.

De ce contexte découle une politique publique de requête, la revitalisation des centralités villageoises mise en œuvre de différentes manières par les acteurs de l'aménagement du territoire. Cette stratégie de développement permet notamment de :

- Mettre en place une politique de renouvellement urbain au sein du bourg en maintenant la forme et la structure du village
- De conforter le centre (ses commerces, ses lieux de rencontres) tout en renforçant son attractivité.
- D'encourager la mixité fonctionnelle et générationnelle
- De favoriser des modes de déplacements doux
- De restructurer des espaces urbanisés ainsi que les espaces publics qui occupent une place importante dans la vie de la commune

Dans ces villages, où la trame de fond du village historique existe encore est où les espaces naturels les entourent, il paraît important de réfléchir aux impacts que tout projet et stratégie de développement peu avoir sur l'environnement dans un démarche de projet globale et territorialisé afin de ne pas déséquilibrer les milieux. Il faut concilier densité et espace public au profit de la qualité du cadre de vie, investir le bâti vacant avant de s'étendre. Par ailleurs, il est essentiel de considérer l'espace public d'un village en continuité avec son paysage tout en recréant des liens avec l'espace naturel, agricole et forestier.

Tout ces enjeux font partie d'une stratégie de développement de revitalisation que nous allons étudier à travers deux exemples opérationnels sur les communes de Baratier et de Volonne. Quels outils interviennent lors de ce type de démarche ? Quels sont les leviers de cette stratégie ? Comment interviennent les acteurs et quels est leurs rôles ? Par quelles étapes le projet passe ? Le contexte territorial ayant déjà été abordé dans le chapitre 1, il ne sera pas développé dans ce chapitre.

II.2) Baratier, un 1^{er} exemple opérationnel : étude d'organisation et de faisabilité pour la réalisation d'une opération en mixité fonctionnelle sur le centre-village.

II.2.1 / Rappel des éléments de cadrage et synthèse des enjeux de territoire

Cette carte vous permet de mieux resituer la situation de la commune de Baratier ainsi que le périmètre de l'étude

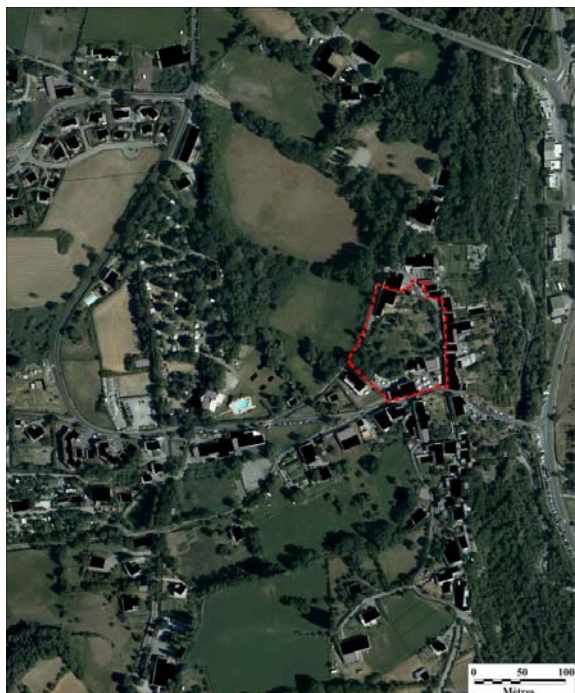


Illustration 65: Situation géographique de Baratier et périmètre de projet

Le contexte territorial ayant été déjà présentés dans la partie 3 du chapitre 1, celui ne sera donc pas abordés dans ce paragraphe. Afin de rappeler des données clefs du projet, le tableau synthétique ci-dessous présente les information de cadrage et de programmation :

CONTEXTE GENERAL	<ul style="list-style-type: none"> → Baratier est une commune du département des Hautes-Alpes à proximité d’Embrun → Située à 2h30 de Marseille, 2h de Grenoble → Fait partie de la CC de l’Embrunais et du Pays SUD. Aucun SCoT n’est en cours sur le territoire. 	
CONDITIONS PREALABLES PROJET	AU	<ul style="list-style-type: none"> → périmètre d’étude : 1ha. → une propriété de 5753m² en plein cœur du village, racheté par la commune pour y mettre la future mairie et une opportunité exceptionnelle pour affirmer la centralité du village → hausse démographique → pression foncière et émiettement urbain/étalement urbain
ENJEUX		<ul style="list-style-type: none"> → <u>Affirmer ce lien et de renforcer l’attractivité de la centralité de Baratier par :</u> <ul style="list-style-type: none"> → L’élargissement de la place du village offrant ainsi un espace structuré. → La création de logements dans le respect de la trame urbaine ancestrale en répondant notamment aux besoins en logements aidés. → Le renforcement des commerces sur la place du village et la rue G. Apollinaire et la sauvegarde des commerces existants en augmentant la masse démographique et ainsi le potentiel client. → La création d’un axe vert reliant la place du village, la maison de maître et la place St-Chaffrey. → La création d’un jardin public central où sont regroupés et valorisés les jeux pour enfants, les terrains de boules, etc., → La création de véritables liaisons douces sécurisées entre les trois pôles et notamment vers l’école.

OBJECTIFS	Étude d'organisation urbaine et de faisabilité pour la réalisation d'une opération en mixité fonctionnelle sur le centre-village.	
PROGRAMME	L'objectif affiché est de chasser la voiture des espaces publics tel que la rue G. Apollinaire et les regrouper sur des secteurs aménagés et valorisés.	
OUTILS PROCEDURES	ET	<p>→ 36 logements répartis de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> → 21 en accession libres représentant 58 % du parc de logement dont 7 en maisons mitoyennes. Pour ces dernières 4 ont un vaste garage de 70 m² et 3 ont une activité économique à la place du garage. Ces maisons bénéficient également d'une terrasse de 14m². → 7 en accession aidés représentant 19% du programme mais uniquement localisé dans le bâtiment C sur le chemin des Closures ; → 8 en locatif social sur l'un des deux bâtiments implantés en lieu et place du jardin de Charamaille ; → 310 m² d'activités économiques se localisant rue G. Apollinaire et en lieu et place de l'actuelle mairie ; → 550 m² d'équipement public sur le site de maison Affa comprenant le déplacement de la mairie (surface estimée 150 m²) et des équipements ou logements à définir. → 39 places de stationnements privés dont 3 PMR
ACTEURS PARTENAIRES	ET	<ul style="list-style-type: none"> → Maitrise foncier → PLU → ZAC <ul style="list-style-type: none"> → Maître d'ouvrage : la commune → AMO : AEV, ALPICITE → Conseil général, l'intercommunalité → partenariat avec l'EPF

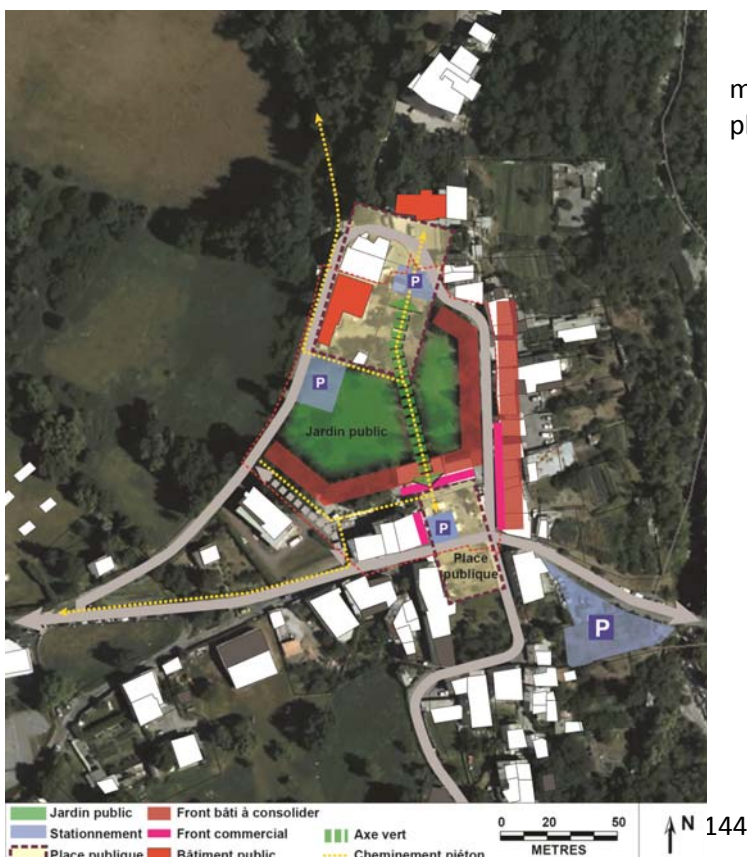


Illustration 66: Enjeux spatialisés

Suite à l'acquisition de la maison des maîtres par la commune via l'EPF, la commune a plusieurs objectifs :

- D'affirmer et de renforcer le centre-bourg de Baratier suite à l'impact causé par le phénomène d'étalement urbain qui a dilué le tissu villageois et a donc affaibli sa centralité.
- De créer une interaction entre les équipements publics et les espaces publics servant de leviers pour conjuguer vie collective et bien-être individuel de la population. Ainsi un lien sera créé entre les trois pôles que sont la mairie, l'église et l'école.
- De repousser la voiture facteur d'animation, de dynamique mais surtout de nuisances aux portes du village.

Dans cette démarche de stratégie de revitalisation, le projet est politique et social. Autrement dit, la commune souhaite intégrer son projet dans une démarche d'ensemble afin de concrétiser une vision partagée du développement de la commune dans le temps. Les élus lors des réunions de restitution ont fait preuve de beaucoup d'intérêts et d'engagement dans l'avancer du projet. C'est aussi un projet social, dans lequel assurer la mixité sociale, générationnelle et favoriser la vie collective à travers la requalification des espaces publics et l'installation d'un espace vert de liaison. Cette étape analytique du territoire a permis aux élus d'évaluer les besoins de sa commune au vue de la forte hausse démographique qu'elle connaît. Suite au diagnostic, trois propositions de scenarii ont été présentées à la collectivité. La revitalisation du centre village implique des dépenses conséquentes pour la commune qui doit rembourser l'achat de la maison de maître à l'EPF PACA.

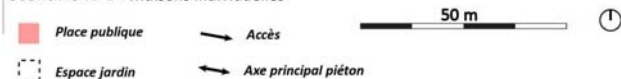
II.2.2 / Des propositions de scenarii et des outils annexes de mises en œuvre et des acteurs fonciers pour un aboutissement adéquat de la stratégie



Illustration 67: Vue d'ambiance 3D : Scénario 1



Scénario N°1 : Maisons individuelles



Le scénario d'aménagement n°1 s'intitule "Maisons individuelles" et permet de tester une approche peu dense mais s'insérant dans la typologie urbaine existante de village rue (rue G. Apollinaire). La partie Ouest de la zone fait ainsi transition avec une zone habitée moins dense. Les proportions avec les constructions existantes sont ainsi respectées. Dans cette proposition, l'agencement répond au critère de réduction de la présence de la voiture en faveur de l'installation de plus d'espaces publics en cœur de village. Ainsi le projet d'aménagement propose la requalification de deux espaces publics et la création d'un grand espace de jardin pour remplacer le Jardin de Charamaille :

➔ La place de l'Église sera agrandie pour redonner un espace de vie mieux défini étant donné la proximité de la nouvelle Mairie. Le jeu de boule investira la partie basse de cette place afin de

Illustration 68: Plan des espaces publics du scénario n°1

créer un espace de partage, de rencontre et de trouver une nouvelle jeunesse pour le kiosque existant (repos, détente, buvette, ...). La place étant traversée par la rue G. Apollinaire, fréquentée par la voiture sera mise en « zone de rencontre » (limité à 30km/h) où tous les usagers sont obligés de se respecter mutuellement. L'espace sera entièrement minéralisé pour faciliter l'entretien avec des alignements d'arbres pour passer de l'église à la Mairie afin de créer une unité globale sur cette place.

➔ La place du village sera minérale et partagée en trois espaces afin pour plus de fonctionnalité :

- ◆ Un espace dédié à la voiture, au stationnement
- ◆ Un espace de terrasse clairement délimité pour le bar / restaurant pour créer et requalifier l'espace de détente, de rencontre.
- ◆ Et l'espace de marché devant les halles qui permettra aux participants du marché (producteur locaux, artisans...) de réinvestir les lieux de façon plus homogènes en se servant de l'espace de halle.

➔ Le Jardin central fera le lien entre les deux places principales du centre village avec un axe central qui donne sur les bâtiments de la future Mairie. Il possède 5 accès au total ce qui permet aux visiteurs de toutes parts d'y accéder. Ce parcours au cœur du jardin est le moyen principal de circuler dans le centre pour les piétons dans un environnement calme et sécurisé. De plus, ce système permet un accès rapide à la diverse structure du centre.



Du point de vue du stationnement et des déplacements urbains est proposés une disposition par poche de stationnements avec une capacité d'accueil de 25 places dont 2 pour les personnes à mobilité réduites. Pour les automobilistes, la circulation peut se faire autour du cœur de village en double sens, à l'exception de la rue G. Apollinaire qui reste en sens unique. Ici pour accéder aux différents composants du projet le piéton circule à l'intérieur du cœur de village dans le jardin. Il a accès à une nouvelle aire de jeu de boules et de jeux pour enfant. Ce système permet de faire de cet espace, un espace de détente, de rencontre qui met en lien les deux places principales de Baratier. Ceci permet de réaffirmer la centralité de la commune. Par ailleurs, la place de l'Église et de la nouvelle Mairie devient une zone de rencontre entre les divers usagers.

Ce premier scénario ne propose que la mise en place de quatorze logements individuels et n'est donc pas très avantageux pour que la commune. Il ne dégage que peu de recettes pour la commune compte tenu du faible nombre de logements envisagé.

Illustration 69: Plan d'organisation des déplacements Scénario n°1



Illustration 70: Vue d'ambiance 3D : Scénario 2



Illustration 71: Plan des espaces publics du scénario n°2

Le scénario n°2 appelé « Résidentialisation » est un aménagement qui joue la carte de la densification du centre village. Il cherche à optimiser l'espace afin de produire un nombre de logement optimale. Il s'appuie davantage sur une typologie de logement collectif. Des petites résidences sous forme de poches peuvent ainsi être envisagées. La seconde idée est d'offrir une profondeur de champ importante entre la place St-Chaffrey et l'actuelle place du village. Un véritable axe vert piéton est ainsi créé. Dans ce scénario, deux espaces publics sont requalifiés et deux espaces verts de taille différentes sont réalisés pour remplacer le Jardin de Charamaille:

- ➔ **La place de l'Église** sera agrandie pour redonner un espace de vie mieux défini et plus dynamique. L'espace de jeux d'enfants sera implanté en partie basse de cette place afin de renforcer le projet futur de centre de loisirs accolé à la future Mairie pour ainsi créer un espace de partage, de rencontre et de réutiliser le kiosque existant (repos, détente, buvette, ...). La place étant traversée par la rue G. Apollinaire, le dispositif sera le même que dans le premier

scénario. La Place sera plus végétale dans ce scénario et permettre un accès séparé selon que l'on souhaite aller à la Mairie ou à l'église. L'espace sera pensé plus harmonieusement pour donner un aspect cérémoniel de la traversée de la place.

- ➔ La place du village sera partagée en quatre espaces afin de requalifier l'entrée d village et de redonner son identité de place :
 - ◆ Un petit espace pour le stationnement des PMR
 - ◆ Un espace de repos
 - ◆ Un espace de terrasse clairement délimité pour le bar/restaurant
 - ◆ Et un espace de marché

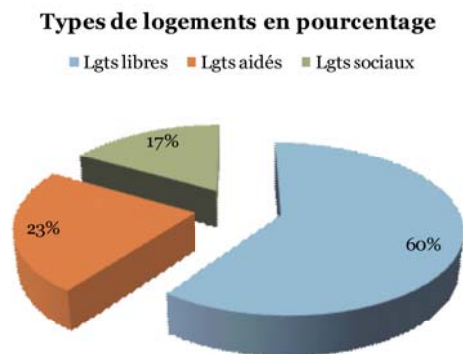
- ➔ La création du petit parc urbain en face de la place du village permettra une ouverture de l'espace. Ce petit parc sera réservé au jeu de boules. Les boulistes seront à proximité de bar /restaurant et bénéficieront d'un espace ombragé. Il fait le lien avec la place du village et invite le visiteur ou les habitants du village à se poser.

- ➔ Dans cette version, le Jardin central est plus réduit. L'aménagement envisagé offre une perspective transversale qui donne un effet de profondeur à l'ensemble de l'espace. Il permet aussi de donner une certaine prestance aux bâtiments remarquables tels que la future Mairie et l'église. Ce cheminement est encore une fois au cœur du projet en reliant les deux places. Ces fonctions sont similaire à du 1^{er} scénario à l'exception que le piéton a l'opportunité de ne pas passer par le jardin et de longer la rue G. Apollinaire pour passer d'un endroit à l'autre.



Illustration 72: Plan d'organisation des déplacements Scénario n°2

Pour le stationnement, ici, on propose une disposition par poche de stationnements avec une capacité d'accueil de 45 places dont 5 pour les personnes à mobilité réduite. Pour les déplacements urbains motorisés, la circulation se pratique de la même façon que dans la 1^{ère} proposition. Deux « zones de rencontres » sont à envisager au niveau de la place du village et au niveau de la place de l'église. Enfin, pour les déplacements piétons, la circulation se fait à l'intérieur du cœur de village dans le jardin. Il a accès à une nouvelle aire de jeux pour enfants. Ce système permet de faire de cet espace, un espace de détente de rencontre qui met en lien les deux places principales de Baratier. Ceci permet de réaffirmer la centralité de la commune.



148 Illustration 73: Programme de l'opération : Répartition des logements

Ce scénario au vu des opportunités de logements qu'il offre et de l'agencement des espaces publics a relativement bien plus aux élus avec quelque réserves tout de même pour le placement d'un des collectifs. Celui propose 30 logements avec différents statut d'accessions (aidés, libre, social). Ce scénario est celui où la commune est la plus gagnante du fait du grand potentiel de logements proposés malgré le coût de la mise en place des réseaux divers.



Illustration 74: Vue d'ambiance 3D : Scénario 3



Illustration 75: Plan des espaces publics du scénario n°3

Enfin, le scénario n°3 intitulé « Collectif partagé » cherche à augmenter la capacité des places publiques piétonnes. Il offre un alternative des scénario 2 et 3 avec une densification modéré en proposant 24 logements. La place du village est ainsi totalement piétonniser. En contrepartie l'objectif est de proposer une offre de stationnement public au plus près de ces espaces. Ainsi, deux espaces publics requalifiés et la création d'un grand espace de jardin pour remplacer le Jardin de Charamaille:

- ➔ La place de l'Église sera agrandie comme dans les scénarii précédents. Le jeu de boule investira la partie basse de cette place afin de créer un espace de partage, de rencontre et de trouver une nouvelle jeunesse pour le kiosque existant (repos, détente, buvette, ...).
- ➔ La place du village sera partagée en trois espaces afin de requalifier l'entrée de ville et de redonner son identité de place :

- ◆ Un espace de repos avec des bancs et où l'on pourra réutiliser la statue du Jardin de Charamaille au centre.
- ◆ Un espace de terrasse clairement délimité pour le bar/restaurant
- ◆ Et l'espace de marché devant les halles

➔ **Pour le Jardin central**, l'aménagement possédera un axe principal en croix qui donne directement accès à une aire de jeux d'enfants.



Illustration 76: Plan d'organisation des déplacements Scénario n°3

Le stationnement : Dans cette situation, on propose une disposition par poche de stationnements avec une capacité d'accueil de **52 places dont 2 pour les personnes à mobilité réduites**. L'ensemble des nouveaux logements dans ce scénario peut aussi stationner. Ici pour accéder au différents composants du projet, le piéton circule presque partout mais principalement dans le jardin. Il a accès à une nouvelle aire de jeux de boules et de jeux pour enfants. Néanmoins dans ce système le jardin est moins en lien avec les deux places.

Ces différents scénarii montrent la diversité de choix auxquels les élus sont confrontés lors de la mise en place d'un projet et d'une stratégie de revitalisation. Pour mettre au point leurs orientations, la collectivité de Baratier devra avoir un engagement fort dans son projet de territoire. Par ailleurs, lors de l'élaboration de la réflexion sur l'agencement les assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que le CAUE ont été permis d'accompagner les élus et les ont conseillés sur les manières de mettre en place une opération foncière. Par ailleurs, quel que soit le choix de scénario, les élus devront phaser et prioriser leurs objectifs intelligemment pour pourvoir équilibré leur enveloppe budgétaire.

II.2.3 / Le scénario préférentiel : une stratégie réfléchi par phasage des opérations



Illustration 77: Vue d'ambiance 3D : Scénario 3



Illustration 78: Plan du scénario préférentiel

Le scénario choisi

Suite à la présentation des scénarii, la commune s'est positionnée préférentiellement sur le scénario n°2 avec quelques ajustements. Les éléments modifiés dans ce nouveau scénario sont :

- La suppression des jardinets privés pour le groupement de maisons individuelles groupées, rue G. Apollinaire
- L'ajout d'une maison individuelle avec jardin dans le virage à la place du petit collectif.
- L'ajout de poches de stationnements plus importantes, au niveau de la place du Village et de la place Saint-Chaffrey

Dans ce scénario, nous proposons trois espaces publics :

- La Place du village est davantage compartimentée pour la rendre plus lisible. Elle se compose d'une zone de stationnement, d'un espace de terrasse pour le restaurant dans l'angle et un espace de marché qui pourra se tenir le long des deux espaces précédant et dans la Halle. Les arbres existants sur la place seront conservés et la Place sera prolongée derrière la Halle pour que celle-ci soit réellement au cœur du système et non un décor d'arrière plan comme aujourd'hui. Cet aménagement permet ainsi de faire le lien avec le parc. Sa superficie est estimée à 900 m².
- Le nouveau jardin public central sera un lieu de détente et de loisirs avec des jeux pour enfant et des jeux de boules ainsi qu'un kiosque. Il sera aussi un lieu de transition/ de passage entre la place de la Mairie, de l'église et la Place du village. Cette espace sera un poumon vert pour le centre village. Grâce sa pluralité d'accès (8 au total), cet espace sera poreux pour inviter les gens à le découvrir. Sa superficie est estimée à 2200 m²
- Les derniers espaces sont la Place de la nouvelle Mairie et la Place de l'église. Ces espaces sont étroitement liés. On imagine aisément que cette proximité sera très appréciée dans le cadre de mariages. La Place de la Mairie sera plantée pour apporter de la prestance au site et du confort en plein été. Sa superficie est estimée à 1800 m². L'ensemble des espaces publics du futur projet ont une fonction précise et sont en réseau pour créer une unité entre espaces anciens et nouveaux.

Ainsi en termes de liaisons piétonnes, l'ensemble des espaces publics sont accessibles grâce à la présence de nombreux accès qui rendent le tissu urbain particulièrement poreux et permet au promeneur de déambuler entre les différents espaces. Ce schéma met le parc public au centre du système. Cette porosité de l'espace permet d'accueillir un flux piéton important tout en conservant ou en améliorant les passages déjà existants.



Illustration 79: Potentiel de stationnement autour du périmètre

En termes d'organisation et de circulation motorisée :

- La rue Guillaume Apollinaire restera en sens unique pour permettre de retrouver un espace piéton et pour donner un accès confortable aux quelques garages aménagés dans les nouvelles maisons individuelles. Ce sens unique de circulation se prolongera jusqu'à la Place de l'Église et de la Mairie.
- Le long de la future Mairie la circulation se fera en double sens.
- La capacité de stationnement est de 36 places dont une pour les personnes à mobilité réduite. Il y a 42 places de stationnements privés intégrées aux espaces bâtis.
- Enfin, des plateaux traversant de type espace partagé seront mise en œuvre au niveau du carrefour.

La réalisation du projet permet de créer deux petites nouvelles poches de stationnement. En prenant comme hypothèse que chaque logement créé compte 2 véhicules, la commune devra

mobiliser de nouveaux fonciers pour créer une vingtaine de places. Des possibilités existent à 100 m du cœur de l'opération.

Secteurs	Coût total des travaux	A la charge de l'opération	A la charge de la Collectivité
Chemin des Closures	160 500 €	87 800 €	72 700 €
Jardin de charmaille & parking public	162 600 €	162 600 €	0 €
Rue G. Apollinaire	243 000 €	138 600 €	104 400 €
Place du village	176 000 €	0 €	176 000 €
Place Saint-Chaffrey	109 550 €	0 €	109 550 €
Parc public et connexions piétonnes	261 000 €	0 €	261 000 €
TOTAL	1 112 650 €	389 000 €	723 650 €

Illustration 80: Ventilation des dépenses

L'élaboration de ce projet va donc nécessiter une ventilation des dépenses pour la commune. En effet, il est bon de garder à l'esprit que : « Ne peut être mis à la charge de l'opération que ce qui est nécessaire à sa réalisation. » C'est sur ce principe de réalisation d'un bilan aménageur de type ZAC que nous nous sommes basés pour établir le bilan global de l'opération. A ce titre les dépenses doivent donc être réparties en deux entités :

à la charge de l'opération et à la charge de la collectivité au sens large. La proportion est de 1/3 pour l'opération et 2/3 pour la collectivité. Cette proportion s'explique de la façon suivante :

- ➔ Chemin des Closures : celui-ci nécessite certes d'être élargi mais cet élargissement n'est pas nécessaire pour l'opération tout comme la réalisation d'espaces piétonniers. Par contre les réseaux sont eux indispensables pour la réalisation de l'opération.
- ➔ Jardin de Charamaille : l'ensemble des aménagements prévus participe directement à l'opération, il est donc logique que le coût soit intégralement reporté.
- ➔ Rue G. Apollinaire seuls les réseaux sont nécessaires à l'opération. Le reste est à la charge de la collectivité.

La **ZAC** est une procédure d'urbanisme opérationnel initiée par une collectivité territoriale, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt général. Ce dispositif fait partie des principaux utilisés et est nécessaires pour le montage financier du projet dans le cas de la commune de Baratier. Elle permet de réaliser l'aménagement et l'équipement d'un terrain bâti ou non bâti et d'y associer différentes fonctions : logements, commerces, services et équipements. Elle favorise également le financement équitable des équipements nécessaires et facilite les acquisitions foncières, en cas de Zone d'aménagement différé (= ZAD). La ZAC fait l'objet d'une convention d'aménagement entre la ville et l'aménageur. Elle est assortie d'un cahier de prescriptions qui permet de conserver les objectifs initiaux qualitatifs lors de la réalisation effective du projet. Celui-ci est souple et évolutif et peut être adapté avec le temps. Il a été conseillé dans le cadre du projet de Baratier d'établir un cahier des charges lors du lancement de l'opération foncière afin de prescrire des clauses particulières de construction dans le but de pérenniser le caractère identitaire du centre village de la commune auquel les élus sont très attachés.

Un phasage et un échéancier (ci-dessous) ont été conçu pour rendre possible la bonne mise en place du projet dans le temps :

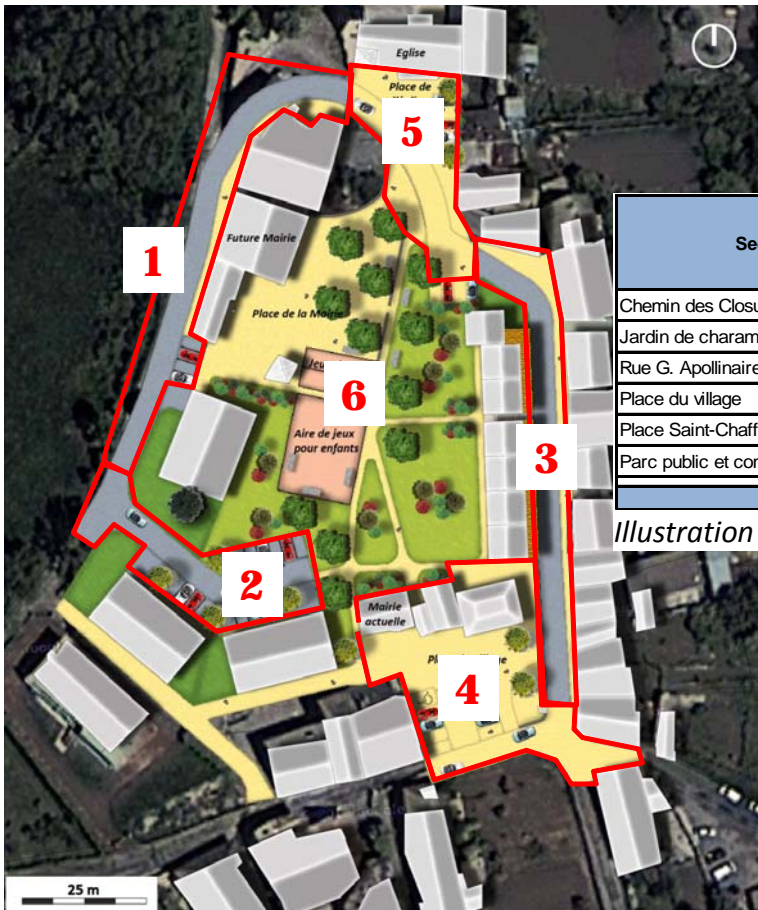


Illustration 81: Plan de phasage de l'opération

Secteurs	Mise en chantier, recollement ...	Maîtrise d'œuvre	Coût des travaux en €HT	Coût d'intervention en €HT
Chemin des Closures	8 025 €	16 050 €	160 500 €	184 575 €
Jardin de charamaille & parking public	8 130 €	16 260 €	162 600 €	186 990 €
Rue G. Apollinaire	12 150 €	19 440 €	243 000 €	274 590 €
Place du village	8 800 €	15 840 €	176 000 €	200 640 €
Place Saint-Chaffrey	5 478 €	10 955 €	109 550 €	125 983 €
Parc public et connexions piétonnes	13 050 €	20 880 €	261 000 €	294 930 €
TOTAL	55 633 €	99 425 €	1 112 650 €	1 267 708 €

Illustration 82: Coût selon l'étape du phasage

**PHASE 1 :
CONSTRUCTION DES
MAISONS
INDIVIDUELLES**

Mise en œuvre des maisons individuelles dans un premier temps :

- pour dégager de l'argent dans le but de prévoir un budget pour la phase 2.
- Pour permettre une accession des maisons individuelles de type 3 en 1 de manière rapide et efficace afin de redynamiser l'activité économique du centre.
- Cette phase nécessite de :
- Valider le programme global d'aménagement ;
- Engager une procédure de maîtrise d'œuvre puis de travaux pour renforcer les réseaux rue G. Apollinaire
- Lancer en parallèle la consultation des opérateurs ;

**PHASE 2 : UN JARDIN
PUBLIC DE QUALITE
POUR REMPLACER LE
JARDIN DE
CHARAMAILLE**

Construction du jardin central avec le budget obtenu en phase 1 pour y mettre les jeux de boule et d'enfant afin d'anticiper la phase 3.

- Cette phase nécessite de :
- **Budgétiser les investissements supplémentaires puisque les recettes générées par la phase 1 ne seront pas suffisante :**
- **Finaliser la phase 1 du moins en vente de charge foncière;**

Par ailleurs, dès cette phase il faut anticiper la phase 5 en amorçant la réflexion sur le PLU

**PHASE 3 : LA
DESSERTE**

Cette phase consistera à mettre en œuvre une desserte publique ainsi qu'une poche de stationnement publique.

En effet, la desserte et le stationnement sont autorisés par le POS en à partir du moment où ceux-ci sont publics.

Cette desserte anticipe un besoin pour la phase 4.

➤ **Cette phase nécessite de :**

- **Recruter un maître d'œuvre et réaliser les travaux ;**
- **Budgétiser les investissements en prévoyant un emprunt pour les travaux ;**

Nota : compte tenu de la durée du projet et de sa complexité nous recommandons à la commune de s'adjoindre les services d'un AMO ou d'impliquer un maître d'œuvre sur la durée afin de garantir la cohérence d'ensemble du projet.

**PHASE 4 :
CONSTRUCTION DES
PETITS COLLECTIFS**

Suite à la phase précédente, la phase 2 rend possible la destruction du jardin de Charamaille et la mise en place des deux collectifs avec jardin.

Ces collectifs seront desservis par la voie mise en œuvre en phase 3.

- **Cette phase nécessite de : Consulter des opérateurs**

**PHASE 5 : VENTE DU
COLLECTIF C**

Cette phase se décompose en 3 temps :

- Réalisation des infrastructures nécessaires sous le chemin des Closures comprenant une budgétisation des investissements ;
- Approbation du PLU ;
- Consultation des opérateurs

PHASE 6 : FINITIONS

Finalisation de l'aménagement ou de la requalification des espaces publics nouveau et ancien et prise en main du projet de réhabilitation de la future mairie.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Finalisation du programme						
Consultation des opérateurs						
Consultation AMO						
Consultation Maître d'œuvre						
Elaboration du PLU						
AVP généralisé						
Maîtrise d'œuvre rue G. Apollinaire						
Travaux rue G. Apollinaire						
Choix de l'opérateur						
Permis Phase 1 G. Apollinaire						
Commercialisation						
Construction						
Maîtrise d'œuvre jardin public						
Travaux jardin public						
Maîtrise d'œuvre jardin de Charamaille et Closures						
Travaux jardin de Charamaille et Closures						
Aménagement de la place Saint-Chaffrey						
Permis Phase 2 - Charamaille						
Commercialisation						
Construction						
Permis Phase 3						
Commercialisation						
Construction						
Aménagement de la place du village						
Dépenses	50 000 €	600 000 €	525 000 €	20 000 €	200 000 €	0 €
Autofinancement	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Recette opération	0 €	110 000 €	-62 000 €	0 €	70 000 €	0 €
Reste à financer	20 000 €	460 000 €	557 000 €	-10 000 €	100 000 €	-30 000 €

Illustration 83: Échéancier prévisionnel du déroulement de l'opération

Ces outils d'échéances permettent à la commune d'échelonner l'installation du projet dans le temps de manière cohérente tant en terme de mise en œuvre que de financement. Au regard, de cette démarche de projet, concluons qu'une stratégie de développement se développe sur du temps long. Dans le cas de Baratier, elle a donc consisté à :

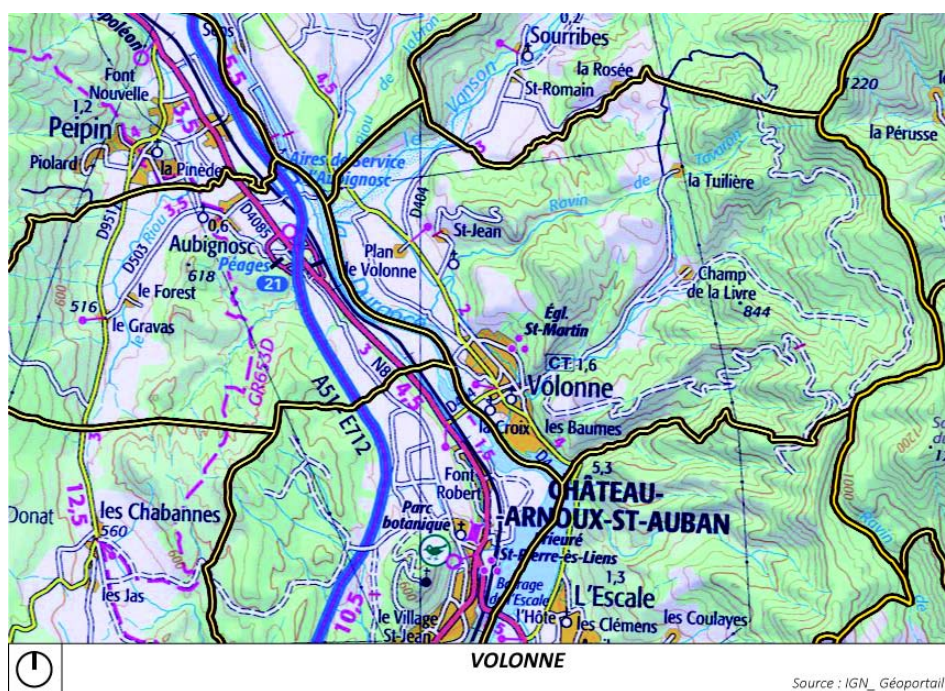
- ➔ Reconquérir les bâtis existants
- ➔ Urbaniser en continuité et à densifier l'espace urbanisés

- ➔ Recentrer et requalifier les espaces publics et à introduire une mixité générationnelle
- ➔ Valoriser l'espace disponible des zones urbanisées.

Enfin, il faut préciser que dans ce type de commune, l'installation de ce type de politique et de projet dépend réellement d'une volonté politique forte et pour le financement de l'aide d'un réseau d'acteurs ainsi que des subventions de l'intercommunalité ou autres.

II.3) Volonne, un 2ème exemple opérationnel : La stratégie de revitalisation du centre-village en tant que levier de redynamisation pour une urbanisation recentrée.

Cette carte vous permet de mieux resituer la situation de la commune de Baratier ainsi que le périmètre de l'étude.



Le contexte territorial ayant été déjà présentés dans la partie 3 du chapitre 1, celui ne sera donc pas abordés dans ce paragraphe. Afin de rappeler des données clefs du projet, le tableau synthétique ci-dessous présente les information de cadrage et de programmation :

II.3.1 / Rappel des éléments de cadrage

CONTEXTE GENERAL

- ➔ Commune rurale du département des Alpes de Haute Provence (04), en Région Provence-Alpes-Côte-D'azur
- ➔ Situé à la confluence entre Sisteron, Digne-les-Bains et Château-Arnoux-St-Auban, sur la rive Est de la Duranc
- ➔ Situé à 1 h d'Aix-en-Provence, 2h de Grenoble et Avignon
- ➔ Fait partie de la Communauté de Communes Moyenne Duranc (CCMD), 8 communes et du Pays Duranc Provence : Composé de 14 communes – 19 243 habitants

CONDITIONS PREALABLES AU PROJET

- ➔
- ➔ Urbanisation fortement contrainte entre la montagne et la Duranc
- ➔ Site intégré au périmètre ABF
- ➔ À intégrer dans la réflexion :

		<ul style="list-style-type: none"> → Boulodrome et aménagement du carrefour du stade et de la RD4 → Château : réhabilitation, réutilisation du bâtiment (une partie privée ; patrimoine historique) → Nouvelles propositions pour la place de la mairie (adhésion des habitants, respect des usages) → Projet inscrit au PAS financé par la région
CONTEXTE ECONOMIQUE SOCIALE	ET	<ul style="list-style-type: none"> → Volonté de maintenir les commerces dans le centre, en leur proposant des locaux adaptés → <u>Contexte social</u> → Volonté de créer un pôle petite enfance regroupant les différentes entités (école maternelle et primaire, crèche). → Forte demande en logements sociaux → Turn-over fort sur le collectif → Une politique de réhabilitation et de lutte contre la vacance dans le centre
OBJECTIFS		La commune de Volonne a pour objectif de définir un schéma de recomposition urbaine sur un secteur structurant pour le devenir du centre villageois.
PROGRAMMATION		<ul style="list-style-type: none"> → Équipements scolaires avec réorganisation des équipements existants (crèche, école, cantine) → Offre en logements diversifiée (locatif social) → Équipements → Services → Commerces → Conception d'espaces publics de qualité → Intégration des services administratifs de la mairie au sein du bâtiment de la poste. → disponibilité de l'étage supérieur de la mairie → <u>Déplacements et stationnement :</u> → Revoir les déplacements et le stationnement sur et vers le site → Maintenir du stationnement sur la place de la mairie
OUTILS PROCEDURES	ET	<ul style="list-style-type: none"> → Le PADD du PLU → La PAS → Outil foncier
ACTEURS PARTENAIRES	ET	<ul style="list-style-type: none"> → Le maître d'ouvrage : les élus de la commune et Etablissement public foncier PACA (=EPF PACA) → Communauté de Communes Moyenne Durance (CCMD) et la Pays DURANCE PROVENCE → Les Bureaux d'études : Conseil Urbain, M.G. Concept Ingénierie, Atelier Azimut et Alpicité → La région, le Conseil général → DDT, CAUE
ENVELOPPE ECONOMIQUE		→ enveloppe financière variable de 500 000 à 2 000 000 euros par l'Etat via l'EPF PACA

II.3.2 / Des conditions de mises en œuvre : des acteurs, des outils

Le projet a été initié par la commune de Volonne (MO) et l'Établissement public foncier PACA (=EPF PACA). La région y joue également un rôle clef à travers la programmation du Programme d'Aménagement Solidaire (PAS) sur la Communauté de Communes Moyenne Durance (CCMD). Expliquons succinctement les rôles de certains acteurs dans la prise de décision et le montage du projet. Tout projet opérationnel s'inscrit obligatoirement de nos jours au cœur d'une imbrication de différentes échelles (intercommunalité, Pays) et d'acteurs dont il est important de comprendre l'articulation pour que le projet soit cohérent et soit correctement intégré à son territoire de façon globale.

Le projet repose sur une stratégie communale de renforcement du village et de maîtrise de l'étalement urbain que le PLU, documents clefs de plus en plus importants dans la planification urbaine a défini. Même si le PLU de la commune est en cours d'approbation, il se doit d'intégrer de manière cohérente les objectifs de projet de la commune à une stratégie de développement partagé par tous. Son rôle est donc essentiel. Le PLU a donc anticipé le projet de recomposition de centre-village, a fixé le cadre et les ambitions politiques recherchées par les élus. Le PADD fixe 6 orientations pour le développement des communes :

- ➔ Renforcer la centralité du village qui est un axe majeur pour le projet de la commune et qui se décline en plusieurs volets d'invention :

- **Habitat en centre ancien :**

- Restructurer et revitaliser le centre ancien
- Créer des poches de respiration
- Poursuivre la réhabilitation
- Développer une offre de logements conventionnés
- Mise en place d'une OPAH intercommunale

- **Économie, tourisme :**

- Encourager les activités en rez-de-chaussée
- Renforcer les équipements et services à la personne
- Organiser le stationnement en faveur des commerces/services
- Développer l'offre d'hébergements touristiques « en dur »

- **Patrimoine, espaces publics**

- Maintenir les zones naturelles au-dessus du centre historique
- Requalifier les places
- Préserver certains éléments patrimoniaux
- Mettre en place un plan de circulation et de stationnement pour limiter l'usage de la voiture.

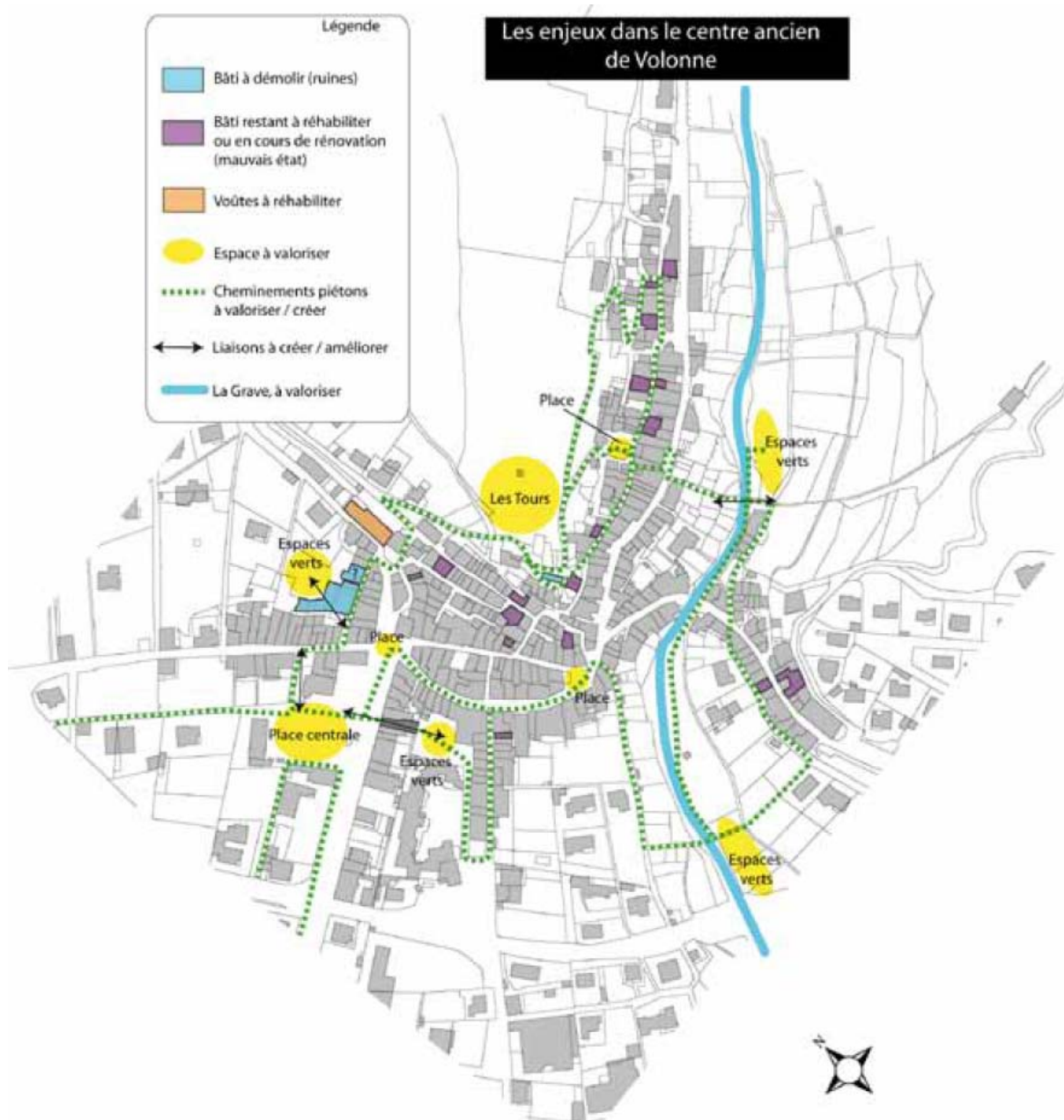
- ➔ Maîtriser le développement de la commune en limitant l'étalement urbain
- ➔ Protéger le territoire contre les risques
- ➔ Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole
- ➔ Conforter et diversifier le développement économique
- ➔ Améliorer l'organisation urbaine pour un développement durable du territoire

Avec la mise en application de ces orientations du PADD, la commune a pour objectif de renforcer et de conforter le centre-village afin d'éviter le phénomène de « commune-dortoirs ». Cette volonté passe par diverses initiatives telles que :

- ➔ Habitat en centre ancien : restructurer et revitaliser le centre ancien, créer des poches de respiration, poursuivre la réhabilitation, développer une offre de logements conventionnés, mise en place d'une OPAH intercommunale, etc.

- Économie, tourisme : encourager les activités en rez-de-chaussée, renforcer les équipements et services à la personne, organiser le stationnement en faveur des commerces et services, développer l'offre d'hébergements touristiques « en dur », etc.
- Patrimoine, espaces publics : maintenir les zones naturelles au-dessus du centre historique, requalifier les places, préserver certains éléments patrimoniaux, mettre en place un plan de circulation et de stationnement pour limiter l'usage de la voiture, etc.

Les orientations du PADD encadrent donc la progression de plusieurs thématiques qui se croisent dans le territoire et dont les enjeux sont importants pour l'avenir de la commune et pour un développement soutenable et économe du territoire communal.



Volonne - Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Illustration 84: Spatialisation des enjeux sur le centre ancien de Volonne (PADD de Volonne, PM Consultant, 2013)

Pour la volonté de maîtrise du développement en limitant l'étalement urbain, le PADD préconise deux axes d'intervention :

- ➔ la préservation des équilibres entre les espaces bâtis et le paysage : cet axe consiste à contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles, notamment dans les espaces éloignés du centre urbain, dominés par l'habitat pavillonnaire. La mise en œuvre de cet objectif passe par exemple par l'instauration d'une politique fiscale instituant un Droit de préemption Urbaine (= DPU) dans les zones urbaines et une taxe d'aménagement. Une réflexion est également en cours pour la mise en place d'un versement pour sous-densité (= VSD) dans le noyau villageois.
- ➔ la qualité urbaine et le renouvellement de la ville sur elle-même : cet objectif nécessitera un travail sur la densité et les formes urbaines.

Dans ce projet, le PLU est donc un moyen de limiter l'étalement urbain en favorisant la densification du tissu urbain dans le centre et à proximité. Il prévoit de limiter l'urbanisation autour de secteurs de renouvellement urbain, situés à proximité du centre ancien. Les outils tels que les emplacements réservés (ER), les servitudes de mixité sociale (SMS) et périmètres en attente de projet pourront être utilisés (ex. zonage AU). Cette stratégie s'accompagne d'une diversification de l'offre en logements pour répondre à la demande sociale, notamment des jeunes. Cette densification doit ainsi permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Au regard du choix de densification de l'urbain fait par la commune, le projet s'inscrit donc dans un politique plus global qu'est la loi SRU qui incite les communes à densifier leur centre urbain, plutôt que de poursuivre l'étalement urbain. Cela consiste à privilégier le renforcement de l'urbanisation dans les espaces situés en continuité de l'urbanisation existante ou dans les dents creuses. Ainsi, le PLU vise à resserrer les zones constructibles et favoriser la densité à proximité du centre. Dans cette optique, le site pressenti pour le projet était un secteur à enjeux accolé au centre.

Ainsi, lors de la révision du POS en PLU, le zonage UA (= correspond à l'habitat dense en centre historique, le plus souvent continu à l'alignement des voies. Cette zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services.) a été élargi pour intégrer le site d'étude. L'élargissement du zonage poursuit le double objectif : de renforcer la centralité du village et de densifier l'urbanisation à partir du centre ancien de façon cohérente.

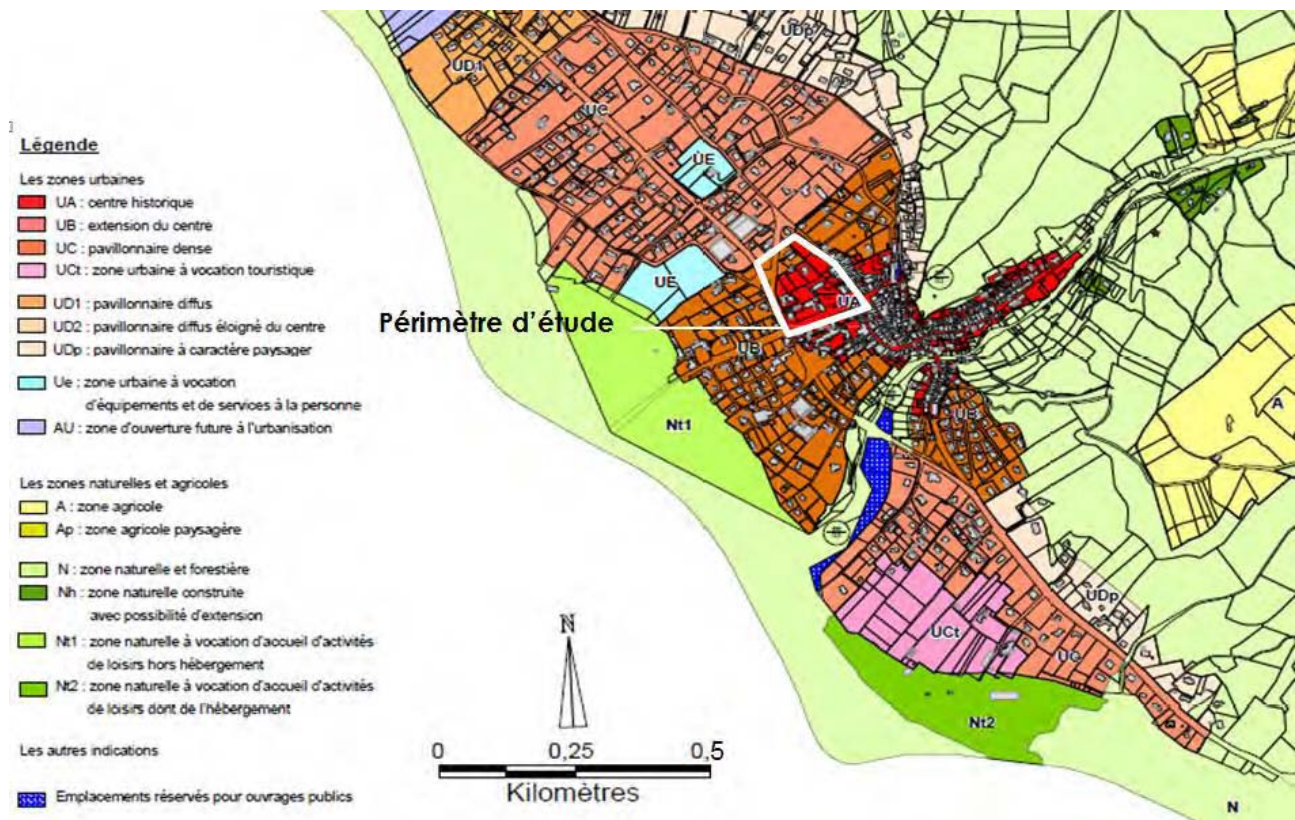


Illustration 85: Extrait du PLU de Volonne (PLU de Volonne, PM Consultant, 2013)

Des orientations du PADD ont découlé des principes d'aménagement de base pour le périmètre d'étude opérationnel :

- ➔ Améliorer le fonctionnement du centre-ville, le stationnement
- ➔ Favoriser le développement des activités économiques
- ➔ Lisibilité et sécurité des axes
- ➔ Liaisons centre-périphérie via modes de déplacements doux

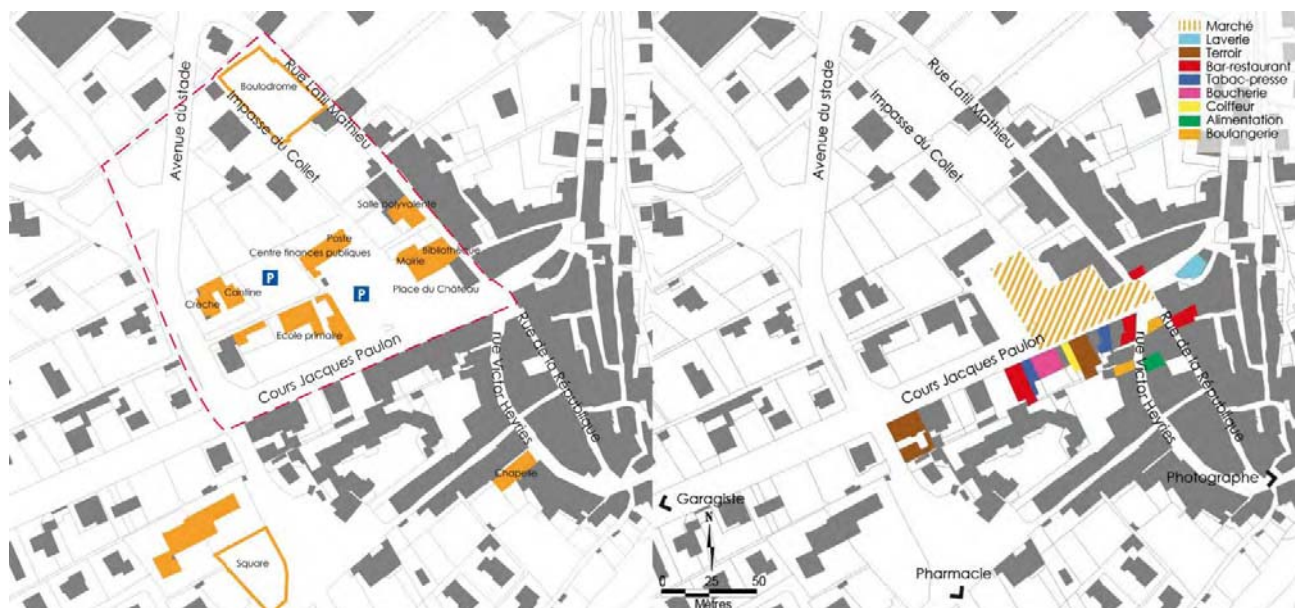


Illustration 86: Des commerces et équipements concentrés sur le site opérationnel (A. Hothi, 2013)

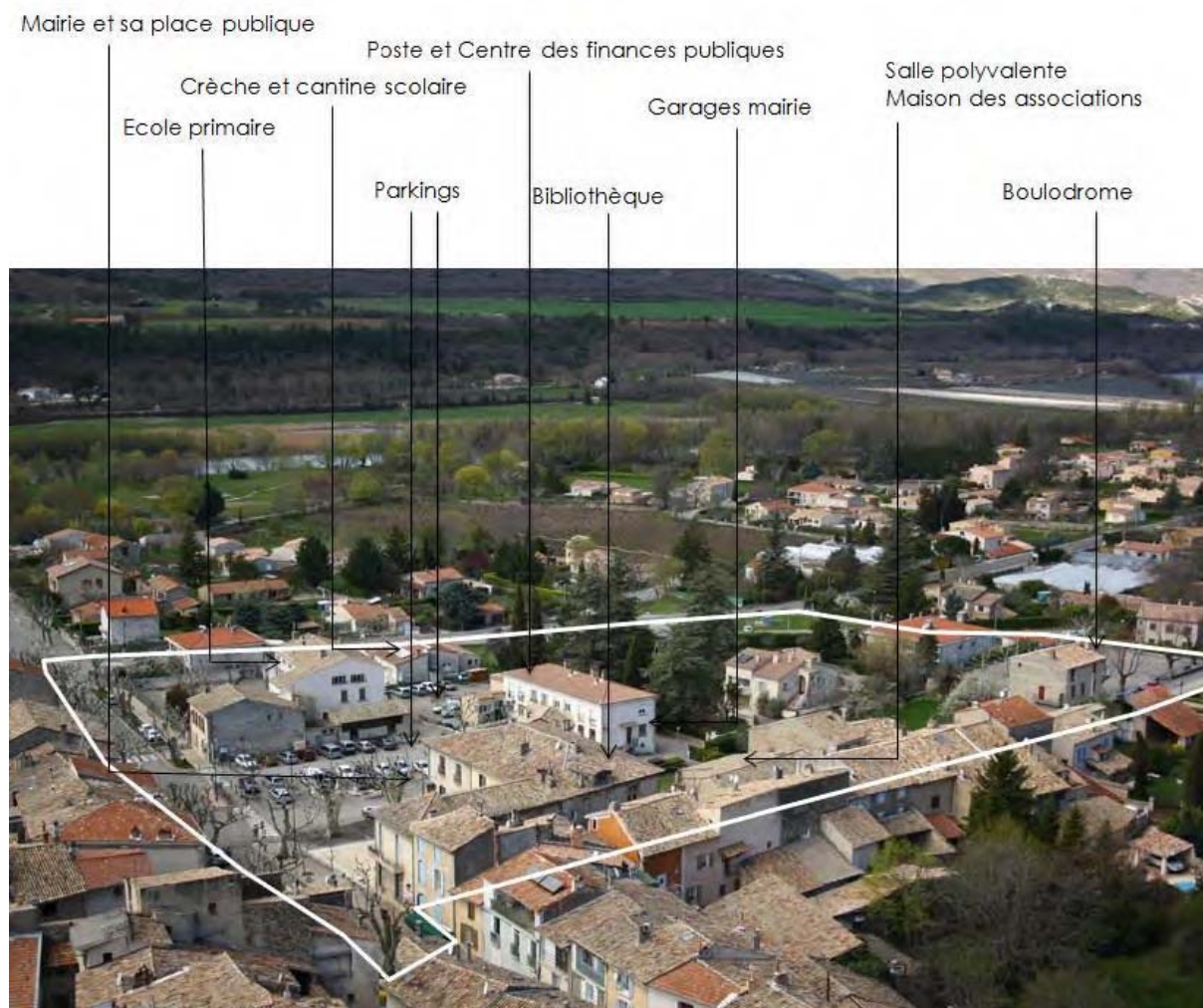


Illustration 87: Le site d'étude, centre fonctionnel du village (A. Hothi, 2013)

Par ailleurs, la commune a émis des attentes spécifiques par rapport au projet et souhaite :

- maintenir les commerces dans le centre,
- regrouper les équipements scolaires et de petite enfance,
- répondre à la demande en logements sociaux
- et lutter contre la vacance dans le centre.

Ainsi, lors de la programmation du projet, la commune a orienté celle-ci sur la réorganisation des équipements, une offre en logements diversifiée, le renforcement des commerces et services et la conception d'espaces publics de qualité. Une attention doit être portée aux déplacements et au stationnement dans le centre, notamment sur la place de la Mairie. Ces préconisations sont définies dans le Programme d'Aménagement Solidaire (= PAS), qui encadre ce projet.

Le projet de la commune de Volonne est porté par la Région PACA au travers le PAS, outil de dialogue entre collectivités ou d'autres niveaux de collectivités. Le PAS est un dispositif régional d'appui aux Communautés de Communes. Il s'agit d'un outil œuvrant dans un objectif de solidarité territoriale à travers lequel, la Région soutient l'équipement des communes, la valorisation de leur patrimoine, la requalification des espaces publics, etc. Le PAS est un moyen répondre aux grands objectifs régionaux tels que la maîtrise de l'étalement urbain et le soutien aux espaces de faibles densités, soumis à une pression croissante. Les élus locaux peinent à garantir une urbanisation maîtrisée, une qualité des espaces urbains, l'identité des paysages ou encore la diversité des services de proximité d'où un soutien de la Région dans leurs missions.

La région vise trois objectifs généraux pour améliorer les actions des communes et favoriser des projets de qualité :

- ➔ Décloisonner les communes et les inciter à mener des réflexions à l'échelle intercommunale. Elle favorise une intervention intercommunale, considérée comme l'échelle pertinente permettant de dépasser les limites communales pour une vision plus cohérente des territoires et de leurs enjeux.
- ➔ Inciter les communes à avoir une vision globale plutôt qu'agir ponctuellement au gré des opportunités. C'est un apport de financements significatifs et pluriannuels au sein d'un programme global d'aménagement. Ce dispositif permet de pallier le manque de moyen en ingénierie des collectivités en contribuant au financement des études urbaines, architecturales et paysagères. La région peut alors financer avec l'appui d'autres collectivités, jusqu'à 80% des études et des projets.
- ➔ Accompagner les communes dans la mise en place de stratégie de moyen terme avec un échelonnement des projets. Cela implique que la Région accompagne sur une durée de trois ans et suit le PAS via des comités de pilotage bisannuels. Les subventions allouées aux études préalables incitent les communes à réaliser des études. Le PAS impose donc aux communes de programmer au sein de leur budget, les investissements dans le temps en leur garantissant des subventions.

Dans le cas de Volonne, le PAS est un outil au service de la qualité des projets qui facilite le dialogue entre la région et la commune, l'intercommunalité. La Région grâce à ce dispositif apporte un soutien en ingénierie à la commune et à la Communauté de Communes Moyenne Durance (CCMD) qui disposent de faibles moyens techniques et financiers. La région intervient sur trois volets : l'aménagement, l'habitat et le foncier.

La CCMD bénéficie d'une enveloppe financière de 2 850 000 €. Cette enveloppe lui permet de financer une programmation d'opérations sur un délai de trois ans (1 500 000 € pour l'aménagement, 650 000 € pour l'habitat et 700 000 € pour le foncier). Le PAS de la CCMD ne représente pas une référence exemplaire en la matière mais met en avant la complexité des jeux d'acteurs que cette démarche implique. Le PAS est donc un moyen d'instaurer le dialogue dès l'amont et d'éviter que la région se retrouve devant le fait accompli et n'ait plus qu'à juger de la correspondance du projet à ses critères pour le financer. Ici, l'étude a été financée par la commune et l'EPF PACA, avec le soutien du Conseil Général. Concluons que le PAS définit une stratégie cohérente à l'échelle intercommunale et regroupe l'ensemble des projets sur les trois volets, prévus sur le territoire de la CCMD. Ainsi, il a contribué à définir des orientations guides pour le projet de recomposition du centre-village :

- ➔ Une approche architecturale : densification dents creuses, bâtis dégradés, aération de certains espaces (ruelles, îlots), insertion paysagère du Château et de sa place ;
- ➔ Une requalification des espaces publics pour redynamiser le centre. Travailler sur la différence de niveau (possibilité de parking semi-enterré) ;
- ➔ Un programme mixte : logements sociaux, équipements services à la personne (dont maison médicalisée pour personnes âgées), commerces de proximité ;
- ➔ L'identification des opérateurs potentiels, notamment les bailleurs sociaux, pour un montage opérationnel commun ;
- ➔ Le traitement des problématiques de stationnement, circulation et liaisons piétonnes (notamment aux abords de l'école).

Il propose aussi pour Volonne et d'autres communes de l'intercommunalité des opérations de greffe urbaine. Plusieurs projets prévus à Volonne sont intégrés au PAS, tel que le projet de recomposition du centre-village ainsi que la requalification du cours principal Jacques Paulon et amélioration de l'espace public dans le centre.

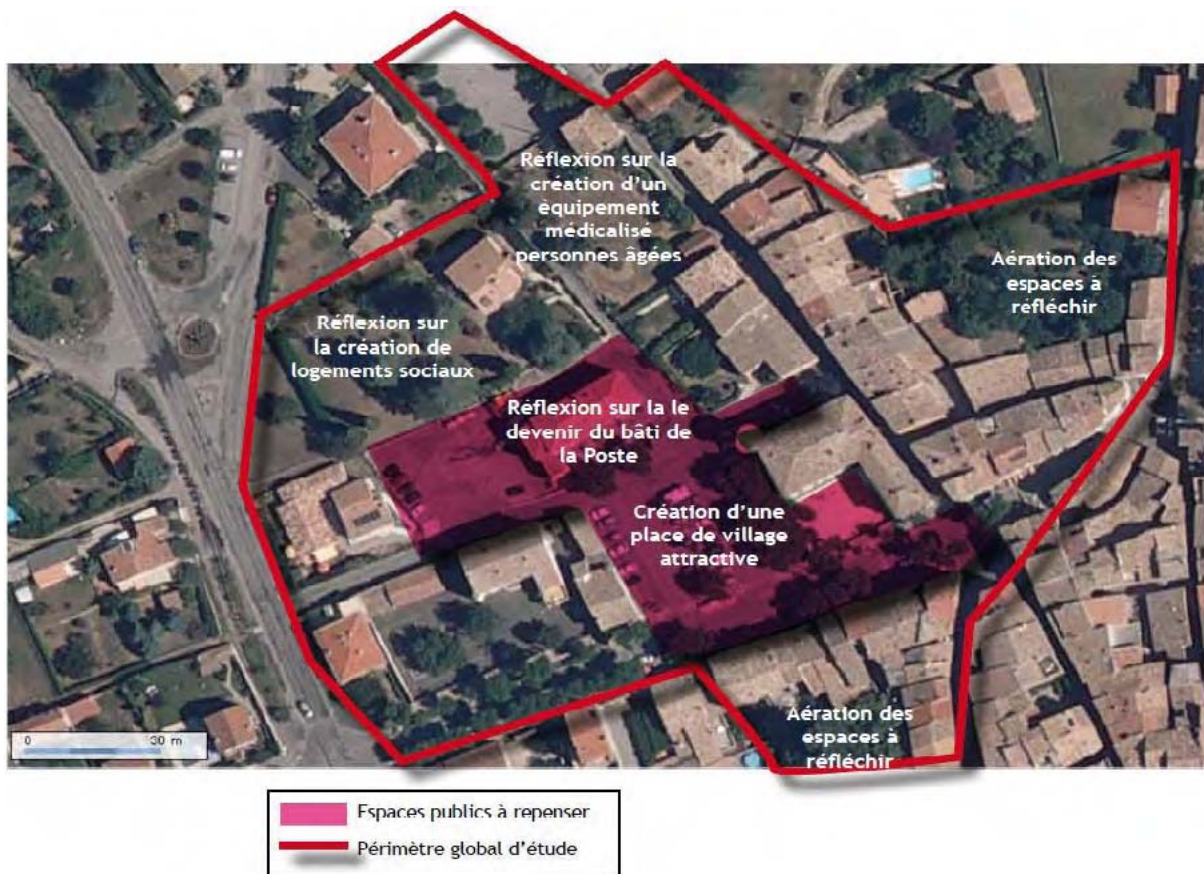


Illustration 88: Des orientations définies au préalable dans le PAS (PAS CCMD)

Outre les outils d'action de mise en œuvre du projet de Volonne, de nombreux acteurs avec chacun des compétences déterminés sont intervenus de l'avancée du projet. Comme dans les exemples de référence du chapitre 2, le projet est une démarche construite autour d'un réseau d'acteur en interaction permanente autour d'un projet de territoire commun. Il semble donc important que chaque acteur joue son rôle dans la limite de ses compétences. La Région est là pour accompagner les communes, apporter une mise en synergie, un soutien en ingénierie mais la responsabilité et le portage du projet revient aux maîtres d'ouvrage (commune et EPF). Le PAS est l'outil facilitateur du dialogue inter acteurs.

Dans le cadre du projet, un acteur spécialisé dans la manipulation des outils foncier est nécessaire pour mener une stratégie foncière en interne à la stratégie principale. Le projet a donc été soutenu par l'EPF PACA, partenaire pour l'action foncière et la production de logements. L'EPF étant un organisme d'Etat, sa politique vise des enjeux nationaux et son action s'inscrit dans la continuité des préceptes du concept de développement durable. Ceux-ci se déclinent sur les territoires par les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de densification, ou encore de mixité fonctionnelle. Néanmoins, sa fonction première est de produire du logement en réponse aux objectifs nationaux fixés par le préfet. Cet organisme intervient :

- ➔ à des échelles de territoire différentes : sur les villes (Exemple : Marseille) comme les villages (Exemple : Volonne, Baratier) aux enjeux multiples ;
- ➔ sur des problématiques de centres anciens et d'espaces périurbains ;
- ➔ à différentes temporalités, aussi bien sur des opérations à court terme sur 3 à 5 ans à l'échelle d'une ou plusieurs parcelles à des projets d'aménagement d'ensemble que sur des logiques à long terme de 5 à 10 ans.

L'objectif l'EPF est d'acquérir du foncier, de produire des opérations et logements et de les revendre. Son action se justifie surtout dans les zones de forte pression foncière où le marché du logement est tendu.

L'EPF peut aussi intervenir sur des territoires moins tendus comme Volonne où la difficulté réside dans la production de logements sociaux. C'est donc un acteur, maître d'ouvrage impliqué dans le projet de Volonne associé aussi en tant qu'expert foncier. Il l'accompagne dans sa démarche jusqu'à ce que les opérations soient engagées.

Sur ce projet, le rôle de l'EPF a dépassé le volet foncier et a financé à 50 % l'étude de recomposition du centre-village. Il accompagne la commune dans sa réflexion en vue d'acheter du foncier d'y construire des logements afin de lui donner la base d'un schéma général qui va orienter les actions de la commune dans les prochaines années. L'EPF tente d'avoir une approche d'aménagement global en matière de production de logements sur les départements alpins. L'enjeu est de produire du logement dans les petites communes rurales pour qu'elles puissent accueillir de nouvelles populations, dans une logique de redynamisation. L'EPF intervient en priorité sur le volet habitat qu'il doit aborder largement, en interaction avec d'autres problématiques tels la dynamique commerciale, l'espace public ou encore la centralité.

Pour le projet de Volonne, l'EPF va mener des stratégies de veille foncière, de prospection, puis de préemption. Son but est de mettre en valeur les fonciers potentiellement mutables, disponibles ou sous-densifiés. La pratique de la densification dans ce projet devrait contribuer à recréer de la centralité sur cet espace central. Son but est de promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale en construisant des logements sociaux (logements aidés, accession sociale) pour diversifier l'offre de logement et attirer de nouvelles populations. Selon l'EPF, la plus grande difficulté à Volonne, comme dans l'ensemble des petites communes des Alpes-de-Haute-Provence, va être de trouver un bailleur social prêt à investir. Le marché immobilier sur le département est relativement peu attractif. Les besoins en logements existent mais pas suffisamment pour intéresser les opérateurs privés. Il va donc falloir trouver un opérateur et/ou un bailleur. Dans le cas contraire, la commune pourra réaliser les logements en maîtrise d'ouvrage directe. Le mieux pour la commune serait néanmoins de mener une stratégie de logement à l'échelle intercommunale. De la même façon, l'enjeu va être de réaliser une offre différente de la maison individuelle exclusivement proposée. Or, tendre vers du collectif est un pari dans le département, notamment dans les villages car cela ne correspond pas aux attentes de ceux qui viennent s'y installer.

Le département a joué un rôle relativement limité dans ce projet néanmoins une fois le projet définit, la commune pourra solliciter des subventions. Le Conseil Général du 04, lui, intervient sur la revitalisation des centres anciens. Par ailleurs, selon la Région et l'EPF pour que le projet ait des chances de réussir, il faut que la commune soit une volonté politique forte et engagée. La prise de décision de l'étude par le maire est déjà un gage de réussite car beaucoup de communes se trouvent dépassées par le quotidien et ne franchissent jamais le cap de réalisation des études prévues. L'implication du maître d'ouvrage fait 80% de la réussite du projet et c'est lui qui porte le projet. Il est important que la commune soit motrice, qu'il y ait une dynamique de projet, que le calendrier fixé soit respecté afin que les études ne se diluent pas dans temps.

II.4) Un projet de recomposition urbaine au cœur d'une politique de renforcement de la centralité du bourg et de la maîtrise de l'étalement urbain

II.4.1 / Synthèse des enjeux et orientations après étude diagnostic du territoire d'action.

Suite à la phase de diagnostic territorial approfondie qui ne sera pas abordé dans cette restitution, l'équipe du bureau d'étude avec l'aide des acteurs du projet sont arrivés à dégager des enjeux et des orientations clefs à l'issue desquels quatre scénarios de projet ont été élaborés. La recomposition urbaine du centre village va pouvoir s'appuyer sur d'autres projets en cours dans le cadre du PAS :

→ La requalification du cours Jacques Paulon

- ➔ La sécurisation du carrefour
- ➔ La requalification des espaces publics
- ➔ La valorisation du patrimoine et des cheminements piétons
- ➔ La réhabilitation du bâti ancien dans le noyau villageois (OPAH).

Le but de l'opération est de composer un aménagement global qui met en cohérence ces divers projets. Ce projet viendrait en complément de cette dynamique en affirmant la centralité sur le périmètre de projet et en l'intégrant dans son contexte urbain et pavillonnaire. Une intensification urbaine sera menée dans le but de traiter l'interface entre tissu historique dense et tissu pavillonnaire. Un SWOT a permis de mettre en avant les avantages et inconvénients du territoire de projet et la carte permet de spatialiser les enjeux mis à jour:

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Situation de centralité de village - Proximité immédiate du noyau historique - Concentration des commerces, équipements et services sur le site d'étude ou à proximité immédiate 	<ul style="list-style-type: none"> - Une économie locale fragile, un maintien des commerces difficile - Une acquisition foncière complexe - Peu de marges de manoeuvre - Une intervention limitée sur le site d'étude 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la centralité - Densifier pour créer du logement, notamment sociaux - Répondre aux besoins des habitants - Accueillir de la population - Répondre à la demande en équipement : adapter les équipements existants, créer de nouveaux équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Perte d'animation dans le village lié à la présence des équipements scolaires - Difficile acceptation de la densification

Illustration 89: SWOT du projet de Volonne

Voici les premières orientations développées pour la stratégie de revitalisation du centre-village de Volonne :

➔ **Identifier la centralité villageoise**

- ➔ Une centralité renforcée sur le site d'étude dans la continuité du noyau villageois. Une structuration autour du Cours Jacques Paulon et de la Place Général de Gaulle.
 - Maintien des équipements dans le centre-village. Réhabilitations des équipements existants pour s'adapter aux besoins.

- ➔ Affirmation d'une nouvelle centralité avec une possible extension du centre-village par la création d'un pôle équipements et services au nord.

➔ **Répondre aux besoins en logements**

- ➔ Diversifier l'offre en logements, notamment en faveur du locatif social afin de loger les jeunes, les personnes âgées
- ➔ Renforcer le caractère urbain du centre, en offrant des logements collectifs à proximité directe des services et des commerces et en augmentant sensiblement les densités.

➔ **Promouvoir des typologies bâties dans la continuité du tissu urbain existant**

- ➔ Instaurer une continuité urbaine dans les typologies bâties afin de marquer la centralité villageoise
- ➔ Recréer un front bâti préservant la continuité urbaine du noyau villageois
- ➔ Réinstaurer une continuité dans le tissu urbain afin de conserver une ambiance villageoise

- Redessiner des rues, souligner la régularité de l'implantation du bâti
- Réinterpréter les constructions traditionnelles au sein d'un tissu urbain contemporain
- Reprendre les gabarits du centre ancien dans la conception des nouveaux immeubles
- **Requalifier les espaces publics :**
- Sécuriser les espaces publics : résoudre les problèmes de sécurité liés à la circulation des véhicules, mais également offrir une image plus accueillante du village.
- De par sa situation centrale, Place Général de Gaulle est au cœur du projet de recomposition du centre-village et implique de :
 - Promouvoir un aménagement qui soit l'expression de l'identité du lieu (non une banalisation)
 - Rechercher une unité avec le centre-village dans le traitement de la place
 - Proposer un aménagement conciliant vie sociale, stationnement et circulation.
 - Arborer la place centrale avec une variété limitée d'essences propices à l'émergence d'une reconnaissance identitaire.
 - Utiliser le château et sa place attenante comme un symbole fort de la recomposition du village, Y développer des logements sociaux.

II.4.2 / Aménager les espaces publics en lien avec la trame végétale

- Unifier les espaces publics par une trame arborée ;
- Privilégier les plates-bandes végétales plus valorisantes que des jardinières. Ce type de plantations assure à la fois une diversité et une unité sans encombrement ni entretien coûteux.
- **Organiser le stationnement**
- Éviter que l'espace public se retrouve saturé, privatisé et dévalorisé par le stationnement ; Libérer notamment la place de la Mairie d'une partie du stationnement au profit des piétons.
- Cantonner au maximum le stationnement en bordure du noyau et favoriser la promenade à pied.
- Organiser un réseau de parkings en bordure du centre pour desservir les activités
- Instaurer une gestion du stationnement
- Optimiser le stationnement
- Mutualiser l'offre diurne liée aux activités et nocturne liée à l'habitat
- Intégration du stationnement privé en sous-sol des logements ou en garage
- Parkings semi-enterrés jouant sur la différence de niveau
- Parkings d'appoint engazonnés évolutifs (sol perméable)
- **Créer et valoriser les liaisons piétonnes :**
- Prévoir la traversée sécurisée de la RN85, notamment par l'aménagement des deux carrefours
- Assurer la continuité des cheminements piétons entre les divers vecteurs d'attractions (équipements, commerces, services, espaces verts), notamment :
 - Des parkings vers les lieux d'intérêt : centre-village, commerces, équipements, services, espace de loisirs berges de la Durance, camping
 - Des zones d'habitat aggloméré vers les lieux d'intérêt
- Favoriser les chaussées mixtes lorsque le statut de la voie le permet : voies partagées sans trottoir, évitant des trottoirs trop étroits pour permettre une déambulation confortable des piétons, incitant les voitures à ralentir, à l'instar des rues du cœur villageois.

- Structurer un maillage piéton de rues, ruelles, venelles, chemins, promenades, mails piétons, placettes assurant des liens directs et des continuités urbaines évidentes entre le cœur, le site d'études et leurs abords.
- **Maintenir les commerces et services dans le centre :**
- Favoriser une concentration des commerces dans le centre par des aménagements adaptés (accessibilité, stationnements minute, espaces piétons confortables, locaux adaptés, etc.)
- **Recomposer les équipements :**
- Adapter les équipements aux besoins actuels (notamment l'école)
- Anticiper les besoins au regard de la croissance démographique
- Maintenir une concentration des équipements de proximité dans le centre
- Pour l'avenir, envisager la délocalisation des écoles, de la crèche et de la cantine scolaire vers un pôle petite enfance adapté aux besoins actuels et évolutif, plus accessible, à 5 min à pied du centre-ville.

II.4.3 / Des propositions de scénario :

Le scénario 0 est le scénario qui intervient le moins sur le territoire mais présente tout de même une légère amélioration de l'existant. Son impact reste donc limité.

Le scénario 1 se caractérise par la concentration des équipements dans le centre et est le scénario le plus propice à son renforcement. Le regroupement de l'ensemble des équipements scolaires et de petite enfance dans le centre permet de dégager le terrain de l'école maternelle (au sud) pour y construire des logements et un éventuel équipement. Ce scénario permet de renforcer le centre en réorganisant les équipements et en les rapprochant du centre.

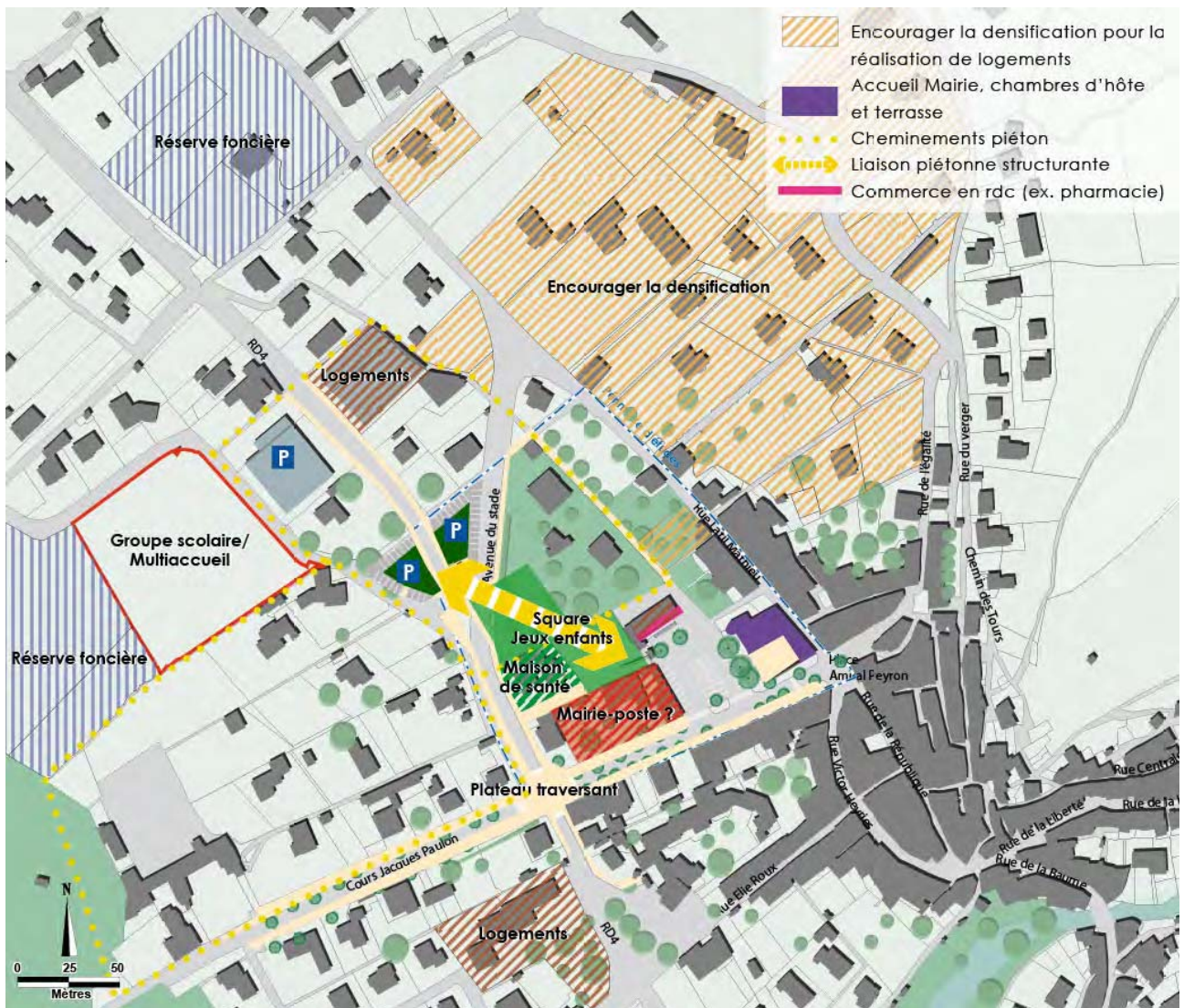


Illustration 92: Schéma du scénario 3 - Création d'un nouveau pôle petite enfance au nord (A. Hothi, 2013)

Quelque soit le choix de scénarios, ils ont donc tous une incidence plus ou moins forte sur le centre-village et ses extensions qui ne peuvent être pris à la légère dans la prise de décision des élus. Dans tout les cas, les propositions agissent dans l'optique d'améliorer la fonctionnalité et l'offre immobilière. C'est projet cherche aussi à encourager une densification et une valorisation de potentiels fonciers sous-exploités. Le scénario préférentiel pressenti serait le premier car il semble être le plus propice pour renforcer le centre-village en tant que moyen de lutter contre l'étalement urbain. La concentration des lieux d'attraction aura une incidence sur le dynamisme des commerces et services. La commune n'a donc pas forcément intérêt à étendre son centre, au regard de sa taille. Le projet de recomposition du centre-village vise à renforcer le site d'étude comme noyau fonctionnel. Son inscription en greffe urbaine, dans la continuité du noyau historique, le relie à la requalification de son centre ancien. Il s'inscrit dans la continuité d'une politique de réhabilitation menée par l'intercommunalité et la commune, ayant quasiment permis de résorber le parc de logements vacants. L'EPF est donc un bon outil pour acquérir progressivement le foncier nécessaire à la réhabilitation.

L'enjeu du projet va être de traiter un problème de lisibilité, de mettre en valeur les éléments de centralité, symboliques comme la place publique et l'allée de platanes du cours Paulon, mais aussi fonctionnel avec les logements, les commerces et les équipements. Pour enrayer une dynamique de requalification du centre, la commune doit investir dans le centre (équipements publics, espaces publics,

programme d'habitat). Elle doit lancer un signal symbolique pour lancer une dynamique globale de reconquête. Cet objectif de reconquête du centre est complémentaire à celui de maîtriser l'urbanisation, tous deux inscrits dans le PLU de la commune.



Illustration 93: La requalification de la place du village, signal symbolique de reconquête du centre (Atelier Azimuts, 2013)

Concrètement, la création d'une offre en logements attractive en centre village a pour ambition de concurrencer la domination de la maison individuelle. Évidemment, ces deux typologies de logements ne sont pas attractives pour les mêmes cibles de population. Néanmoins, la modernisation des équipements scolaires, la sécurisation des déplacements doux et les restrictions à la circulation automobile peuvent susciter un intérêt pour les familles. La création et la mise en valeur des liaisons douces devraient offrir une alternative à l'automobile pour les trajets de courte distance. En parallèle, certaines personnes âgées vivant encore en secteur pavillonnaire pourraient trouver un intérêt à se recentrer, par la

création de logements adaptés dans le centre ou à proximité. De plus, le PLU devrait faciliter la densification des tissus pavillonnaires situés à proximité du centre. L'étude pré-opérationnelle a également permis de déterminer des potentiels de densification et des gisements fonciers potentiels, en vue d'exploiter des parcelles non ou sous-utilisées.

Par ailleurs, afin de limiter les risques de flambée des prix, l'EPF peut effectuer une veille foncière et le cas échéant, utiliser son droit de préemption pour casser la montée des prix. De plus, l'augmentation de l'offre en logements affaiblira l'hégémonie de l'offre unique de maisons individuelles. Selon l'EPF, l'enjeu va être l'acceptation d'une densification par la population et la capacité à y construire du logement social, donc de trouver un bailleur prêt à investir. Des études réalisées sur la capacité des ménages à investir et les besoins en logements sociaux à Volonne pourraient être des supports de négociation.

Enfin, le projet étant une démarche longue, les effets de ce projet ne seront évaluables que dans une dizaine ans pour évaluer les effets du projet sur l'étalement urbain. De plus, à ce stade du projet, rien ne garantit sa mise en œuvre opérationnelle, dans les ambitions définies en amont. La mise en place de ce projet et d'une réelle stratégie de maîtrise de l'étalement urbain nécessite une volonté politique forte. Le portage des ambitions du projet repose donc essentiellement dans les mains du maître d'ouvrage, la commune. Le tableau ci-dessous synthétise les ambitions du projet en matière renforcement du centre et de maîtrise de l'étalement urbain.

CONSTAT DES IMPACTS DE L'ÉTALEMENT URBAIN ACTUEL

UNE PLACE DU VILLAGE ENVAHIÉ PAR L'AUTOMOBILE, NE JOUANT PAS SON RÔLE D'ESPACE PUBLIC MAJEUR

UN CENTRE EN PERTE D'ATTRACTIVITÉ (COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS PEU DYNAMIQUES,

LES AMBITIONS DU PROJET

Une action forte de requalification de la place centrale (traitement urbain, piétonisation partielle ou totale, structuration de façades, implantation d'un commerce, maisons d'hôtes, déménagement des locaux de la mairie)

Création d'une offre en logements destinée à accueillir une nouvelle population dans le centre et à proximité.

Requalification du centre-village sensée favoriser son

ESPACES PUBLICS DESERTES)	appropriation. Amélioration de l'offre de services (déménagement de la pharmacie périphérique dans le centre, création d'une maison de santé, etc.)
UNE URBANISATION DIFFUSE ETENDUE LE LONG DE LA DURANCE DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ECLATES POSANT DES DIFFICULTES DE STATIONNEMENT ET DE SECURITE PIETONNE	Une exploitation des potentiels de densification des tissus pavillonnaires, à proximité immédiate du centre-village. une des équipements émetteurs de flux et une réorganisation du stationnement. Un rassemblement des équipements scolaires.
UN BESOIN EN LOGEMENTS DANS LE CENTRE POUR LES PERSONNES AGEES	Création d'une offre en logements adaptée pour les personnes âgées. Création de logements sociaux.
UNE OFFRE DE MAISON INDIVIDUELLE QUASIMENT EXCLUSIVE	Diversification de l'offre de logements, en faveur de l'habitat villageois et éventuellement du petit collectif.
UNE FORTE VACANCE DANS LE CENTRE DU VILLAGE	Une politique de réhabilitation à l'échelle intercommunale. Un traitement de la vacance sur le château et rénovation d'un îlot insalubre
DES LIAISONS PIETONNES PEU SECURISEES QUI FAVORISENT LES DEPLACEMENTS EN AUTOMOBILE, NOTAMMENT VERS L'ECOLE	Réaménagement et sécurisation des carrefours du village Création de liaisons piétonnes sécurisées

Suite aux élections, la nouvelle équipe municipale de Volonne a rapidement intégré les études menées sur le centre-ville depuis février 2013. De plus, les nouveaux élus mis en place a conduit à l'évolution des orientations et à plus long terme, va permettre d'amorcer la formalisation d'un scénario préférentiel.

II.5) Conclusion partielle : La stratégie de développement de revitalisation des centres bourgs ruraux, une synthèse

La stratégie de développement de revitalisation est donc un choix orienté et fait par de nombreuses communes rurales pour palier la déprise de leurs centres bourgs lié à l'étalement urbain. Certes, si l'étalement est la cause alors recentrer plutôt qu'étaler est peut-être une des solutions pour maîtriser le développement urbain.

Les exemples abordés précédemment montrent que de multiples outils existent pour mettre en place ce genre de stratégie : outils de mutualisation, de planification (SCoT, PLU...), d'action foncière (EPF PACA par exemple), d'urbanisme opérationnel (OPAH, bail à construction..) ainsi que des outils financiers (contrats ruraux, PAS, ...). Leur usage est délicat et demande réflexion. Cette démarche dispose d'approche et d'actions multiples que passe par :

- ➔ La démolition, la régénération et le renouvellement du bourg, c'est-à-dire le renforcement du centre en s'intéressant aux espaces « ingrats » du territoire ou mis de côté, voir peu valorisés tels que les friches, les fonds de parcelles, les îlots délabrés. Cette approche nécessite du temps et une aide financière, foncière, technique et parfois même dépolluante ;
- ➔ La valorisation de l'espace disponible des zones urbanisées, c'est-à-dire faire un repérage des parcelles non bâties des zones urbaines (prairies, espaces publics,...) pour apporter de la nature dans l'espace urbain ou encore participer à une activité agricole. Cette approche peut aussi

permettre de mobiliser du foncier au service d'un projet urbain. Elle nécessite le plus souvent l'usage d'outils foncier tels que la majoration de la taxe sur le foncier non constructible ou encore le droit de préemption ;

- L'urbanisation en continuité : l'extension urbaine doit se fondre dans le temps à l'urbanisation du bourg. La conception des zones à urbaniser s'envisage par conséquent, non comme une véritable excroissance, mais comme une greffe invisible, conçue dans le respect de l'identité et de l'avenir du centre-bourg (exemple de la commune de Volonne). Cette approche doit être présente en amont dans les orientations d'aménagements et de programmation (= OAP) du PLU.
- La préparation anticipée des divisions parcellaires dans les lotissements dans le but d'autoriser la mixité de fonction en amont dans le cahier des charges du lotissement. C'est un moyen d'optimiser le potentiel de constructibilité.
- La construction dans des parcelles déjà bâties qui reprend les fondements de la méthode BIMBY abordé dans la partie 3 du chapitre 2 en tant que démarche alternative pour maîtriser l'étalement urbain ;
- Le développement d'une stratégie foncière et urbaine
- La reconquête du bâti existant (exemple de Baratier et Volonne) qui est une action portée par l'ensemble de la commune. Cette reconquête repose sur la stratégie de développement des zones urbaine et des bourgs qui passe par trois leviers :
 - ◆ Des actions publiques d'intérêt collectif afin de reprendre possession des délaissés urbain
 - ◆ Des actions privées concertées afin de densifier des parcelles déjà bâties
 - ◆ La conception de quartiers résidentiels bien accrochés au centre bourg et reliés à ses services

Ce type de stratégie de développement permet de mettre en œuvre des leviers pour concilier vie collective et bien-être individuel afin de renforcer l'attractivité, la convivialité, la mixité sociale et fonctionnelle pour un centre bourg organisé et dynamique.

Cela dit, la mise en place de cette stratégie permet de pratiquer un urbanisme revisité où de plus en plus souvent une alternative à l'extension est recherchée. Aujourd'hui l'urbanisme conditionné par le panel législatif entre dans une période de renouvellement et ces nouvelles stratégies conduisent à un urbanisme de recyclage grandissant, dans le prolongement du concept de développement durable. Il est donc important de continuer à faire évoluer les regards et les pratiques dans un monde en perpétuel changement.

Partie III : Études de cas et stratégies de développement fonciers des centres-bourgs ruraux.

III.1) Incipit

A l'heure où le foncier des villes centres est de plus en plus cher et tend à se raréfier, où les communes de l'espace rural sont de plus en plus attractive, la mise en place d'une stratégie de développement foncière et urbaine peut être l'une des solutions pour maîtriser l'étalement urbain auquel les petites communes rurales sont sujettes et favoriser une organisation fonctionnelle et mixte de ces territoires où la dominante est le lotissement pavillonnaire.

Ce type de stratégie peut être élaboré afin de renforcer une dynamique économique par choix politiques comme dans le cas de Montmaur ou renforcer une dynamique de mixité fonctionnelle en termes d'habitat et d'équipements comme pour villa-Saint-Pancrace. Ce type de démarche comme développer précédemment intervient dans le processus de la mise en place d'un projet de territoire durable dans le temps. Alors avec quels outils peut-on envisager la mise en place de telle stratégie? Et par extension, dans le cas de Villar-Saint-Pancrace quels outils annexe doit être mise en place pour faciliter la mise en place du projet futur? Dans le cas de Montmaur, y-a-t-il réellement une cohérence entre les documents de planification?

III.2) Montmaur, un 1er exemple opérationnel : le PLU comme outil de réflexion au cœur d'une stratégie foncière et urbaine.



Illustration 94: Carte de situation de la commune

III.2.1 / Rappel des éléments de cadrage

Cette carte vous permet de mieux resituer la situation de la commune de Baratier ainsi que le périmètre de l'étude

Le contexte territorial ayant été déjà présentés dans la partie 3 du chapitre 1, celui ne sera donc pas abordés dans ce paragraphe. Afin de rappeler des données clefs du projet, le tableau synthétique ci-dessous présente les information de cadrage et de programmation :

CONTEXTE GENERAL

- Situé dans le Sud-est de la France, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le département des Hautes-Alpes (05)
- appartient à l'arrondissement de Gap et au canton de Veynes. Montmaur

		<p>se trouve entre les communes de La Roche-des-Arnauds et Veynes à l'Ouest de Gap.</p> <ul style="list-style-type: none"> → 519 habitants pour une superficie de 48.77 km² → Grenoble : 1h39/ Gap : 24 minutes → Fait partie de la Communauté de communes Buëch Dévoluy et du Pays Gapençais.
CONDITIONS PREALABLES AU PROJET	AU	<ul style="list-style-type: none"> → Prise de connaissance des documents de planification supérieur dans lequel ce territoire fait partie et visiter le terrain
OBJECTIFS		<ul style="list-style-type: none"> → Révision du POS en PLU → Projet d'extension de la Zone Artisanale du Boutariq
OUTILS PROCEDURES	ET	<ul style="list-style-type: none"> → PLU
ACTEURS PARTENAIRES	ET	<ul style="list-style-type: none"> → Maître d'ouvrage la commune → Le pays gapençais et l'intercommunalité → Le CAUE, la DDT → Les bureaux d'études

III.2.2 / Des enjeux territoriaux : le diagnostic

Montmaur comme de nombreuses à l'heure actuelle et en pleine révision de son document d'urbanisme, le POS en PLU. Introduit par la loi SRU et modifier par la loi ALUR, le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. La phase amont de l'élaboration de ce PLU passe par l'élaboration d'un diagnostic territorial approfondi afin :

- D'élaborer un état initial de l'environnement dans le cadre du rapport de présentation, dont le contenu est décrit à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme. Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, conformément à l'article L121-10, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale
- De faire un recueil de données afin d'établir un état des lieux des besoins de la commune et de sa population
- De faire un bilan des actions antérieures sur le territoire
- D'expliquer l'état de fonctionnement du territoire et les dynamiques, les synergies produites sur le territoire afin de mieux comprendre et appréhender le territoire.

L'évolution permanente des territoires nécessite de la part des acteurs du développement, une approche globale. Dans la démarche de projet qui tend à se généraliser, le diagnostic territorial est une étape majeure et amont dans la construction collective d'un avenir partagé. Le diagnostic territorial est donc un outil permettant de croiser et de brasser des données multiples comme : la démographie, l'emploi, les dynamiques immobilières, l'analyse environnemental, urbaine, paysagère, agricole et architectural, etc. C'est une étape fondamentale dans la démarche de projet, la méthode utilisée doit prendre en considération la diversité des territoires et des acteurs qui le composent. Le diagnostic territorial est avant tout un outil d'aide à la décision. Il a pour but de faire apparaître les caractéristiques, les atouts, les faiblesses et les potentialités d'un territoire donné. Le diagnostic territorial est à la fois un outil de légitimation d'une démarche globale de territoire, un outil de connaissance de son fonctionnement et un outil de médiation et de dialogue entre ses divers acteurs. Par ailleurs, il permet une mise en cohérence avec les documents d'urbanismes supérieurs tels que le SCoT, ou les lois du Règlement National d'Urbanisme (loi Montagne, Schéma régional de cohérence écologique (=SRCE), amendement Dupont....

Ainsi, pour Montmaur, cette démarche de diagnostic territorial nous a menées aux enjeux suivants :

**ENJEUX
DEMOGRAPHIQUE ET
HABITAT**

- Maintien d'un taux de croissance de population permettant son renouvellement ;
- Contrer le vieillissement de la population par l'introduction de mixité générationnelle ;
- Un territoire axé sur la propriété → ne pas casser cette dynamique résidentielle historique qui est un atout pour le territoire
- Peu de logements vacants et peu de constructions → faire attention à ne pas trop construire pour éviter une augmentation brutale des logements anciens vacants.
- Évolution structurelle des ménages → taille de logements inadaptés aux besoins
- Manque de logements locatifs et « sociaux » permettant un renouvellement et un brassage de la population ;
- Absence de structure d'accueils adaptés au défi du vieillissement de la population à long terme
- 2/3 de la population n'a pas la capacité à acquérir un bien immobilier sur la commune → diversifier l'offre de logement et le type d'accession
- Point SCoT :
 - Montmaur a un statut de « Bourgs locaux » et à ce titre : 10% de logements locatifs à vocation sociale dans les futures constructions.
 - requalifier et améliorer le tissu bâti existant
 - adapter l'offre de logements au vieillissement de la population

ENJEUX AGRICOLES

- Maintenir et conforter les exploitants actuels, notamment en préservant les meilleures terres agricoles
- Assurer un développement cohérent et équilibré entre les activités consommatrices de foncier : Analyse et quantification par secteur du potentiel d'accueil de nouveaux projets : analyse foncière et analyse économique
- Faciliter les projets d'investissements, tout en proposant une urbanisation cohérente par rapport aux hameaux existants.
- Maintien de l'équilibre patrimoine, agricole et paysager : garder une marge de manœuvre pour assurer la rentabilité économique des exploitations
- En fonction du potentiel, favoriser la création d'exploitations agricoles en élevage traditionnel ou en productions diversifiées
- Point SCoT :
 - valoriser l'agriculture et les espaces agricoles : classement de la plaine agricole de Montmaur en tant que espaces agricoles remarquables

**ENJEUX
ENVIRONNEMENTAUX**

- Préserver les milieux à haute valeur patrimoniale et des espèces végétales et animales associées : éboulis calcaire, pelouses alpines, éboulis thermophiles, matorral à Genèvevri

thurifère

- Préserver les boisements d'intérêt : hêtraies, bois de Pins à crochets et Mélézin principalement
- Préserver les corridors écologiques, surtout en plaine. Eviter la déstructuration des réseaux identifiés, voir les améliorer notamment au niveau les plus faibles.

→ **Point SCoT :**

- Repérer et protéger les forêts jouant un rôle de production et de protection contre les risques naturels
- Préserver les réservoirs écologiques, s'assurer de remise en état des continuités ; interdire les occupations et utilisations du sol pouvant impacter les espaces de la trame verte et bleue
- Protéger les cours d'eau et les périmètres de captage de toute pollution

ENJEUX PAYSAGERS

- Un territoire fortement perceptible du fait de sa situation en piémont de la montagne d'Aurouze et en point haut d'une plaine agricole remarquable
- Des éléments remarquables du paysage (le château de Montmaur, Chapelle Sainte-Philomène...) et des points noirs (carrière, ZA. Boutariq)
- Des entrées de commune avec absence de traitement paysager qui dégrade la qualité paysagère.
- Un patrimoine agricole de qualité très prisé
- Un patrimoine architectural historique à protéger et valoriser
- Une faible performance énergétique résultant d'un habitat « ancien ».

ENJEUX URBAIN

- Une tâche urbaine dont le volume a triplé en 60 ans.
- Extension quartier du Boutariq et autour du centre ancien
- Pailletage de constructions isolées sur l'ensemble du territoire
- **Activités économiques :**
 - Une dynamique agricole en développement
 - Une activité d'hébergement touristique modéré
 - Peu de service de proximité du fait de la proximité de Veynes
 - Corps métiers peu diversifiés sur la commune provoquant le départ de population formée
 - Une commune qui a une bonne capacité d'accueil et de fixation mais qui reste une commune dites « dortoir ».
 - Une carrière en activité avec un gisement de qualité
- **Loisirs :**
 - Absence d'équipement sportif de type terrain de sport (mise à par le terrain de tennis)
 - Nombreuses activités de loisirs de nature (équitation, randonnée...)

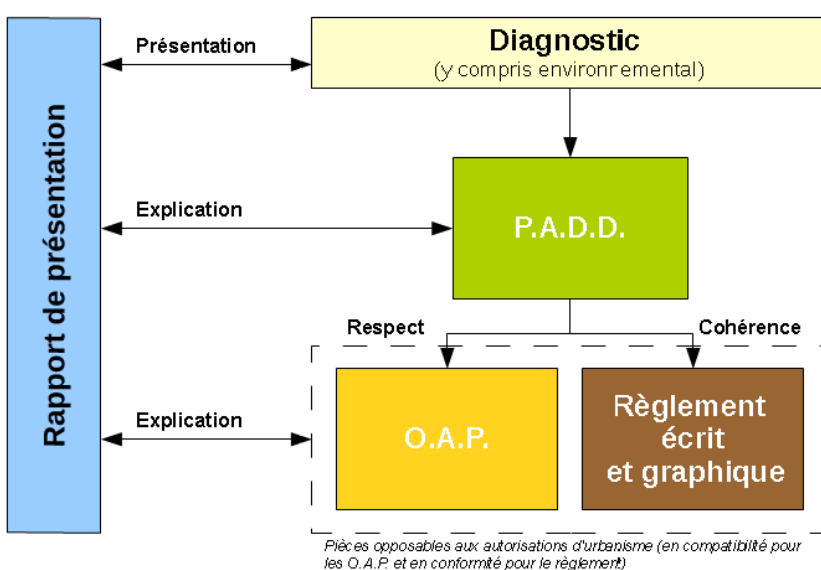
- Quelques éléments architecturaux touristiques (Château de Montmaur, chapelles...)
- Projet de développement de la zone artisanale du Boutariq
- Problème du Boutariq espace existant mal agencé est donc peut fonctionnelle
- Parcelle trop grande

→ **Déplacement et stationnement :**

- Nombreux déplacements pendulaires vers les pôles d'attractivité (Veynes et Gap)
- Traversées du centre village de qualités et sécurisées mais moins à retravailler dans les extensions récentes
- Un réseau de cheminements pédestres importants mais peu mis en valeur
- Transports alternatifs à la voiture en voie de développement en termes de liaison vers les pôles attractifs
- Capacité de stationnement en développement et suffisante hors période événementielle

Ces enjeux sont donc à la base de la réflexion des élus de la commune sur leur territoire. Le parallèle avec le SCoT Gapençais permet déjà de fixer des orientations invariantes : la protection de la plaine agricole de Montmaur ou encore les objectif de développement de population sur dix ans. Le SCoT, introduit par la loi SRU, est l'outil de réflexion et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, celui du Pays Gapençais a été approuvé en 2013. Il oriente l'évolution d'un territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement pour les 15 ans à venir. Pour compléter cette démarche la Pays Gapençais s'inscrit dans une démarche LEADER avec pour de valoriser les territoires ruraux. Il souhaite avoir une démarche d'expérimentation sur ces dits territoires et maîtriser le développement des différents pôles de différents niveaux. Suite à cette phase diagnostic, la seconde étape de l'élaboration du PLU a été lancé : la PADD.

III.3) Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) : un scénario en cohérence avec le SCoT Gapençais.



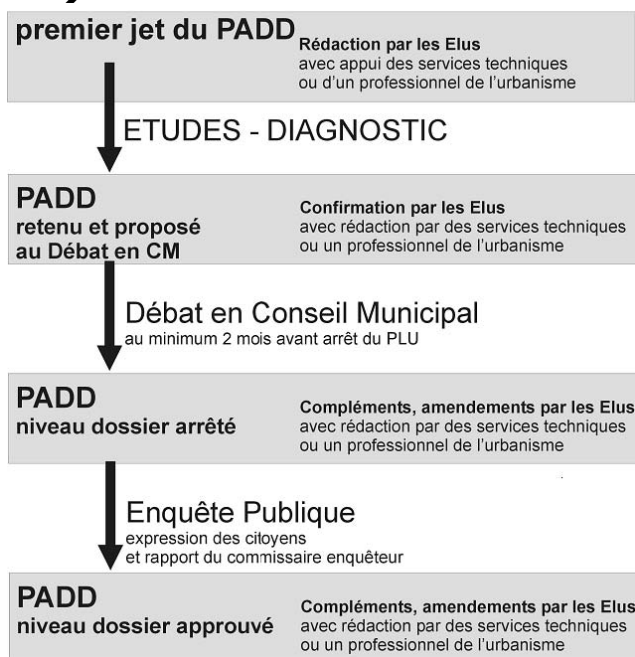
Le PADD est la clef de voûte du PLU et définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement à l'échelle de l'intercommunalité ou de la commune. Ce document est simple et concis et donne une information claire aux habitants sur le projet territorial. Il permet de faire apparaître les enjeux fonciers d'un espace donné. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), eux sont opposables, et constituent la traduction

Illustration 95: Schéma d'élaboration du PLU. Source : CERTU, Le contenu du PADD,

des orientations qui y sont définies.

La rédaction du PADD est une démarche itérative. Il traduit une démarche de projet global sur les volets de l'urbanisme, de l'aménagement et, le cas échéant, de l'habitat et des déplacements. Cette démarche fait intervenir de nombreux acteurs en réseaux à mesure de son avancement dans le but d'affiner le contenu et la rédaction. Le PADD se fait par étape :

- la 1^{ère} ébauche de PADD est écrite par les élus ou avec l'aide du bureau d'études. Il met en avant les 1^{ères} orientations et éléments de cadrages,
- après consolidation des enjeux, une décision politique est précisée, et une réécriture du PADD peut être amorcée avec un professionnel de l'urbanisme. Après le débat en conseil municipal sur le PADD et suite aux discussions dans le cadre de la concertation, le PADD peut être complété,
-



- le PADD est ensuite arrêté, avec l'ensemble du dossier de PLU, par l'organe délibérant de la commune,
- il peut enfin faire l'objet d'une mise au point après l'enquête publique pour prendre en compte les observations du public et du commissaire-enquêteur. Cela dit, les changements apportés ne doivent pas modifier les objectifs fixés et l'équilibre du plan.

Ainsi, le PADD est une expression de la volonté des élus, qu'un bureau d'étude aura accompagnés dans son élaboration et sa mise en forme, grâce à ses compétences spécifiques. Pour l'instant le PADD est en cours d'élaboration et doit encore faire l'objet de quelques réunions de travail avec un comité de pilotage regroupant les personnes publiques associées. Néanmoins, l'analyse des

Illustration 96: Étape de l'élaboration du PADD

enjeux couplée aux documents de planification supérieurs n'offre que peu d'option ou pas d'option à la commune.

Ce tableau notifie les orientations provisoires du PADD de Montmaur par catégorie et s'accompagne des enjeux spatialisés du SCoT, du SRCE, du plan de prévention des risques et des enjeux du diagnostic territorial :

OBJECTIFS EN MATIERE D'HABITAT ET DE DEMOGRAPHIE

- Objectif 1 : Maintenir une croissance démographique raisonnée
 - Maintenir un développement démographique raisonné au regard des capacités communales.
 - Assurer le renouvellement des ménages nécessaire au maintien des équipements publics.
 - Objectif 2 : Organiser une politique de l'habitat permettant à tous de se loger
 - Diversifier l'offre en logements sur le territoire communal pour répondre aux besoins de tous : production de logements sociaux,

**OBJECTIFS EN MATIERE
D'AMENAGEMENT ET
D'URBANISATION**

en accession aidée et en accession libre.

- Développer l'offre de logement sur la commune afin de dynamiser le bourg. Le SCoT recommande 10% des nouvelles constructions dédiées aux logements sociaux. Les objectifs du SCoT pour Montmaur en termes de logements sont compris entre 80 et 105 nouveaux logements d'ici 25 ans.
 - Objectif 3 : Promouvoir un habitat durable
- Inciter le développement de constructions dites durables et les systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables.

▪ Objectif 1 : Hiérarchiser l'aménagement du territoire communal

- Concentrer le développement sur le village de Montmaur
- Comblent les « dents-creuses ».
 - Objectif 2 : Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien.
- Réglementer le type de construction et de matériaux prioritairement dans le centre ancien et ses extensions.
- Valoriser et protéger les monuments historiques et tous éléments faisant partie du patrimoine
 - Objectif 3 : Préserver les paysages qui contribuent à l'identité communale
- Préserver et protéger la plaine agricole remarquable.
- Préserver les grandes perspectives visuelles sur les éléments remarquables et structurants du paysage communal.
- Préserver les capacités de production et valoriser le site de la carrière.
- Améliorer l'interface entre la route et la zone artisanale du Boutariq et son lotissement
- Aménager qualitativement les franges urbaines et les entrées de village dans le respect de la structure agraire et naturelle existante.

○ Objectif 1 : Limiter la consommation d'espace dans les principes du SCoT Gapençais

- Imposer une densité moyenne de construction sur l'ensemble du territoire communal. Montmaur étant désignée comme un « bourg local » cette densité est fixée à 15 logements / ha.
- Organiser le développement résidentiel sur le territoire pour lutter contre le mitage et l'étalement urbain le long des routes. L'urbanisation devra se faire de façon prioritaire dans les enveloppes urbanisées existantes où se trouvent les principaux équipements et services afin de conforter et dynamiser les centralités et limiter l'étalement urbain.
 - Objectif 2 : Favoriser le renouvellement urbain
- Comblent prioritairement les dents creuses du tissu urbain.
- Conforter la lisibilité des fronts bâtis et des silhouettes de bourgs en recréant du lien entre les extensions urbaines et les bourgs d'un côté, et la nature ou les espaces agricoles de l'autre.

**OBJECTIFS EN MATIERE DE
MODERATION DE LA
CONSOMMATION
D'ESPACE**

OBJETCIFS EN MATIERE

▪ Objectif 1 : Protéger la ressource en eau

D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

- Protéger et préserver les points de captage des eaux.
- Pérenniser les périmètres de protection des points de captage.
- Améliorer le rendement du réseau d'eau potable.
 - Objectif 2 : Développer le potentiel d'accueil touristique
- Préserver et pérenniser le camping.
- Développer le potentiel d'accueil des gîtes et chambres d'hôtes.
 - Objectif 3 : Valoriser et développer les activités de loisirs (escalade, randonnée...)

OBJECTIFS EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

- Objectif 1 : Permettre l'installation de nouvelles activités économiques notamment à travers le projet d'extension de zone artisanale du Boutariq.
- Objectif 2 : Permettre le développement de l'activité agricole
- Assurer un développement cohérent et équilibré entre les activités consommatrices de foncier : Analyse et quantification par secteur du potentiel d'accueil de nouveaux projets : analyse foncière et analyse économique (production, marché, débouchés)
- Faciliter les projets d'investissements, tout en proposant une urbanisation cohérente par rapport aux hameaux existants.
- Maintien de l'équilibre patrimoine / agriculture / paysage : garder une marge de manœuvre pour assurer la rentabilité économique des exploitations (modification, extension ou création de bâtiment)
- En fonction du potentiel, favoriser la création (ou la reprise) d'exploitations agricoles en élevage traditionnel ou en productions diversifiées
- Point SCoT : valoriser l'agriculture et les espaces agricoles : classement de la plaine agricole de Montmaur en tant que espaces agricoles remarquables

OBJECTIFS EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

- Objectif 1 : Améliorer la qualité des entrées de commune du village
- Objectif 2 : Contribuer au développement des moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle
- Favoriser la mise en place de nouvelles lignes de transports alternatifs en collaboration avec le Pays Gapençais.

OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Objectif 1 : Faire des communications numériques un critère de qualité à part entière des futurs projets de construction.
- Objectif 2 : Anticiper l'arrivée de réseaux de nouvelles générations

OBJECTIFS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Objectif 1 : Protéger la trame verte et bleue
- Préserver les milieux à haute valeur patrimoniale et des espèces végétales et animales associées : éboulis calcaire, pelouses alpines, éboulis thermophiles, matorral à Genévrier thurifère
- Préserver les boisements d'intérêt : hêtraies, bois de Pins à crochets et Mélézin principalement
- Protéger les cours d'eau (torrent, rivière)
- Protéger les périmètres de captage de toute pollution (carrière,

**OBJECTIFS EN MATIERE DE
PRESERVATION ET REMISE
EN ETAT DES
CONTINUITES
ECOLOGIQUES**

urbanisation...)

○ Objectif 2 : Préserver les espaces agricoles

- Protéger la plaine agricole de Montmaur pour ses intérêts : agronomiques, patrimoniales et paysagers.
- Préserver les terres agricoles d'une consommation d'espace excessive.

○ Objectif 3 : Préserver les massifs forestiers de l'urbanisation

- Repérer et protéger les forêts jouant un rôle de production et de protection contre les risques naturels
- Préserver les réservoirs écologiques, s'assurer de remise en état des continuités ; interdire les occupations et utilisations du sol pouvant impacter les espaces de la trame verte et bleue

▪ Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques majeures de la commune

- Protéger le réseau hydrologique de la commune : les torrents de la Béoux et de la Sigouste, le rif de Lauzon et la rivière du Petit Buëch dans leurs fonctions de corridors écologiques. Préserver les corridors écologiques, surtout en plaine. Eviter la déstructuration des réseaux identifiés, voir les améliorer notamment au niveau les plus faibles (réseau routier, lotissements).
- Protéger et contribuer à la remise en état des secteurs à enjeux tels que les secteurs à risque de rupture de continuité, les secteurs de forte pression urbaine, etc.

○ Objectif 2 : Protéger les grands réservoirs de biodiversité déterminés par le SCoT, le SRCE et l'analyse environnementale.

○ Objectif 3 : Assurer la perméabilité des espaces naturels, agricoles et forestiers

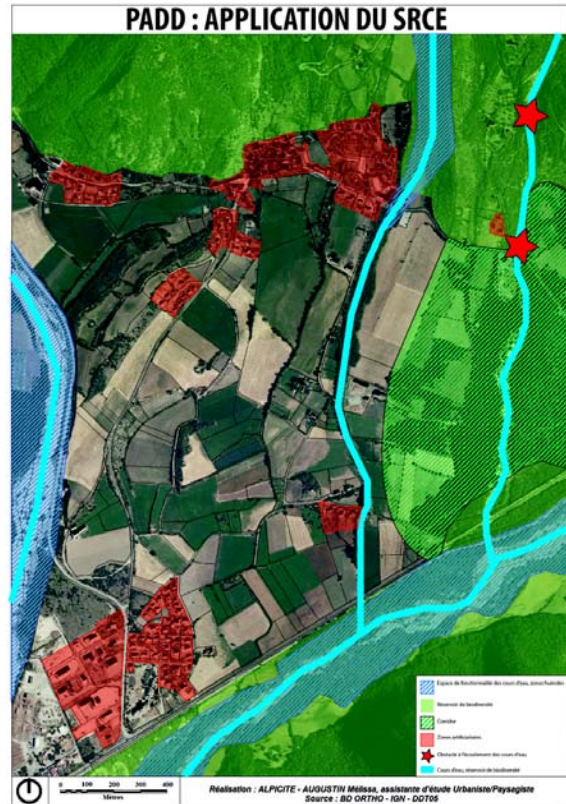


Illustration 97: Spatialisation des enjeux du PADD

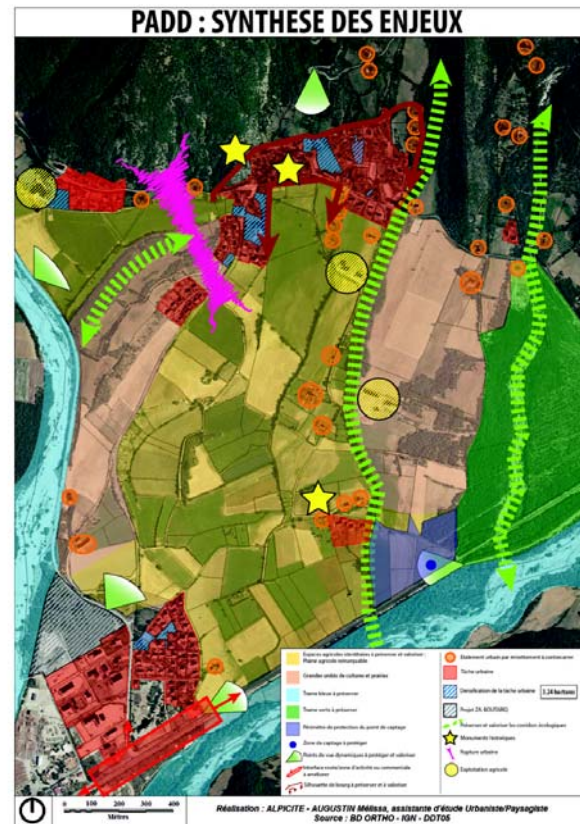
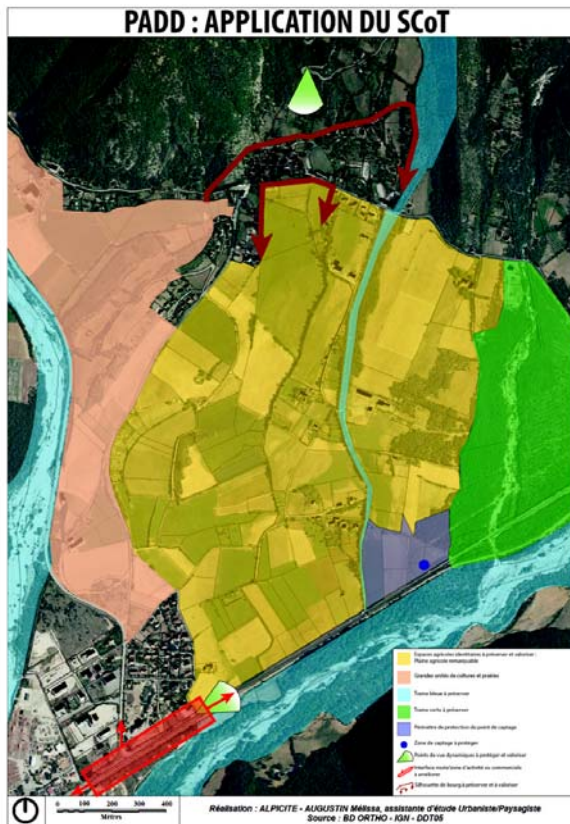
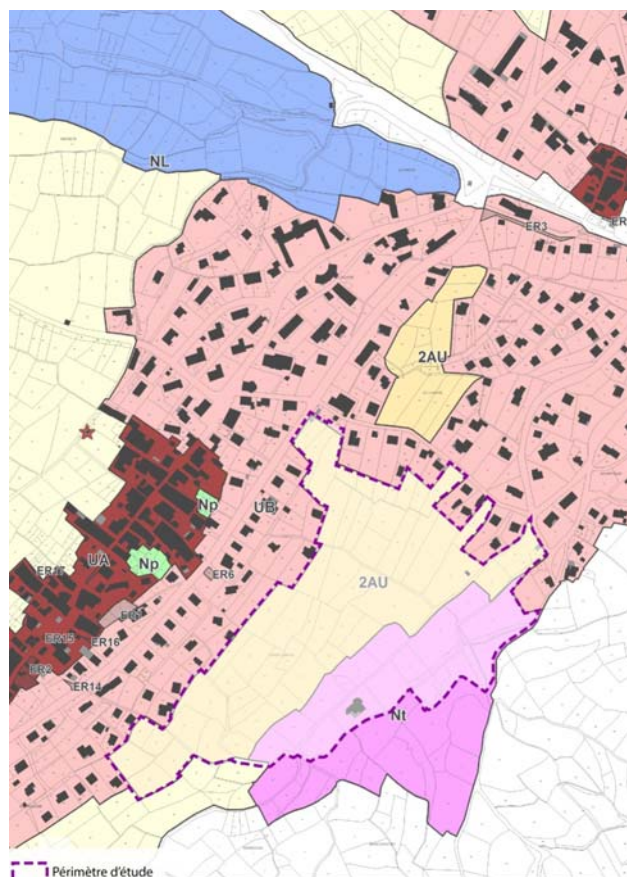


Illustration 98: Spatialisation des enjeux du PADD

Le PLU de Montmaur paraît donc être un exemple parfait de la cohérence territoriale que les politiques publiques instaurent. Le PLU de la commune s'inscrit donc dans une politique globale de territoire. La stratégie de développement politique mise à jour dans ce scénario de PADD est une stratégie foncière urbaine qui vise à densifier le tissu urbain autour du centre dans le but de maîtriser l'étalement urbain et surtout l'émiettement urbain qu'il induit. Néanmoins, ce scénario idéal de PADD peut poser la question des échelles d'interventions. Dans le cas de Montmaur et de sa communauté de communes, n'aurait-il pas mieux valu élaborer un PLU intercommunal ? Les communes de l'intercommunalité ont-ils bien été informés de la portée du SCoT Gapençais sur leurs projets de développement ?

III.4) Villar-Saint-Pancrace, un 2ème exemple opérationnel : une stratégie foncière au service d'un projet d'organisation du développement urbain mixte d'habitat et d'équipements

III.4.1 / Rappel des éléments de cadrage et synthèse des enjeux de territoire



Cette carte vous permet de mieux resituer la situation de la commune de Baratier ainsi que le périmètre de l'étude.

Le contexte territorial ayant été déjà présenté dans la partie 3 du chapitre 1, celui-ci ne sera donc pas abordé dans ce paragraphe. Afin de rappeler des données clés du projet, le tableau synthétique ci-dessous présente les informations de cadrage et de programmation :

Illustration 99: Périmètre de projet par rapport à sa situation sur le zonage du PLU

CONTEXTE GENERAL

CONDITIONS PREALABLES

AU

- ➔ Villar-Saint-Pancrace, commune rurale périurbaine
- ➔ Site : une zone 2 AU d'une superficie de l'ordre de 82 016 m².
- ➔ Communauté de Communes du Briançonnais et Puy-Saint-Pierre
- ➔ Elle est limitrophe de Briançon, pôle attractif et structurant du nord des Hautes-Alpes
- ➔ 75 min de Gap et 45 d'Embrun

La pression foncière à Villar-Saint-Pancrace induit un coût du foncier élevé qui limite l'accès à la propriété, le constat étant renforcé par une faible

→ **Augmenter la porosité de la zone.**

→ Compte tenu de ses dimensions et de sa longueur, il est inenvisageable qu'une seule et unique voie desserve la zone. Dans le souci de favoriser une porosité et une vie de quartier, il est indispensable de s'appuyer sur plusieurs entrées :

- Le carrefour principal route des Espagnols / route de Pierre Rouge qui doit recevoir l'accès principal à la zone.
- Un second accès secondaire et peut être à sens unique depuis le parking existant. Cet accès permet également une liaison directe depuis et vers le centre ancien.
- Un dernier accès plus au Sud qui s'appuie sur un chemin existant et sur le prolongement d'une voie du centre ancien.

→ Cette organisation a pour triple avantage d'améliorer la desserte de la zone, de favoriser une jonction avec le centre ancien, mais aussi d'animer la route des Espagnols qui est pour l'heure un linéaire sans point d'articulation.

→ **S'appuyer sur les cheminements doux existants**

De nombreux cheminements piétons préexistent sur le site, l'aménagement devra s'appuyer sur ces éléments pour en favoriser l'utilisation et partitionner les espaces. Bien souvent il s'agit d'itinéraire de randonnée vers Les Ayes ou Le Mélézet mais aussi de site de promenade plus proche avec le canal Neuf. Ces itinéraires seront un des socles de l'aménagement afin de s'adapter aux lieux.

Par ailleurs, le secteur du centre-montagne et un départ de randonnée, notamment au niveau du parking. Cette vocation doit être préservée.

→ **Définir des entités urbaines**

L'objectif est de proposer un projet qui réponde à la fois à :

- Un objectif de production de logements aidés en réponse aux besoins de la population ;
- Une logique patrimoniale des propriétaires avec une utilisation progressive de leur terrain ;
- Au développement de l'activité touristique ;
- Afin de répondre à ces problématiques, nous proposons une fragmentation de la zone en trois entités :
 - Le secteur du centre montagne qui accueillera un développement sous forme touristique notamment un camping qui apparaît comme une réponse alors que le Briançonnais manque de ce type d'offre.
 - Une zone intermédiaire de logements dont l'initiative pourrait être laissée aux propriétaires dès lors que le schéma global d'aménagement est respecté et qu'une participation est versée.
 - Une zone d'intervention publique en pied de zone avec comme objectif de proposer un espace public, une urbanisation plus compact avec de l'accession à coût maîtrisée et une proportion de logements sociaux

OBJECTIFS

- Vérifier la faisabilité de créer une zone à vocation d'habitat et d'équipements en analysant les contraintes du site à partir des aspects suivants:
 - Accessibilité, réseaux, circulation, transport, stationnement, en fonction de l'environnement social, économique, urbain, architectural, paysager ou technique.

**OUTILS
PROCEDURES**

ET

- PLU
- SCoT
- ZAC, PUP, TA
- Maîtrise foncière

**ACTEURS
PARTENAIRES**

ET

- Maître d'ouvrage : la commune
- AMO : ALPICITE, Atelier Azimut, AEV, SCPMAYNADIER /DUCHATEL
- Intercommunalité
- CAUE, DDT

- Prise en compte des points de vue dans la construction de la nouvelle silhouette.
- Intégration des nouvelles constructions dans la silhouette urbaine globale (teinte des constructions, volumétrie, structure urbaine, densité...)
- Créations d'espaces publics participant à la qualité du cadre de vie.
- Secteur constructible en inspiration des structures urbaines traditionnelles en arrête de poisson et de la typologie architecturale locale.
- Préservation et valorisation des cordons boisés.
- Préservation et valorisation des cheminements piétons reliant le village et l'espace naturel.
- Conservation des canaux d'irrigation et mise en valeur le long de cheminements piétons
- Secteur réservé au tourisme et aux espaces verts.

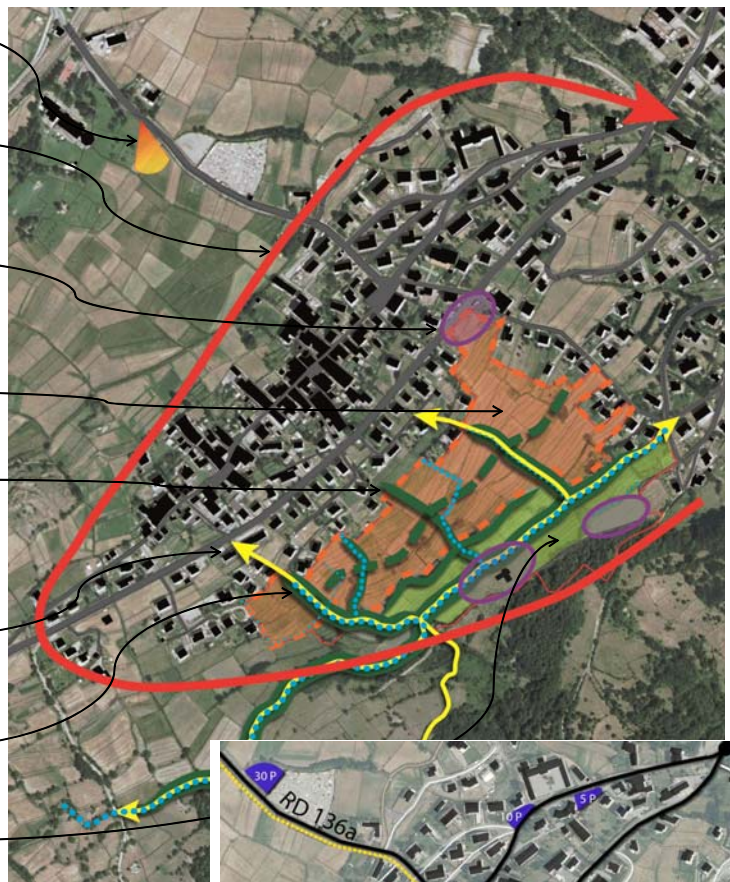


Illustration 100: Enjeux paysagers

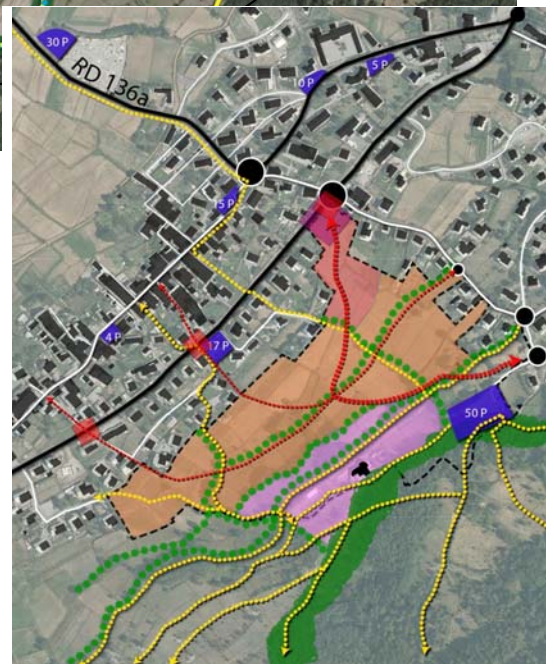


Illustration 101: Autres enjeux spatialisés

III.4.2 / Des propositions de scénarii et des outils annexes de mises en œuvre pour un aboutissement adéquat de la stratégie

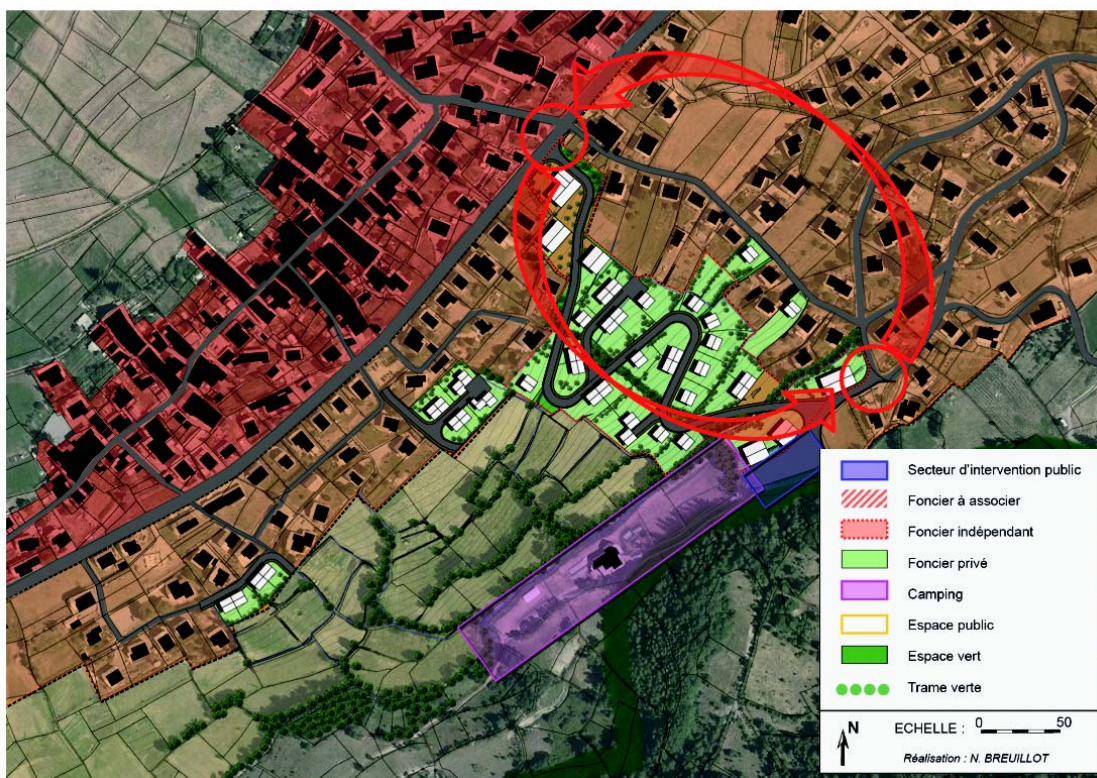


Illustration 102: Schéma concept du fonctionnement du scénario n°1

Le scénario n° 1 qui s'intitule « Urbanisation compacte » se fera en une phase avec plusieurs objectifs :

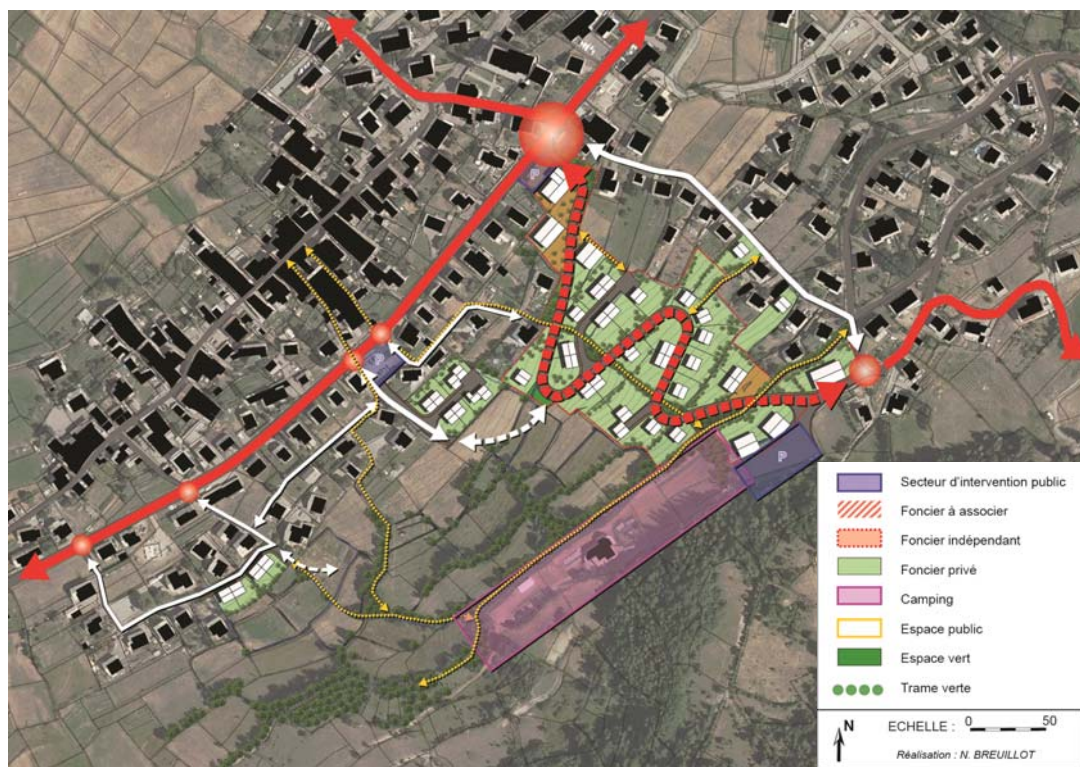


Illustration 103: Organisation viaire: Scénario n°1

- Une voie de desserte qui permet le passage d'un « point A » à un « point B » de la façon la plus courte possible. La proposition tient compte de la topographie accidentée du site.
- Urbaniser les dents creuses pour densifier le front bâti (zones entourées en noire).
- Urbaniser de façon réfléchie avec un gradient de densité qui diminue en fonction de la visibilité de la zone.
- Aménager le camping autour du Centre Montagne

La desserte à la zone d'étude fait le lien entre deux carrefours principaux : celui de la Route des Espagnols et celui situé à proximité au droit de l'accès au centre montagne. Les axes secondaires existants sont mis en lien. Ces liaisons permettent d'aménager les dents creuses du tissu urbain déjà existant. Ces axes sur du long terme pourront être connectés (flèches pointillées blanche) à la desserte principale (flèche pointillée rouge) dans une seconde phase. La capacité de stationnement augmente avec la mise en place d'une nouvelle poche de stationnement au niveau du carrefour de la route des espagnols.

Au niveau des cheminements pédestre, les cheminements doux existants ont été préservés et renforcés, par la mise en place sur la trame verte existante de promenades qui permettent l'intégration du projet dans le paysage. L'aménagement de la voirie permettra la circulation confortable des piétons d'un seul côté de la voie avec un trottoir d'une largeur de deux mètres. Un accotement d'un mètre sera mis en œuvre afin de permettre l'installation d'éclairage public. La voie aura une dimension de 5 mètres avec des sur-largeurs dans les virages pour permettre la giration des véhicules des services publics. La voie étant aménagée en pente des talus de part et d'autre de la voie seront mis en œuvre. La voie part de la Route des Espagnols et débouche sur le parking existant au droit du Centre Montagne. Le profil en long épouse la topographie du terrain naturel en gardant une pente inférieure à 12 %.

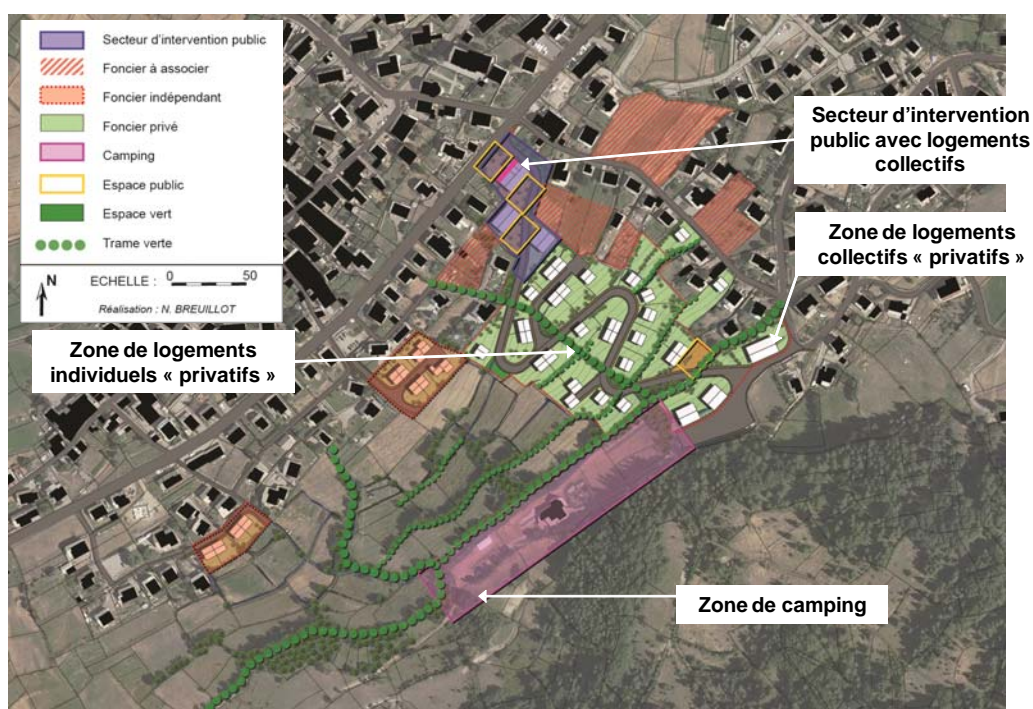


Illustration 104: Projet par secteur

Plusieurs types de logements sont produits dans le scénario :

- Un secteur d'intervention public sur la partie basse avec création de logements collectifs et d'un front d'activités ;
- Un secteur de logements individuels sous la forme de maisons mitoyennes et isolées sur la parcelle

- répondant aux attentes de projets privés ;
- Un secteur de logements collectifs à l'initiative des privés sur la partie haute entre le canal et le parking du centre montagne.

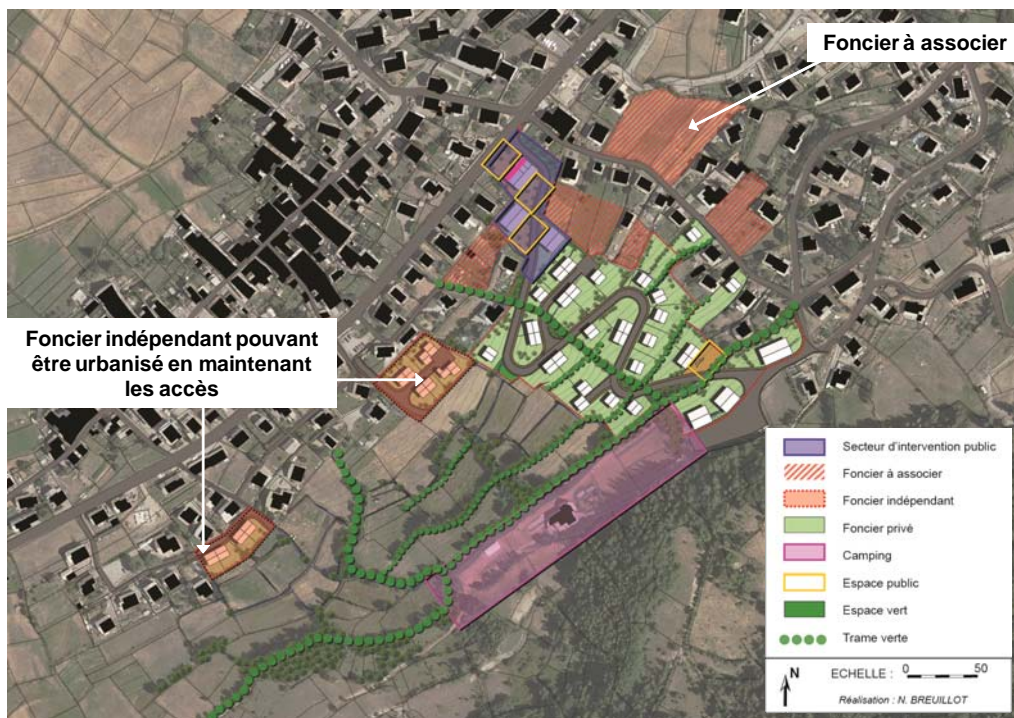


Illustration 105: Action sur le foncier

Au niveau de l'opération foncière, deux petites poches d'aménagement peuvent être créées de façon indépendante vis-à-vis de l'opération bien qu'elle se situe dans le périmètre d'étude initial. Il faudra néanmoins veiller dans le PLU à inscrire des emplacements réservés pour maintenir des possibilités de jonction à long terme. Des fonciers sont à associer à la démarche puisque situés proche du centre et de la route des Pierres Rouges.

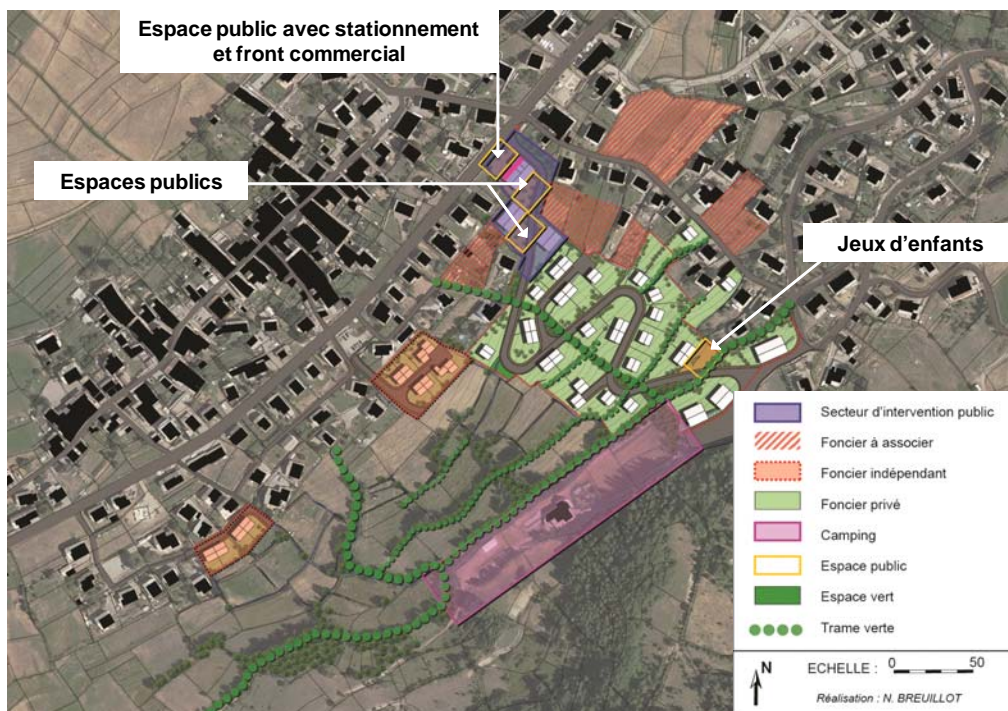


Illustration 106: Création d'espaces publics

Des espaces publics vont être créés sur la partie basse de la zone en interface avec la route des Espagnols à proximité du centre ancien, des équipements. Cette installation permettra de rythmer la route des Espagnols.



Illustration 107: Photomontage d'intégration du projet dans le paysage

Ce scénario s'intègre de manière douce dans la pente de la zone d'étude avec des hauteurs plus importantes en bas et des hauteurs réduites en cœur de zone. Cet urbanisme compact permet de conserver une majeure partie du paysage agricole du site, de modérer la consommation d'espace et s'intègre parfaitement à la silhouette paysagère en massifiant notamment la partie basse qui s'assimile aujourd'hui à « une dent creuse » dans le paysage. Cette version du projet est dans le respect des lois d'une politique globale en termes de consommation d'espace.

Le programme de l'opération tient compte de la demande de la maîtrise d'ouvrage de réaliser une tranche d'opération publique afin de proposer une mixité d'habitat. La programmation préfigure également les éléments de financements de la voie. Le programme global est de 95 logements se décomposant de la façon suivante :

- 14 logements sur des parcelles privées non desservies par la nouvelle voie donc non liées à une participation financière. Ces logements sont assimilés au marché libre
- 49 logements liés à des parcelles privées suite à remembrement. Ces logements sont assimilés au marché libre.
- 32 logements publics sous forme d'habitat collectif uniquement dont 22 % son en accession aidé et 22 % en accession sociale.

La densité moyenne de l'opération est donc de l'ordre de 28 logements / ha. A terme la zone accueillera environ 200 personnes supplémentaires, ce qui correspond environ 1.2 %/an sur 12 ans soit exactement la tendance longue d'augmentation de la population sur les 40 dernières années. Ce projet permet de répondre à 85 % des objectifs d'augmentation de la population et à et à 45% des besoins en logements de la commune. Ce programme permet donc d'accompagner le travail de densification des dents creuses de la commune tout en impulsant une dynamique publique.

Trois scénarios de bilan ont été réalisés en fonction du niveau d'intervention de la collectivité et des propriétaires privés :

- ➔ un bilan de type aménageur nécessitant une intervention publique lourde (maîtrise totale du foncier, type « ZAC »). Comme dit précédemment, la ZAC est une procédure, initiée par une personne publique, en vue de la réalisation de constructions de toute nature. C'est un outil opérationnel destiné au financement de projet.
- ➔ un bilan partenarial avec la mise en place d'une participation financière (bilan type PUP). Le Projet Urbain Partenarial (= PUP) créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est un nouvel

outil de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme. Le PUP n'est pas un document d'urbanisme. Il permet de faire participer financièrement les bénéficiaires des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou des constructions ponctuelles. Il est calculé au prorata de l'usage des bénéficiaires. Il est initié par le propriétaire foncier, le constructeur ou l'aménageur public ou privé. Il prend la forme d'une convention signée avec la commune. Il ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable. Ce dispositif est d'application immédiate.

- et un bilan correspondant à une intervention publique se limitant à l'emprise de la voie (type majoration de la Taxe d'aménagement). La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux. La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles. Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

Ce premier bilan met en avant qu'une opération de type ZAC pourrait sortir à l'équilibre compte tenu des recettes prévues et du faible coût des infrastructures. Ce bilan repose sur un prix de foncier modéré à 20€HT/m² de terrain compte tenu du fait que ce terrain est inaccessible et situé en zone à urbaniser stricte au POS comme au PLU en cours d'élaboration.

DEPENSES	Montant HT	Montant TVA (20%)	TTC
Maîtrise foncière			
Acquisition - Emprise secteur 1 : 28 514 m ² (valeur d'achat médiane de 20 €HT/m ² de terrain)	570 280.00 €	114 056.00 €	684 336.00 €
Frais annexes (notaires, droits d'enregistrement, conservateur) : 6,30 %	35 927.64 €	7 185.53 €	43 113.17 €
Mise en état des sols			
Nettoyage des sols, débroussaillage, mise en chantier - 28 514 m ²	28 514.00 €	5 702.80 €	34 216.80 €
Etudes Opérationnelles			
Etudes de faisabilité	30 000.00 €	6 000.00 €	36 000.00 €
Montage dossier ZAC	70 000.00 €	14 000.00 €	84 000.00 €
Etudes connexes (loi sur l'eau, EnR, Etude d'impact, étude géotechnique...)	35 000.00 €	7 000.00 €	42 000.00 €
Travaux et honoraires sur travaux			
Travaux d'aménagement VRD	1 204 010.00 €	240 802.00 €	1 444 812.00 €
Honoraires MOE, SPS, etc. (8%)	96 320.80 €	19 264.16 €	115 584.96 €
Frais annexes			
Entretien du site frais de gestion divers	50 000.00 €	10 000.00 €	60 000.00 €
Révision des prix, divers et imprévus		0.00 €	
Révision des prix sur travaux et mise en état des sols (3%)	39 865.34 €	7 973.07 €	47 838.41 €
Divers et imprévus sur le total des dépenses (2%)	43 198.36 €	8 639.67 €	51 838.03 €
Pilotage d'opération			
Assistance à maîtrise d'ouvrage (3% des travaux)	36 120.30 €	7 224.06 €	43 344.36 €
Frais financiers de portage du projet d'ensemble			
Portage foncier EPFR (1,5%)	9 093.11 €	1 818.62 €	10 911.74 €
Frais d'emprunts pour aménagement (5%)	81 651.44 €	16 330.29 €	97 981.73 €
TOTAL DEPENSES	2 329 980.99 €	465 996.20 €	2 795 977.19 €
RECETTES			
Vente de charges foncières			
Logement collectif - accession libre (250€HT/m ²) - 3990 m ² de SP cessible	997 500.00 €	199 500.00 €	1 197 000.00 €
Logement collectif - accession aidée (200€HT/m ²) - 665 m ² de SP cessible	133 000.00 €	26 600.00 €	159 600.00 €
Logement collectif - social (100€HT/m ²) - 665 m ² de SP cessible	66 500.00 €	13 300.00 €	79 800.00 €
Logement individuel groupé (300€HT/m ²) - 1680 m ² de SP cessible	504 000.00 €	100 800.00 €	604 800.00 €
Logement individuel (400€HT/m ²) - 1650 m ² de SP cessible	660 000.00 €	132 000.00 €	792 000.00 €
Activités économiques (150€HT/m ²) - 300 m ² de SP cessible	45 000.00 €	9 000.00 €	54 000.00 €
TOTAL RECETTES	2 406 000.00 €	481 200.00 €	2 887 200.00 €
RESTE A FINANCER	76 019.01 €	15 203.80 €	91 222.81 €

Illustration 108: Bilan opération - Scénario Aménageur- "Type ZAC"

Seconde hypothèse, un bilan de type partenarial avec une collaboration public/privé prenant la forme d'un Projet Urbain Partenarial. Ce scénario nécessite donc que les propriétaires fonciers soient intéressés pour participer à l'opération. Ils doivent alors sur la base d'une convention payer une participation. Celle-ci peut être réalisée sous forme de cession de terrain, sous forme d'argent ou les deux combinés. Ces participations peuvent être perçues avant le commencement des travaux ce qui permet de pré-financer les projets. Dans un tel scénario, le bilan serait forcément déficitaire puisque la totalité de la voie ne peut être mise à la charge des propriétaires étant donné qu'elle participe pour partie (hypothèse de 25%) à l'amélioration du schéma de déplacement communal. Sur la base d'une participation de 40€/m² de terrain la commune devrait donc financer 400 000 € pour la création de la route.

DEPENSES	Montant HT	Montant TVA (20%)	TTC
Maîtrise foncière			
Acquisition terrain pour projet public : 1 413 m ² (valeur d'achat médiane de 20 €/HT/m ² de terrain)	28 260.00 €		
Acquisition des espaces publics, espaces verts et voiries : 8 708 m ² (valeur d'achat médiane de 20 €/HT/m ² de terrain)	174 160.00 €	34 832.00 €	208 992.00 €
Frais annexes (notaires, droits d'enregistrement, conservateur) : 6,30 %	10 972.08 €	2 194.42 €	13 166.50 €
Mise en état des sols			
Nettoyage des sols, débroussaillage, mise en chantier - 10 121 m ²	10 121.00 €	2 024.20 €	12 145.20 €
Etudes Opérationnelles			
Etudes de faisabilité	30 000.00 €	6 000.00 €	36 000.00 €
Etudes connexes (loi sur l'eau, Etude d'impact, étude géotechnique...)	30 000.00 €	6 000.00 €	36 000.00 €
Travaux et honoraires sur travaux			
Travaux d'aménagement VRD	1 204 010.00 €	240 802.00 €	1 444 812.00 €
Honoraires MOE, SPS, etc. (8%)	96 320.80 €	19 264.16 €	115 584.96 €
Frais annexes			
Entretien du site frais de gestion divers	20 000.00 €	4 000.00 €	24 000.00 €
Révision des prix, divers et imprévus			
Révision des prix sur travaux et mise en état des sols (3%)	39 313.55 €	7 862.71 €	47 176.26 €
Divers et imprévus sur le total des dépenses (2%)	32 297.95 €	6 459.59 €	38 757.54 €
Pilotage d'opération			
Assistance à maîtrise d'ouvrage (3% des travaux)	36 120.30 €	7 224.06 €	43 344.36 €
Frais financiers de portage du projet d'ensemble			
Portage foncier EPFR (1,5%)	3 200.88 €	640.18 €	3 841.06 €
Frais d'emprunts pour aménagement (5%)	74 909.18 €	14 981.84 €	89 891.02 €
TOTAL DEPENSES	1 761 425.74 €	352 285.15 €	2 113 710.89 €
RECETTES			
Vente de charges foncières			
Logement collectif - accession libre (250€/HT/m ²) - 1710 m ² de SP cessible	427 500.00 €	85 500.00 €	513 000.00 €
Logement collectif - accession aidée (200€/HT/m ²) - 665 m ² de SP cessible	133 000.00 €	26 600.00 €	159 600.00 €
Logement collectif - social (100€/HT/m ²) - 665 m ² de SP cessible	66 500.00 €	13 300.00 €	79 800.00 €
Activités économiques (150€/HT/m ²) - 300 m ² de SP cessible	45 000.00 €	9 000.00 €	54 000.00 €
Participations			
Participation sur les 17240 m ² constructible privé (participation de 40€/HT/m ² de terrain)	689 600.00 €	137 920.00 €	827 520.00 €
TOTAL RECETTES	1 361 600.00 €	272 320.00 €	1 633 920.00 €
RESTE A FINANCER	-399 825.74 €	-79 965.15 €	-479 790.89 €

Illustration 109: Bilan d'opération – Scénario participation – « Type PUP »

Troisième hypothèse, la commune n'intervient que sur la route (hormis la partie basse qui serait publique). Elle crée la route suite à la mise en place d'un emplacement réservé et d'une DUP. Pour équilibrer l'opération, la commune majore la taxe d'aménagement de 4.5% à 20% sur les parcelles desservies. Attention si cette opération semble similaire voire meilleure financièrement que le PUP, la taxe d'aménagement n'est perçue que lors du permis de construire ce qui peut induire que la commune fasse une avance financière très importante et difficilement délimitable dans le temps. A terme la commune aurait donc un déficit à combler à hauteur de 240 000 € HT.

DEPENSES	Montant HT	Montant TVA (20%)	TTC
Maîtrise foncière			
Acquisition terrain pour projet public : 1 413 m ² (valeur d'achat médiane de 20 €/HT/m ² de terrain)	28 260.00 €		
Acquisition des espaces publics, espaces verts et voiries : 8 708 m ² (valeur d'achat médiane de 20 €/HT/m ² de terrain)	174 160.00 €	34 832.00 €	208 992.00 €
Frais annexes (notaires, droits d'enregistrement, conservateur) : 6,30 %	10 972.08 €	2 194.42 €	13 166.50 €
Mise en état des sols			
Nettoyage des sols, débroussaillage, mise en chantier - 10 121 m ²	10 121.00 €	2 024.20 €	12 145.20 €
Etudes Opérationnelles			
Etudes de faisabilité	30 000.00 €	6 000.00 €	36 000.00 €
Etudes connexes (loi sur l'eau, Etude d'impact, étude géotechnique...)	30 000.00 €	6 000.00 €	36 000.00 €
Travaux et honoraires sur travaux			
Travaux d'aménagement VRD	1 204 010.00 €	240 802.00 €	1 444 812.00 €
Honoraires MOE, SPS, etc. (8%)	96 320.80 €	19 264.16 €	115 584.96 €
Frais annexes			
Entretien du site frais de gestion divers	20 000.00 €	4 000.00 €	24 000.00 €
Révision des prix, divers et imprévus			
Révision des prix sur travaux et mise en état des sols (3%)	39 313.55 €	7 862.71 €	47 176.26 €
Divers et imprévus sur le total des dépenses (2%)	32 297.95 €	6 459.59 €	38 757.54 €
Pilotage d'opération			
Assistance à maîtrise d'ouvrage (3% des travaux)	36 120.30 €	7 224.06 €	43 344.36 €
Frais financiers de portage du projet d'ensemble			
Portage foncier EPFR (1,5%)	3 200.88 €	640.18 €	3 841.06 €
Frais d'emprunts pour aménagement (5%)	74 909.18 €	14 981.84 €	89 891.02 €
TOTAL DEPENSES	1 761 425.74 €	352 285.15 €	2 113 710.89 €
RECETTES			
Vente de charges foncières			
Logement collectif - accession libre (250€/HT/m ²) - 1710 m ² de SP cessible	427 500.00 €	85 500.00 €	513 000.00 €
Logement collectif - accession aidée (200€/HT/m ²) - 665 m ² de SP cessible	133 000.00 €	26 600.00 €	159 600.00 €
Logement collectif - social (100€/HT/m ²) - 665 m ² de SP cessible	66 500.00 €	13 300.00 €	79 800.00 €
Activités économiques (150€/HT/m ²) - 300 m ² de SP cessible	45 000.00 €	9 000.00 €	54 000.00 €
Participations			
Majoration de la taxe d'aménagement de 4.5% à 20% sur 5985 m ² de SP	852 264.00 €	170 452.80 €	1 022 716.80 €
TOTAL RECETTES	1 524 264.00 €	304 852.80 €	1 829 116.80 €
RESTE A FINANCER	-237 161.74 €	-47 432.35 €	-284 594.09 €

Illustration 110: Bilan d'opération – Scénario participation – « Type majoration TA »

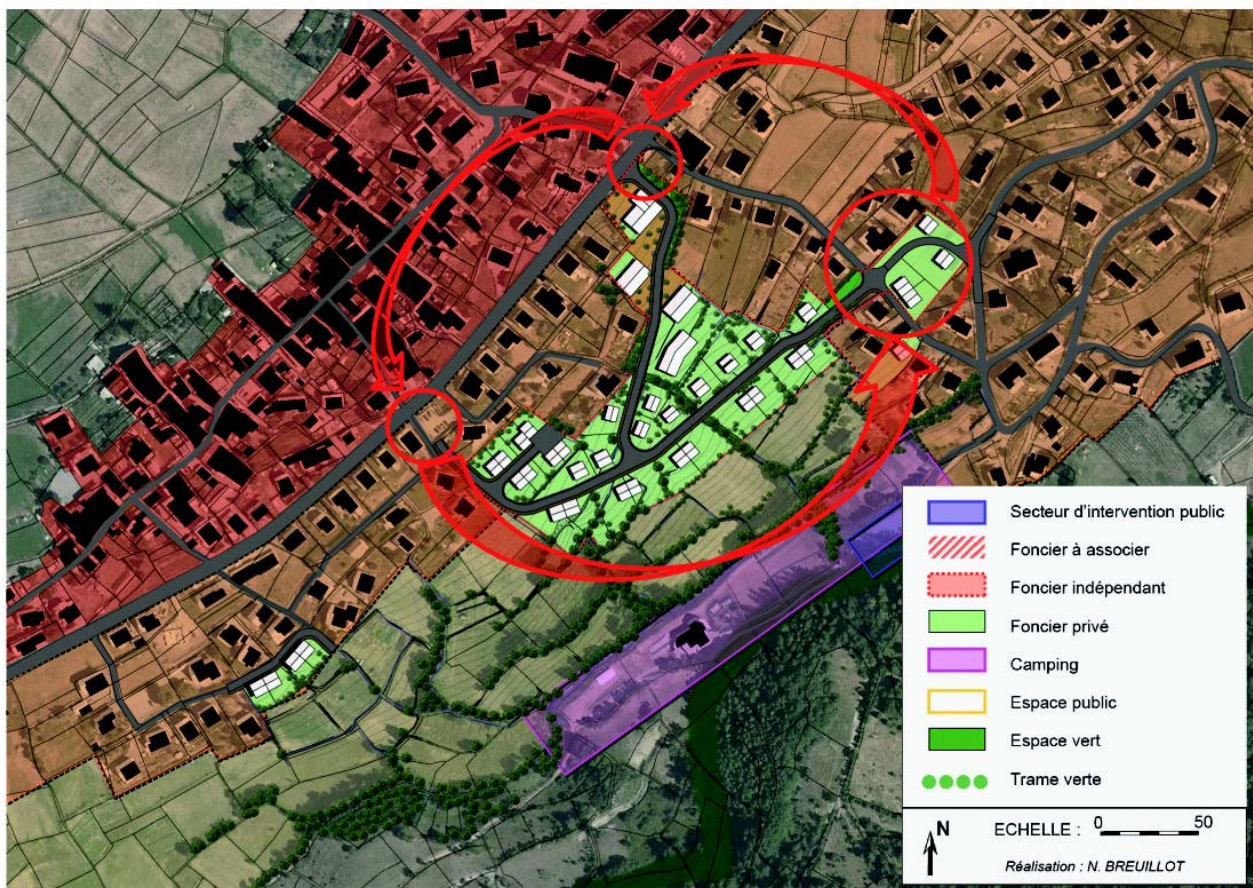


Illustration 111: Schéma concept du fonctionnement du scénario n°2

Le second scénario propose une urbanisation en partie basse de la zone d'étude. Il présente une desserte avec deux points d'accès sur la route des Espagnols en partie basse et une sur la rue des Oliviers qui traverse des parcelles privées pour rejoindre une route plus adaptée en hiver. Le projet consiste à se maintenir en partie basse afin de préserver une zone agricole tampon entre le centre montagne et le projet.

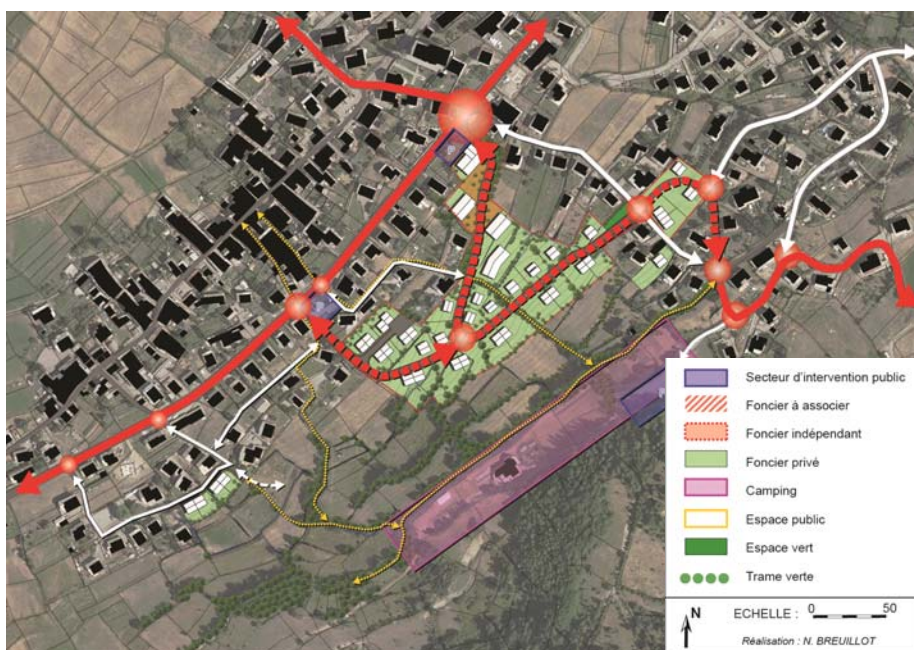


Illustration 112: Organisation viaire: Scénario n°2

La desserte est ponctuée de carrefours secondaires, un principal (au niveau de la route des Espagnols) et trois minoritaires au niveau des anciens points d'accès. Afin de garantir un cheminement plus adapté à la pente et pour améliorer la desserte du quartier, la voie principale franchira la route des Pierres Rouges pour se connecter à la route des Oliviers.

Ce schéma limite les pentes et les terrassements. Un second point d'accès est prévu le long de la route des Espagnols ce qui permet d'améliorer la desserte du quartier. La route des Oliviers doit

également être reprise sur une partie. La voie part de la Route des Espagnols et débouche sur la rue des Oliviers. Une antenne rejoint également l'impasse des Vergers.

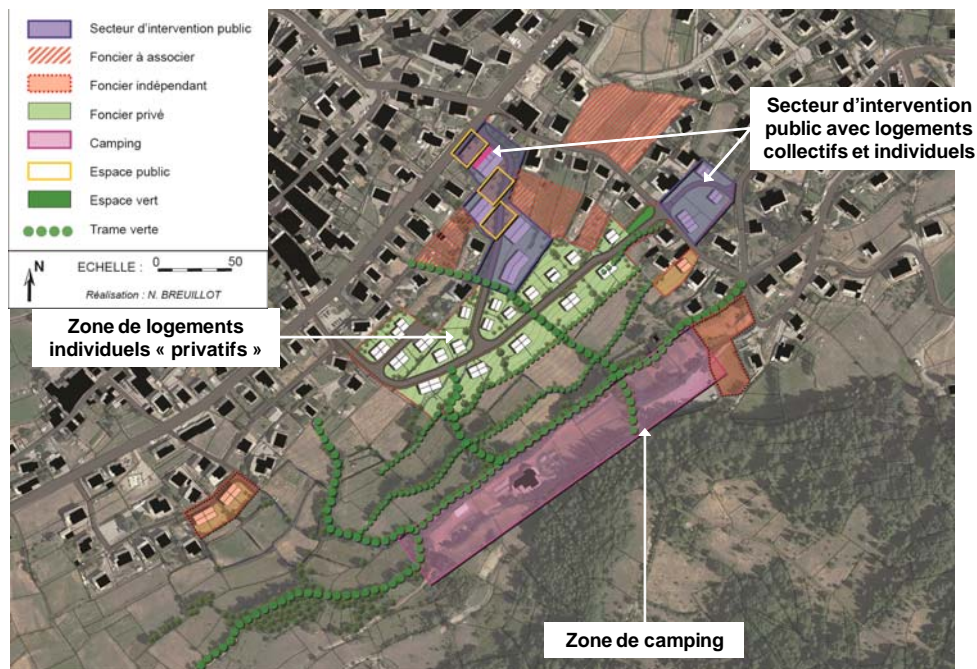


Illustration 113: Projet par secteur (Scénario 2)

L'urbanisation est regroupée sur la partie basse de la zone avec deux secteurs d'intervention bien distincte :

- ➔ Un secteur public sur la partie basse de la zone qui est plus important en superficie que dans le scénario n°1. A cela s'ajoute la nécessité d'intervenir sur la parcelle privée située en vis-à-vis de la route des Pierres Rouges. Elle est stratégique pour la desserte.
- ➔ Un secteur privé de maisons individuelles groupées ou non permettant aux propriétaires fonciers de réaliser leur propre opération.

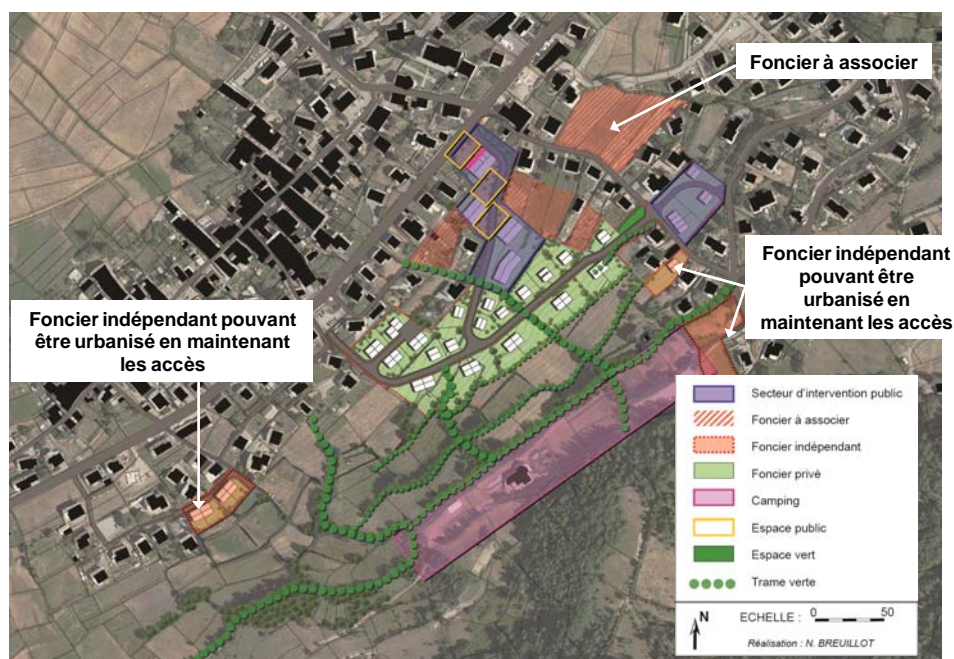


Illustration 114: Action sur le foncier (Scénario 2)

Le camping est maintenu mais agrandi dans sa capacité jusqu'aux parcelles situées sous le parking du centre montagne. Des fonciers, que l'on peut qualifier d'indépendant puisqu'ils ne sont pas liés à l'opération, peuvent produire des logements rapidement sous l'effet d'actions privées. Par contre des fonciers méritent d'être associés à la démarche compte tenu de leur proximité avec le centre du village et l'opération.

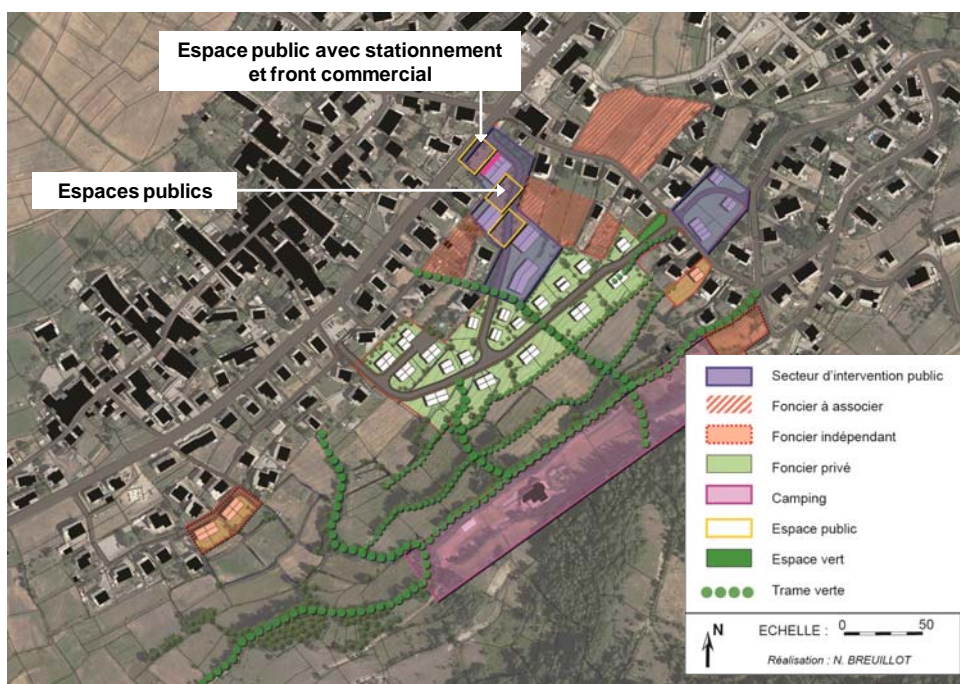


Illustration 115: Création d'espaces publics (Scénario 2)

Dans ce scénario, les espaces publics se concentrent en entrée de zone afin d'offrir un environnement de qualité dès que l'on pénètre dans l'espace. Ce scénario s'adapte davantage à la topographie de la zone. Néanmoins, l'urbanisation plus allongée ne permet pas de faire la liaison visuelle entre la partie haute de la route des Pierres Rouges et la partie ancienne du village. Un espace interstitielle demeure. Toutefois, il s'intègre très correctement dans le paysage.



Illustration 116: Photomontage d'intégration du projet dans le paysage (Scénario 2)

Le programme de l'opération tient compte de la demande de la maîtrise d'ouvrage de réaliser une tranche d'opération publique afin de proposer une mixité d'habitat. La programmation préfigure également les éléments de financements de la voie. Le programme global est de 79 logements se décomposant de la façon suivante :

- ➔ 5 logements sur des parcelles privées non desservies par la nouvelle voie donc non liées à une participation financière. Ces logements sont assimilés au marché libre
- ➔ 32 logements liés à des parcelles privées suite à

remembrement. Ces logements sont assimilés au marché libre.

- 42 logements publics sous forme d'habitat collectif uniquement dont 21% son en accession aidé et 21% en accession social.

La densité moyenne de l'opération est donc de l'ordre de 29 logements / ha. A terme la zone accueillera environ 160 personnes supplémentaires, ce qui correspond à environ 70 % des objectifs de croissance démographique de la commune et à et à 40 % des besoins en logements de la commune (hypothèse d'un besoin de 210 logements dont 100 liés au desserrement de la population et aux logements vacants). Ce programme permet donc d'accompagner le travail de densification des dents creuses de la commune tout en impulsant une dynamique publique. Le coût global des infrastructures est de 1 367 000 €HT se décomposant en :

- 41 % des coûts pour la création de la voie ;
- 40% pour les réseaux avec la problématique du rejet des eaux pluviales ;
- 19% pour les espaces publics ;

Le coût de la voie y compris avec les réseaux est de 1 103 000 €HT, soit environ 1600 €/ ml. Ce coût de travaux reste modéré au regard de la topographie du site. Il est comparable à celui du scénario n°1. Toutefois des coûts connexes sont à prévoir avec l'acquisition et la démolition de la propriété située à l'Est de la route des Pierres Rouges.

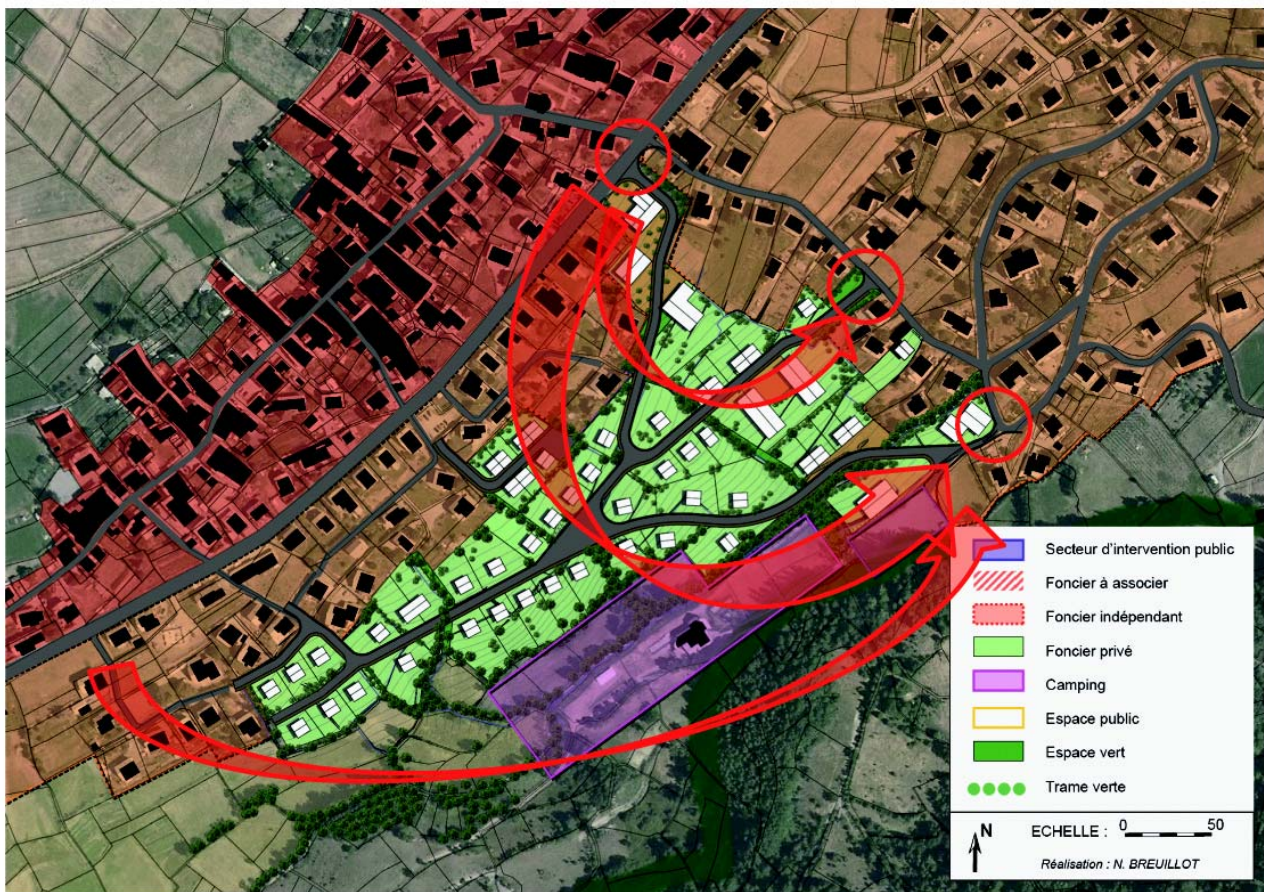


Illustration 117: Schéma concept du fonctionnement du scénario n°3

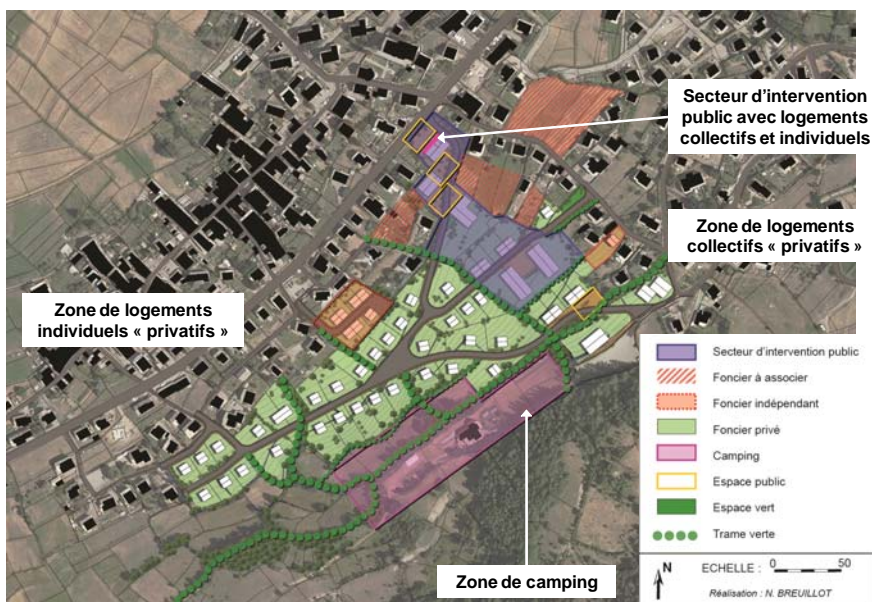


Illustration 118: Projet par secteur (Scénario 3)

trottoirs présents sur chaque axe nouvellement créé.

Le scénario n° 3 est un scénario extrême d'urbanisation total de la zone d'étude. Il reprend les différents points d'accès précédemment évoqués. Le système de desserte est dans la longueur du site avec un embranchement qui dessert le centre de la zone et un autre la rue des Oliviers / centre montagne. L'accès principal à la zone se fait comme dans les scénarios précédent au droit du carrefour route des Espagnols / Pierres Rouges. Un autre accès est créé depuis la route des Espagnols. La capacité de stationnement est identique à celles des scénarios précédents. Et les cheminements doux existants sont préservés et renforcés par les

Dans cette proposition, on a la création d'un camping autour du Centre Montagne avec des possibilités d'extension sur les terrains situés sous le canal et plusieurs types de logements sont installés :

- Un secteur d'intervention public relativement important favorisant la construction de collectifs
- Un secteur de logements individuels sous la forme de maisons mitoyennes et isolées sur la parcelle répondant aux attentes de projets privés ;
- Un secteur de logements collectifs à l'initiative des privés sur la partie haute entre le canal et le parking du centre montagne.

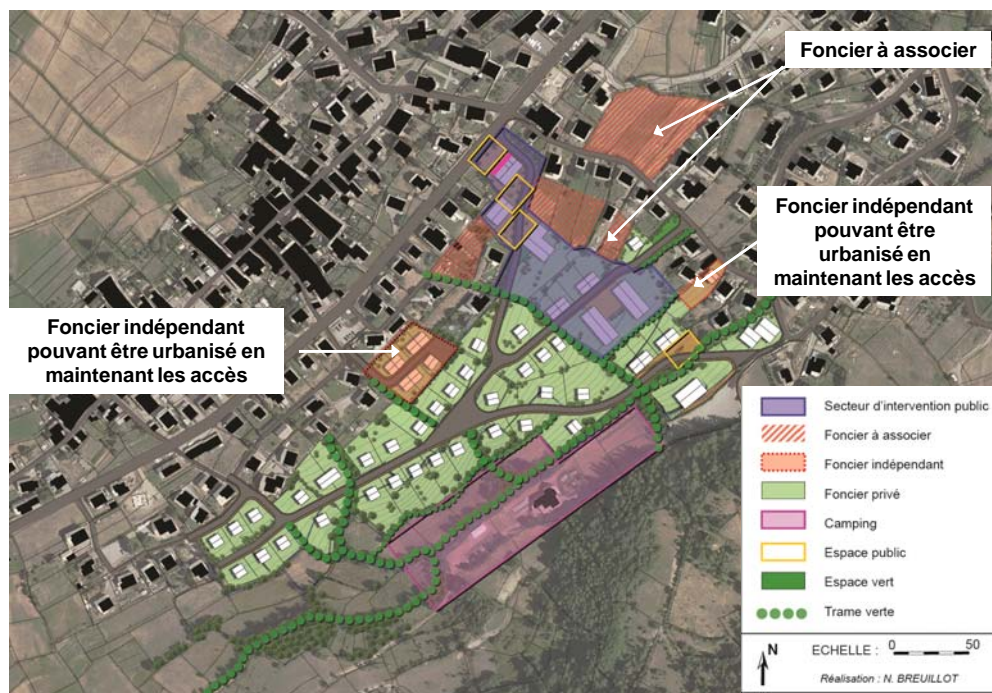


Illustration 119: Action sur le foncier (Scénario 3)

Comme dans les scénarii précédents, il existe des fonciers, que l'on peut qualifier d'indépendant puisqu'ils ne sont pas liés à l'opération, peuvent produire des logements rapidement sous l'effet d'actions privées. Par contre des fonciers méritent d'être associés à la démarche compte tenu de leur proximité avec le centre du village et l'opération. En termes d'espaces publics, plusieurs sont créés sur la partie basse de la zone en interface avec la route des Espagnols à proximité du centre ancien, des équipements et pour

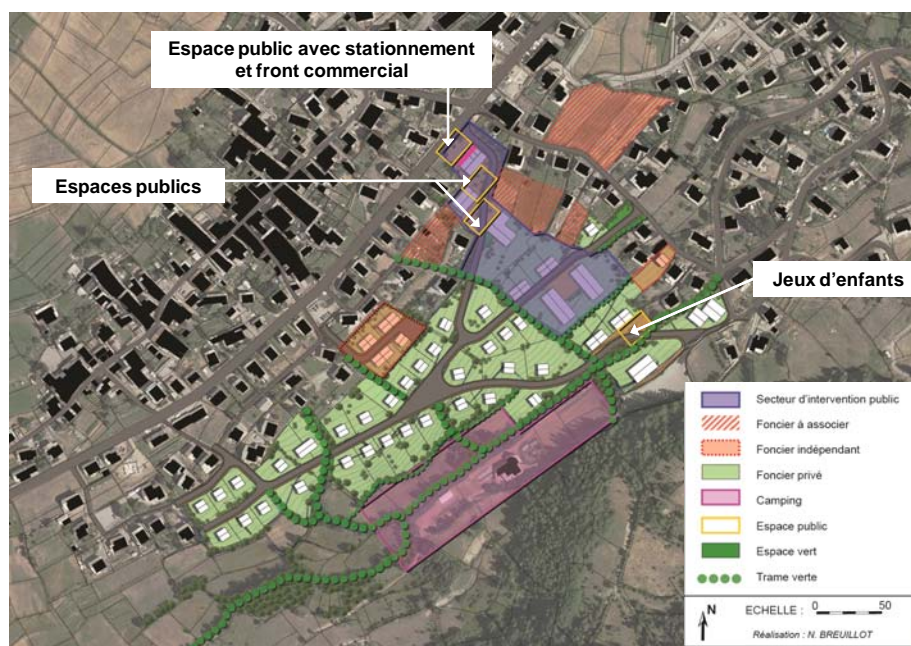


Illustration 120: Création d'espaces publics (Scénario 3)

rythmer la route des Espagnols.

C'est le scénario qui s'intègre le moins dans le paysage notamment sur la partie Sud (à gauche sur la photo) où la voie d'accès et les maisons individuelles sont particulièrement visibles. La forme des collectifs en décroché au centre de la zone permet une bonne intégration de ces volumes au terrain naturel.



Illustration 121: Photomontage d'intégration du projet dans le paysage (Scénario 3)

Le programme de l'opération tient compte de la demande de la maîtrise d'ouvrage de réaliser une tranche d'opération publique afin de proposer une mixité d'habitat. La programmation préfigure également les éléments de financements de la voie.

Le programme global est de 139 logements se décomposant de la façon suivante :

→ 8 logements sur des parcelles privées non desservies par la nouvelle voie donc non liées à une participation financière. Ces logements sont assimilés au marché libre

- 56 logements liés à des parcelles privées suite à remembrement. Ces logements sont assimilés au marché libre.
- 69 logements publics sous forme d'habitat collectif et maisons mitoyennes dont 20% son en accession aidé et 20% en accession social.

La densité moyenne de l'opération est donc de l'ordre de 24 logements / ha. A terme la zone accueillera environ 278 personnes supplémentaires, ce qui correspond à environ 130 % des objectifs de croissance démographique de la commune et à 70 % des besoins en logements de la commune. Ce programme ne permet pas de lutter efficacement contre les dents creuses et la vétusté des logements anciens.

Ces trois scénarii permettent de faire le tableau de synthèse suivant :

	Points forts	Points faibles
Scénario 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Très bonne insertion dans la silhouette villageoise ▪ Consommation d'espace modéré ; ▪ Evolutif dans le temps avec des extensions possibles ; ▪ Le plus court, le plus direct ; ▪ Adapté au développement communal ; ▪ Diverses possibilités de montage opérationnel et financier (ZAC / PUP / TA) ; ▪ Facilité d'accès ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Difficulté à faire varier sensiblement la proportion public / privé et donc un impact limité sur la création de logements sociaux et aidés → remise en cause de l'intervention de l'EPF
Scénario 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le plus adapté à la topographie de la zone ; ▪ Coupure naturelle entre le centre montagne et la zone urbaine ; ▪ Bonne insertion dans la silhouette villageoise ; ▪ Consommation d'espace vierge très faible ; ▪ Adapté au développement communal ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Complexité de la maîtrise foncière et recours à l'expropriation d'une maison ; ▪ Travail sur l'existant ; ▪ Bilan économique difficile à équilibrer ; ▪ Difficultés d'accès ; ▪ Absence d'évolution à long terme ; ▪ Augmenter la densité pour améliorer le bilan d'opération ; ▪ La ZAC paraît être l'outil le plus adapté ; ▪ Difficulté à faire varier sensiblement la proportion public / privé et donc un impact limité sur la création de logements sociaux et aidés → remise en cause de l'intervention de l'EPF
Scénario 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vision à très long terme du devenir de la zone ; ▪ Le scénario le plus « public » avec la création de nombreux logements aidés ; ▪ Majoration de la TA potentiellement intéressant mais nécessite un investissement important de la collectivité. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mauvaise insertion dans la silhouette villageoise ; ▪ Peu adapté au développement communal à court terme ; ▪ Consommateur de foncier ; ▪ Difficulté de mise en œuvre ; ▪ Bilan économique difficile à équilibrer ; ▪ Difficultés d'accès ▪ PUP et ZAC peu adaptée ; ▪ Complexité maîtrise foncière

Illustration 122: Tableau de synthèse des scénarii proposés

Suite à la présentation de ces scénarii, la commune n'a pas pris de décision au vu du contexte électorale de ces derniers temps. Néanmoins le projet, nécessite une coordination avec les objectifs du PLU qui devront être revus pour tenir compte des exigences de la loi Grenelle et de la loi ALUR. Le périmètre d'étude devrait être autour de la route des Pierres Rouges en associant des fonciers privées. La stratégie de développement foncière reste à confirmer de la part de la collectivité sur un montage public / privé. Et les élus doivent s'interroger au vue des différents scénarii et outils de financements sur la proportion qu'ils veulent que le projet prenne spatialement sachant l'impact paysager de co-visibilité du projet et savoir à quel niveau de maîtrise foncière pour quels outils d'aménagement et financier souhaitent-ils mettre en place : ZAC, PUP, TA ? Quel système de desserte pour quel scénario d'aménagement ? Quelles sont les perspectives d'évolution à long terme ? Évolution de la zone à long terme. Quel choix faire en matière d'espace public en accroche de la route des Espagnols ?

III.5) Conclusion partielle : la stratégie de développement foncière, une synthèse

La stratégie foncière est donc le premier levier de négociation et de contrôle de projets d'habitat ou d'urbanisme. La stratégie foncière doit être appréhendée comme un processus plus réflexif que rationnel. Celle permet d'avoir un regard clair et schématisé, d'orientations d'aménagement à court et à long terme. Elle peut être mise en place dans le cadre de l'élaboration d'un document réglementaire comme pour Montmaur dans le but de guider les élus dans leur développement futur pour maintenir un développement soutenable pour un urbanisme durable ou dans le cas de Villar-Saint-Pancrace en tant qu'outil d'installation sur du plus ou moins long terme. Les exemples montrent l'importance de l'usage de l'outil de diagnostic

territorial lors de la mise en place de ce processus dans un PLU ou toutes autres échelles de planification. Elle permet de repérer les potentialités foncières d'une commune tout en préservant les espaces agricoles et forestiers de valeur.

Cependant, cette stratégie peut aussi être intégrée à une démarche de plus grande ampleur comme la stratégie de revitalisation des centres bourgs ruraux. Elle peut aussi être réfléchié par rapport à des opportunités qui, par définition, sont non panifiables. Dans ce cas, cela nécessite de s'adapter et d'être réactif aux circonstances, au contexte, au jeu des acteurs locaux. Par ailleurs, le projet urbain et la stratégie foncière sont deux processus conduit à travers une politique foncière en tant qu'élément de cadrage où construire les ajustements et les compromis satisfaisant pour le développement soutenable de la collectivité. Ce type de stratégie est donc complémentaire à la stratégie de développement de revitalisation et est nécessaire pour réfléchir à l'avenir bâti du territoire. Ainsi, cette logique de développement s'inscrit dans une démarche plus globale et territorial de développement qui implique des efforts d'adaptation de la par des acteurs selon le territoire et le contexte politique.

CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 3

L'inversion de leur courbe démographique est un événement nouveau dans l'Histoire de l'évolution des territoires ruraux qui laisse place à une situation inédite. Ces flux de nouvelles populations, génèrent des besoins nouveaux, sur la base d'attentes variées. Dans ce contexte, de nombreuses questions se posent, nécessitant de repenser entièrement les modes d'évolution de l'espace rural. Ces territoires ruraux doivent faire face à : une évolution générale du paysage institutionnel qui est loin d'être achevée ; aux contraintes des enjeux du développement durable ainsi qu'à la lente mais progressive désagrégation du modèle agricole français, conscient qu'en l'absence d'un modèle de substitution, leur équilibre est menacée ainsi que leur caractère identitaire.

Ce profond changement accentué par le phénomène d'étalement urbain au cœur des mécanismes implique pour ces communes des enjeux de développement soutenable tout en maîtrisant le dit phénomène. Il induit un agencement durable des communes rurales, autrement dit une urbanisation intelligente et pertinente de ces territoires si spéciaux.

De plus, l'anonymat est l'une des conséquences dramatiques , à l'heure actuelle où le lieu commun consistant à dire que « tout le monde connaît tout le monde » à la campagne tant à disparaître du fait d'un manque de lien grandissant dans les territoires ruraux, c'est pourquoi les communes mettent en avant une volonté de préserver le caractère identitaire au sein d'une politique de développement local et soutenable. Citons :

« La notion de ressource territoriale, qui « consiste aussi à mobiliser le patrimoine culturel, le « génie des lieux », pour rendre lisible l'identité du territoire et pour que les habitants – acteurs puissent se l'approprier ». Ce renouvellement de l'aspect « ressource » donne une nouvelle vie à ces espaces en recomposant les éléments constitutifs : espaces naturels et agricoles, patrimoine bâti, modes de vie et pratiques identitaires. » [Espace rural & projet spatial vol.3 p185](#)

Ceci dit, développer ces territoires nécessite un mode d'action pluriel, fait de décisions politiques, de réseaux d'acteurs locaux, de soutiens publics et parapublics. Ces démarches sont complexes. Elles vont à contre courant d'habitudes ancrées d'un monde révolu, consistant à exporter le modèle urbain bien au-delà de ses aires d'influence. Or, l'aménagement d'un espace rural diffère de celui d'un espace urbain. Le rural ne s'aménage donc pas de la même manière et à la même échelle que la ville.

Ces nouvelles ruralités doivent faire l'objet d'un nouveau regard sur l'urbanisme en s'appuyant sur une démarche prospective en amont du projet ainsi que sur une bonne connaissance des spécificités territoriales. Le 21^{ème} siècle est marqué par la prise de conscience généralisée des espaces ruraux qui font l'objet de toutes les attentions (Europe, l'état...). Les pratiques des acteurs de l'aménagement évoluent et continuent de changer face à ces territoires en mutation. Toutefois, cette évolution des pratiques si elles doivent respecter des objectifs de durabilité, elles nécessitent aussi une démarche de projet et une logique spécifique à chaque territoire. Plusieurs lignes de conduite doivent donc guider l'exercice de mutation des modes de faire.

Tout d'abord, le projet est un moteur pour construire des stratégies et des modes d'action. Il permet de comprendre et d'expliquer l'espace afin de déminer les moyens d'agir dessus et ne doit plus être abordé de façon linéaire. Il fait l'objet de considérations différentes et interroge des échelles multiples dans une dynamique d'aller et retours afin de permettre le croisement et le brassage des données. Il produit de l'interaction, du dialogue entre les acteurs, les données et les échelles. Quelque soit le projet local, il aura des incidences à une échelle supra et vice versa. Citons :

« Dans les territoires ruraux, la mise en œuvre, de projets nécessite une véritable ingénierie formée et compétente, à l'inverse de ce qui se pratique couramment : les professionnels sont peu mobilisés sous prétexte de la petite taille des réalisations, comme si la valeur d'un projet urbain en milieu rural était moindre et de faible impact, alors que c'est le contraire, au regard du faible nombre de réalisations. Chaque projet est important : il doit enrichir l'histoire des lieux et en permettre la suite... » [Espace rural & projet spatial vol.3 p185](#)

Ensuite, il doit permettre d'acquérir une connaissance fine ainsi qu'une vision positive des territoires essentiels avant tout projet. Citation :

« Connaître l'histoire, la géographie, les changements qu'à connus un territoire, la façon dont les habitants et les usagers y vivent, se l'approprient, l'habitent, en parlent, etc. sont de véritables matériaux de projet qui permettent de relier les nouvelles interventions avec l'existant. Ce n'est pas parce que les modes de vie sont globalement urbains et que les territoires ruraux sont moins denses qu'ils sont moins complexes que la ville au contraire. Porter un regard ouvert sur les espaces et intégrer leurs différentes dimensions sont deux démarches indispensables pour faire émerger des projets en cohérence avec leur contexte » [Espace rural & projet spatial vol.3 p185](#)

Dans cette logique de projet, il est important et indispensables d'avoir une transversalité et une pluridisciplinarité des approches et des interventions dans la construction de tout aménagement, à toutes les échelles et dynamique thématique possible (architecture, paysage, urbanisme, sociologie, économie, ...) qui agissent en synergie sur le territoire.

Enfin, il permet un réel partage ainsi qu'une appropriation par les élus, les habitants, les usagers ce qui permet d'intégrer pleinement les réalisations dans leur territoire. Ceci dit, si les communes lors d'un projet ne font pas appel à l'aide de l'intercommunalité, elles doivent faire preuve d'un pilotage politique fort, par des élus avisés, impliqués et responsabilisés. Le projet et la stratégie qu'il implique permettent donc :

- ➔ La mise en place d'un équipement pluridisciplinaire pour une démarche complète enrichie des expériences de chacun sur la question de territoire
- ➔ Une évolution des pratiques de territoires et des regards des professionnels face à ces territoires en mutation et à des outils nombreux et complexes.
- ➔ D'installer une démarche globale et cohérente à l'échelle d'un territoire élargi.
- ➔ D'avoir un jeu d'imbrication des échelles territoriales ainsi qu'au niveau des documents de planification
- ➔ D'avoir une démarche participative pour un projet de territoire partagé

Les études de cas de la stratégie de développement de revitalisation des communes de Volonne et de Baratier permettent de mettre en avant les leviers pour que cette logique stratégique fonctionne. Il ne s'agit pas seulement d'une opération foncière ou commerciale, il s'agit de ce servir des espaces verts comme source de mixité générationnelle mais aussi en tant que continuum en interface avec les espaces naturels alentours. Ils servent aussi dans le cas de Baratier de poumon vert du centre –village.

Ces deux approches stratégiques permettent de manière moins plus innovante de se pencher sur les territoires périurbains et ruraux, jusqu'alors oubliés de la pensée urbaine. La revitalisation s'inscrit dans une stratégie de développement polycentrique à grande échelle, visant à pallier les effets indésirables de l'étalement urbain. La stratégie de développement foncière est une des approches de la revitalisation qui peut être exercé dans un cadre externe à une situation de revitalisation ce qui est le cas des exemples du PLU de Montmaur et de la commune de Villar-Saint-Pancrace.

L'analyse de ces démarches, nous a permis de mettre en évidence une petite partie des outils et des acteurs qui peuvent être utilisés en fonction du contexte. Ces démarches sont efficaces sous certaines conditions, en particulier l'engagement de la maîtrise d'ouvrage. Tandis que l'ensemble des politiques prônent une lutte contre l'étalement urbain dans les communes rurales, celles-ci vont vers une maîtrise alternative du phénomène en cherchant des solutions expérimentales et alternatives sur leurs territoires.

De plus, malgré l'inachèvement de ces projets, la complexité de ces démarches montre un changement de logique. Chaque projet à son échelle, et doit contribuer à cet effort de maîtrise du développement urbain. Maîtriser le développement des petites communes devrait alors garantir une meilleure efficacité de l'ensemble des stratégies de lutte contre l'étalement urbain dans un objectif d'urbanisme durable bien que l'avenir des territoires ruraux en mutation constantes reste flou. Par ailleurs, le développement polycentrique de la stratégie de revitalisation pose la question suivante : à vouloir dynamiser les centralités rurales cette stratégie ne va-t-elle pas causer l'hybridation en urbain et rural causant une perte identitaire et une standardisation des bourgs-ruraux ?

A travers les projets étudiés, concluons que les pratiques changent et doivent continuer à évoluer avec l'avancée des territoires ruraux. Cela dit, le concept de développement local est un concept clairement ancré dans ces territoires et il est important que, nous, acteurs du territoire nous encourageons et encadrions cette démarche d'avenir. Enfin, la solution universelle pour promouvoir un développement plus souhaitable n'existe pas, néanmoins les projets locaux contribuent, à leur échelle, à répondre aux grands enjeux de maîtrise urbaine et de développement durable.

TABLE DES MATIERES.

NOTICE ANALYTIQUE.....	
REMERCIEMENTS.....	
RESUME.....	
SOMMAIRE.....	
AVANT-PROPOS.....	
INTRODUCTION.....	1
Partie I : Pistes de réflexion.....	2
Partie II : Localisation des exemples d'études de cas sélectionnées.....	3
II.1) Montmaur.....	4
II.2) Villar-Saint-Pancrace.....	5
II.3) Baratier	5
II.4) Volonne.....	7
Partie III : Méthodologie.....	8
CHAPITRE 1 :LE COUPLE VILLE / CAMPAGNE ENTRE DICHOTOMIE ET DIALECTIQUE -	
ORIGINE DE L'ETALEMENT URBAIN.....	9
Partie I : Espaces ruraux et modernité.....	10
I.1) Incipit.....	10
I.2) L'idéologie sociologique du paysage de campagne, des origines bucoliques et passéistes ancrées : les territoires ruraux changent, détachons-nous de cette vision !.....	10
I.3) De l'hégémonie à la décadence : l'agriculture, un facteur de définition de l'espace rural dépassé !.....	12
I.4) La modernisation du monde rural : de l'exode à la rurbanisation	15
I.5) La campagne comme la ville a des particularités, la notion de ruralité existe encore : différentes approches de typologies de campagnes.....	16
I.5.1 / L'approche du Sénat à travers différents écrits fédérateurs de la typologie de campagne.	16
I.5.2 / L'approche de la DATAR : de l'inventaire généraliste à la typologie selon les caractéristiques du lieu.....	17
I.6) Les territoires ruraux : quels atouts spécifiques ?.....	22
I.7) Conclusion partielle	24
Partie II : L'étalement urbain : du déclin des limites du couple ville /campagne pour une dialectique en réseaux.....	26
II.1) Incipit.....	26
II.2) Étalement urbain et définitions plurielles : une notion complexe.....	26
II.3) Quelles sont les causes historiques à l'origine de l'étalement urbain ? Un phénomène par phasage ?.....	29
II.3.1 / L'étalement urbain ou un nouveau régime d'urbanisation : un phénomène façonné par phasage.	29
II.3.2 / L'étalement urbain, quelles causes historiques ?.....	31
II.4) Des causes motrices de l'étalement urbain.....	34
II.4.1 / Question foncière et accession facilitée.....	35
II.4.2 / Orientations politiques et facteurs socio-démographiques	38
II.5) Mesurer pour mieux cerner !.....	40
II.6) L'étalement urbain : un phénomène aux effets controversés.....	42
II.6.1 / Au-delà de la stigmatisation, l'étalement urbain et ses avantages.....	42
II.6.2 / Impact socio- économiques et territoriaux.....	43
II.6.3 / Impacts environnementaux et artificialisation des sols : des pertes de biodiversité et de ressources naturelles.....	45
II.6.3.1 L'artificialisation des sols : un impact médiatisé à nuancer !.....	45

II.6.3.2 De l'artificialisation des sols aux impacts environnementaux : un consensus.....	47
II.6.4 / Qualité paysagère menacée et pollution lumineuse au cœur de la dégradation de notre cadre de vie.....	50
II.7) Conclusion partielle.....	51
Partie III : De la théorie à la pratique, une contextualisation : positionnement des études de cas dans leurs fonctionnements territorial et caractéristiques urbaines.....	52
III.1) Étude de cas de Montmaur, des généralités : connaître le territoire d'analyse.....	53
III.1.1 / Contexte géographique et territorial.....	53
III.1.2 / La loi montagne : un indicateur témoin de l'étalement urbain dans le rural de montagne.....	55
III.1.3 / La morphologie urbaine : un second indicateur d'étalement dans les communes rurales.....	59
III.1.4 / La structure foncière, troisième indicateur d'étalement.....	60
III.2) Étude de cas de Villar-Saint-Pancrace, des généralités : connaître le territoire, une réflexion multi scalaire.....	61
III.2.1 / Contexte géographique et territorial.....	61
III.2.2 / La morphologie urbaine, indicateur d'étalement dans les communes rurales : Villar-Saint-Pancrace.....	64
III.3) Étude de cas de Baratier, des généralités : un territoire déstructuré par l'étalement.....	66
III.3.1 / Contexte géographique et territorial.....	66
III.3.2 / La morphologie urbaine, indicateur d'étalement dans les communes rurales : Baratier.....	68
III.4) Étude de cas de Volonne, des généralités : connaître le territoire d'analyse.....	69
III.4.1 / Contexte géographique et territorial.....	69
III.4.2 / La morphologie urbaine, indicateur d'étalement dans les communes rurales : Volonne.....	71
CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 1.....	73
CHAPITRE 2 : DES POLITIQUES D'AMENAGEMENTS ENTRE URBAIN ET RURAL : UN COURANT DE PENSEE LOCAL ET LES STRATEGIES DE PROJET AU COEUR D'UNE MAITRISE DU PHENOMENE DE L'ETALEMENT URBAIN.....	76
Partie I : Territoire et politiques d'aménagement des espaces ruraux.....	78
I.1) Incipit.....	78
I.2) Émergence et évolution du concept d' « aménagement du territoire ».....	78
I.3) Rétrospective sur les politiques d'aménagement du territoire.....	81
I.4) D'une politique d'aménagement générale aux prémices d'une politique d'aménagements de développement local en milieu rural.....	83
I.4.1 / Le plan d'aménagement rural, PAR (1970-1983) aux prémices d'un monde rural en mutation.....	84
I.4.2 / Le mouvement des pays (1975-1983) : naissance d'une idéologie du développement local dans le rural.....	84
I.5) Affirmation du développement local.....	85
I.5.1 / Le temps des crises et le développement local.....	85
I.5.1.1 Faits historiques et lois de décentralisation dite « Defferre » dans son contexte.....	85
I.5.1.2 Chartes intercommunales de développement et d'aménagement (1983) : la rupture.....	87
I.5.1.3 Reconnaissance du monde rural en milieu montagnard : la loi Montagne.....	88
I.5.2 / Conforter une logique de développement local, loi Administration Territoriale de la République (= loi ATR) : intercommunalité et projet (1992).....	88
I.6) Dynamique de projets : d'intercommunalité de gestion à territoire de projet, une logique.....	89
I.6.1 / Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (=LOADT) : la notion de pays (1995), le retour.....	89
I.6.2 / La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (=LOADDT) de 1999 : Quels sont les apports à la notion des pays ?.....	90
I.6.3 / La loi 2005-157 relative au développement des territoires ruraux (= RDTR).....	94
I.6.4 / La loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010, dite précisément « de réforme des	

collectivités territoriales.....	94
I.7) Confusion d'échelles et focus sur d'autres initiatives rurales.....	95
I.7.1 / Confusion d'échelles.....	95
I.7.2 / Programme LEADER et Réseaux ruraux.....	95
I.8) Conclusion partielle.....	97
Partie II : Politiques de lutte contre l'étalement urbain.....	100
II.1) Incipit	100
II.2) L'aménagement du territoire : quelles sont politiques publiques en matière d'étalement urbain ?.....	100
II.2.1 / L'étalement urbain, un politique globale et à grande échelle : les grands textes de référence en matière de maîtrise du phénomène.....	100
II.2.1.1La Stratégie thématique de l'Union européenne pour l'environnement urbain.....	100
II.2.1.2Convention alpine.....	101
II.2.1.3Charte de Leipzig.....	102
II.2.1.4Rapport Boissieu.....	102
II.2.1.5L'avis du Conseil économique et social.....	103
II.2.2 / Enjeux de l'aménagement durable, préoccupations et impulsions législatives d'actualité : l'étalement urbain au cœur du débat.....	104
II.2.2.1L'étalement urbain, une cible potentielle de la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.....	104
II.2.2.2Le Grenelle de l'Environnement, des intentions clairement orientées contre l'étalement urbain.....	104
II.2.2.3Autres textes législatifs fédérateurs.....	105
II.2.3 / Quelles traductions peut-on faire de ce foisonnement de textes à l'échelle locale dans les documents d'urbanisme ?.....	106
II.2.3.1Le PLU, un rôle renforcer dans les textes de lois.....	107
II.2.3.2Concept de stratégies de développement à l'échelle des bassins de vie et la démarche d'agenda 21 locaux : à la recherche d'une maîtrise de l'étalement.....	109
II.2.3.3Exemple de la Ville de Gap.....	110
II.3) Conclusion partielle :.....	110
Partie III : Solutions alternatives et Stratégies de développement des bourgs ruraux, références et opérations exemplaires : palier l'émiettement urbain en milieu rural.....	112
III.1) Incipit.....	112
III.2) Des solutions alternatives : à la conquête de la maîtrise avec l'étalement.....	112
III.2.1 / Du NIMBY au SIMBY, un courant de pensée évolutif pour étalement urbain intelligent.....	112
III.2.1.1Phénomène NIMBY aux prémices d'une solution alternative	112
III.2.1.2Du WIMBY au phénomène BIMBY, de l'utopie à l'expérimentation : une solution qui fait ses preuves.....	114
III.2.2 / Des courants de pensée en progressions pour une alternative à l'étalement urbain .	117
III.2.2.1Smart growth ou « croissance intelligente ».....	117
III.2.2.2Le New urbanism.....	118
III.3) Stratégie foncière et stratégie de revitalisation de centre bourgs : des références exemplaires.....	119
III.3.1 / Références exemplaires de La Rivière : la stratégie de développement par revitalisation du cœur de bourg.....	119
III.3.1.1Éléments de cadrage et présentation générale de l'opération :.....	119
III.3.1.2La stratégie de revitalisation : des éléments de compréhension du fonctionnement de la démarche et des éléments constitutifs associés.....	122
III.3.2 / Références exemplaires de La Chapelle-des-Marais : densifier un village pour concilier développement local et préserver l'espace agricole.....	124
III.3.2.1Éléments de cadrage :.....	124
III.3.2.2Stratégie de développement : les outils de planification et l'intercommunalité	

comme leviers de la revitalisation villageoise, une analyse.....	127
III.4) Conclusion partielle :	129
CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 2.....	130
CHAPITRE 3 : PROJETS DE TERRITOIRE, STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT AU CŒUR DES	
DYNAMIQUES LOCALES DES COMMUNES RURALES POUR MAÎTRISER L'ÉTALEMENT	
URBAIN : ETUDES DE CAS.....	133
Partie I : Bonnes pratiques et phasage d'une étude de programmation urbaine.....	134
I.1) Incipit.....	134
I.2) Un urbanisme durable, des enjeux.....	134
I.3) Des conditions préalables pour une pratique du projet de territoire cohérente.....	136
I.3.1 / Les moteurs du projet.....	136
I.3.2 / La démarche de projet : des étapes préalables.....	138
I.4) Conclusion partielle :	141
Partie II : Études de cas et stratégie de revitalisation des centre-bourg ruraux.....	142
II.1) Incipit.....	142
II.2) Baratier, un 1er exemple opérationnel : étude d'organisation et de faisabilité pour la	
réalisation d'une opération en mixité fonctionnelle sur le centre-village.....	142
II.2.1 / Rappel des éléments de cadrage et synthèse des enjeux de territoire.....	142
II.2.2 / Des propositions de scenarii et des outils annexes de mises en œuvre et des acteurs	
fonciers pour un aboutissement adéquat de la stratégie.....	145
II.2.3 / Le scénario préférentiel : une stratégie réfléchi par phasage des opérations.....	151
II.3) Volonne, un 2ème exemple opérationnel : La stratégie de revitalisation du centre-village en	
tant que levier de redynamisation pour une urbanisation recentrée.....	156
II.3.1 / Rappel des éléments de cadrage	156
II.3.2 / Des conditions de mises en œuvre : des acteurs, des outils.....	158
II.4) Un projet de recomposition urbaine au cœur d'une politique de renforcement de la centralité	
du bourg et de la maîtrise de l'étalement urbain.....	165
II.4.1 / Synthèse des enjeux et orientations après étude diagnostic du territoire d'action.	165
II.4.2 / Aménager les espaces publics en lien avec la trame végétale	167
II.4.3 / Des propositions de scénario :	168
II.5) Conclusion partielle : La stratégie de développement de revitalisation des centres bourgs	
ruraux, une synthèse.....	173
Partie III : Études de cas et stratégies de développement fonciers des centres-bourgs	
ruraux.....	175
III.1) Incipit.....	175
III.2) Montmaur, un 1er exemple opérationnel : le PLU comme outil de réflexion au cœur d'une	
stratégie foncière et urbaine.....	175
III.2.1 / Rappel des éléments de cadrage.....	175
III.2.2 / Des enjeux territoriaux : le diagnostic.....	176
III.3) Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) : un scénario en	
cohérence avec le SCoT Gapeçais.	179
III.4) Villar-Saint-Pancrace, un 2ème exemple opérationnel : une stratégie foncière au service d'un	
projet d'organisation du développement urbain mixte d'habitat et d'équipements.....	185
III.4.1 / Rappel des éléments de cadrage et synthèse des enjeux de territoire.....	185
III.4.2 / Des propositions de scenarii et des outils annexes de mises en œuvre pour un	
aboutissement adéquat de la stratégie	188
III.5) Conclusion partielle : la stratégie de développement foncière, une synthèse.....	202
CONCLUSION GENERALE DU CHAPITRE 3.....	204
TABLE DES MATIERES.....	
ANNEXES.....	
LEXIQUE.....	
GLOSSAIRE DES SIGLES.....	

TABLE DES ILLUSTRATIONS.....

BIBLIOGRAPHIE.....

ANNEXES.

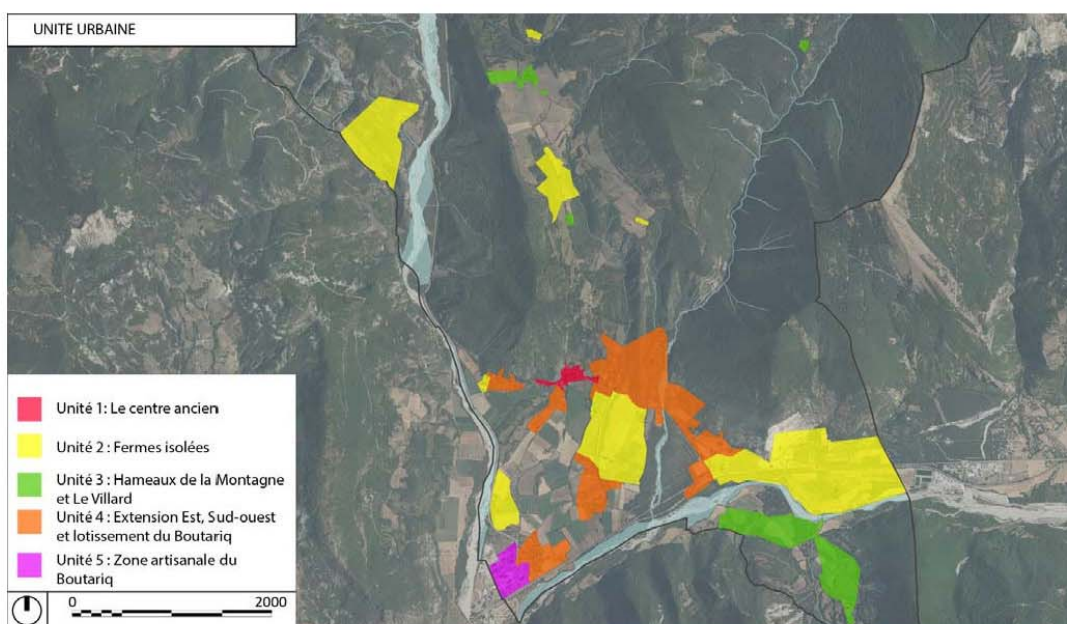


Commune MONTMAUR

PLAN LOCAL D'URBANISME - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

5.2. Typologie du bâti (hauteur, type d'architecture, structure...)

Plusieurs unités architecturales ont été identifiées sur la base de l'évolution de l'urbanisation. Il en résulte une très grande proximité avec la période de construction et leur localisation géographique (plaine ou montagne) : Le centre ancien du village de Montmaur ; Les fermes isolées ; Les hameaux de La Montagne et du Villard ; Les extensions récentes du village et du boutariq ; La zone artisanale du Boutariq.





LE CENTRE ANCIEN		Mémento POS	
Nom des catégories	Description	Illustration	
Positionnement dans l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> Espace urbain implanté en piedmont de montagne Centre ancien dense avec peu de logements vacants ou délabrés Des rues étroites peu adaptées aux véhicules Des éléments patrimoniaux qui ponctuent l'espace urbain tout au long de la visite : fontaine en pierre naturelle et croix. Il y a peu d'espace public au cœur du centre ancien malgré la présence de quelques aménités piétonnes qui pourrait être réaménagées. Le revêtement de l'espace est uniforme (enrobé noir) et entretenu avec la présence de quelques pavés. 		
Période de construction	<p>Les parties les plus anciennes du village datent du moyen âge jusqu'à 1950.</p>		
Typologie de construction	<ul style="list-style-type: none"> Maison individuelle groupée/ mitoyenne adaptée à la pente. Certains bâtiments ont été découpés en plusieurs logements Principalement sans jardin, les maisons occupent la parcelle entière. 		<p>Article UA 14 : Le C.O.S n'est pas réglementé</p> <p>Article UA 6 : Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement. Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci substitue à l'alignement.</p> <p>Article UA 7 : Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, sinon H2-3m.</p>
Position sur la parcelle	<p>A l'alignement et sur les limites séparatives</p>		
Hauteur	<p>R+2/3 sauf pour le Château de Montmaur qui monte à R+4/5</p>		<p>Article AU 10 : La hauteur doit être compatible avec celle des constructions voisines.</p>
Typologie des toitures	<p>La ligne de faîtage des bâtiments : elle est principalement parallèle (horizontale) à la pente avec quelques exceptions dans les rues de la Montagne et de la cure.</p> <p>La morphologie des toits : Ce sont pour une grande partie des toits à deux pans ou/et mono pente accolé à un bâtiment principal. Quelques maisons anciennes ont des toits en croupe plus complexe. Le château et sa grange ont un toit à quatre pans.</p> <p>Les pentes de toits : L'ensemble des pentes de toitures est comprises entre 50 et 100%.</p>		<p>Article UA 11 : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Question : Peut-être serait-il judicieux de mieux cadrer cette diversité de toitures ?</p> <p>Question : L'unité, l'authenticité et le cachet qu'apporte ce motif, doit-il être à l'avenir protégé et imposé pour toute restauration ou construction dans ce secteur afin de renforcer l'identité et l'unité urbaine que la génèse offre à la commune ?</p>



Les matériaux de couverture : Il y a une hétérogénéité des matériaux de couvertures qui forme un patchwork dans le centre ancien. De plus, il peut y avoir différents matériaux sur la même maison. Les matériaux utilisés sont : la tuile canal, la tuile plate, la tuile écaille, l'ardoise fibrociment, de la tôle ondulée ou bac acier. On note une dominante de tuile écaille historique.

Les gouttières : ce sont des gouttières en PVC ou en acier pour l'ensemble du centre sauf pour le château et sa grange dont les gouttières sont en cuivres.

Présence de génoise (frise qui protège de la pluie) sur une grande partie des bâtiments anciens. Elle marque le passage historique de familles nobles à l'époque (plus la famille est riche et plus il y a de rang de génoises).

Sur quelques maisons du centre village, cette caractéristique n'existe plus. Deux raisons : elles n'étaient pas au goût des nouveaux propriétaires qui ont restauré ou bien l'implantation de construction plus récente sans tenir compte des caractéristiques architecturales patrimoniales.

Typologie d'ossature : enveloppe monolithique et ossature bois avec remplissage.

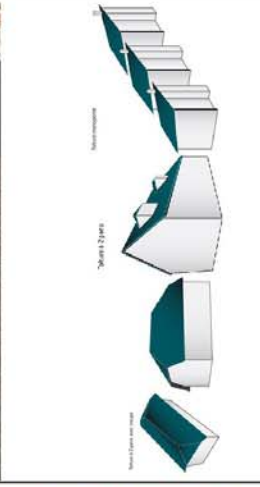
Matériaux des murs : principalement de la pierre naturelle. On aperçoit à l'entrée Est un mélange des genres (pierre naturelle et crépis jaune orangé à rosé qui était utilisé pour protéger les façades des intempéries). Cette entrée offre une certaine unité entre les bâtiments qui est moins présente dans la partie Nord-ouest du centre. En effet, sur ce secteur, les murs extérieurs de certains bâtiments sont enduits de béton ce qui dénature l'identité et l'esthétique du centre ancien.

Hulserrie : Les fenêtres et portes sont essentiellement en bois dans différents tons. Attention cependant à la multitude de couleurs des volets et autres dans la rue du Dévoluy jusqu'à l'entrée de la rue des fontaines.

Les fenêtres sont le plus souvent bien alignées et de même tailles.

Type de balcons : La plus part des maisons ont un ou plusieurs espaces de balcon. Le plus souvent à l'entrée de chez eux en haut d'un escalier. Ils sont en bois ou en ferronnerie.

Les vérandas sont présentes mais alourdisent le bâti, il faut donc éviter ce genre d'extensions.



Article UA 11 : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages.

Question : La commune doit-elle réglementer les aspects extérieurs des murs afin de rééquilibrer une unité harmonieuse du centre village ?




Enveloppe
extérieure des
bâtiments





Clôture	<p>Les murets (ou murs des maisons) en pierre naturelle plus ou moins haut apportent de l'unité et de la structure à l'espace viaire du centre ancien. Cependant quelques propriétaires ont installé un muret en béton surplombé d'un grillage et parfois d'une haie ce qui rend l'espace par endroit moins accueillant.</p>			Article UA 6 : Les clôtures doivent être implantées lorsque c'est nécessaire en retrait de l'alignement des voies déneigées → disposition illégale.
Anomalie remarquable	<p>Implantation d'une maison récente en total inadéquation avec les bâtiments anciens voisins.</p>			

Le centre village de Montmaur forme à une exception près une véritable unité architecturale et urbaine unique sur la commune. Elle mériterait d'être davantage préservée en travaillant notamment sur l'aspect des façades et sur les types de toitures.






HAMEAUX DE LA MONTAGNE ET LE VILLARD		Mémento POS
Nom des catégories	Description	Illustration
Positionnement dans l'environnement	Ces deux hameaux sont à l'écart du centre ancien. Le Hameau de la Montagne se trouve sur un plateau pastoral isolé et se compose de fermes isolées, de maisons individuelles (avec l'existence d'une habitation inhabituelle de type youрте). Le hameau Le villard est similaire dans son positionnement dans l'environnement mais est plus éclaté autour d'anciennes fermes. Dans les deux cas on note la construction de bâtiments isolés	
Période de construction	1900 à 2000, les maisons individuelles s'étant construites à proximité de fermes isolées plus anciennes.	
Typologie de constructions	Maison individuelle au milieu de la parcelle avec ou sans jardin	
Position sur la parcelle	Les anciens bâtiments (anciens corps de ferme) sont traditionnellement implantés l'alignement de la voie et forme un « miroc cœur de hameau ». Les constructions récentes se situent en cœur de parcelle en retrait des voies et des limites séparatives sans cohérence avec les constructions pouvant préexister.	
Hauteur	10/12m de haut	Article NB 6 : Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m de l'alignement. Article NB 7 : Retrait H/2>3m Article NB 14 : Le C.O.S est fixé à 0,20
Typologie des toitures	La ligne de faîtage des bâtiments : elle est principalement parallèle à l'axe routier le plus proche à quelques exceptions. La morphologie des toits : Ce sont pour une grande partie des toits à deux pans et quatre pans. Deux maisons ont un toit en croupe plus complexe. Les pentes de toits : L'ensemble des pentes de toitures est comprises entre 70 et 100%. Les matériaux de couverture : Il existe une hétérogénéité des matériaux. Les matériaux utilisés sont : la tuile plate, la tuile écaillé, l'ardoise fibrociment, de la tôle ondulée ou bac acier. Les gouttières : ce sont des gouttières en PVC ou en acier pour l'ensemble	 Article NB 11 : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.








<p>Enveloppe extérieure</p>	<p>Typologie d'ossature : ossature bois ou béton</p> <p>Matériaux des murs : Des matériaux variés qui font penser parfois à des chalets avec le brassage de deux matériaux que sont le bois en partie haute et le crépi gris en partie basse de la façade.</p> <p>Les maisons les plus anciennes sont en pierres naturelles.</p> <p>Les constructions plus récentes du Villard notamment ne s'inscrivent pas dans cette dynamique (rose saumon avec une base en pierre naturelle).</p> <p>Huilserie : Les fenêtres et portes sont essentiellement en bois avec différents tons couleur bois.</p> <p>Les fenêtres sont le plus souvent bien alignées et de même taille.</p>		<p>Article NB 11 : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p>
<p>Clôture</p>	<p>Sauf exception elles sont quasi inexistantes ou légère quand les propriétaires en ont le besoin.</p>		<p>Néant</p>

Ces lieux sont l'expression d'un choc de culture architectural entre des constructions anciennes, correspondants probablement à d'anciennes fermes, et des constructions plus récentes de type « néo-priveçacou » ou montagnarde. Compte tenu des enjeux paysagers présents, une certaine harmonisation architecturale proche des caractéristiques du bâti ancien permettrait de maintenir l'identité de ces sites.



FERMES ISOLEES		Mémento POS	
Nom des catégories	Description	Illustration	Article NC.1.: Occupations et utilisations du sol admises
Positionnement dans l'environnement	<p>Les fermes isolées ponctuent le territoire communal tout autour du centre village de façon éparse.</p> <p>Le château du Terrail, gîte rural à la croisée des chemins de grandes randonnées à l'entrée du centre village.</p> <p>La carrière est aussi présente sur cet espace.</p> <p>Ces éléments sont implantés dans la plaine agricole ainsi que le long de la départementale 320 pour aller dans le hameau de la Montagne et à l'entrée Est de la commune au niveau de la RD994.</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures L'aménagement ou reconstruction après sinistre avec extension mesurée éventuelle des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone <p>Ces opérations ne sont autorisées que s'il n'y a pas de changement de destination du bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les annexes, accolées ou pas, aux constructions existantes, même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone Les constructions et installations classées qui nécessitent l'exploitation des richesses naturelles de la zone et les habitations qui leur sont liées Les constructions et installations nécessaires aux exploitations artisanales, industrielles ou commerciales en exercice, à proximité immédiate de leurs bâtiments (continuité au sens de la loi montagne) Les gîtes ruraux liés à une exploitation agricole Les gîtes d'étape ouverts au public, sur les sentiers de randonnée Les terrains aménagés pour le camping caravannage Le camping soumis à la déclaration lié à une exploitation agricole (camping habituel dont la capacité d'accueil est inférieure ou égale à 20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes sauf dérogation prévue à R.443-6-4) Les camps de tourisme aires naturelles Les exhaussements et affouillement de sol Les aires de stationnement ouvertes au public Les aires de jeux et de sports Les carrières Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone réclamant une localisation dans cette zone, et notamment les décharges contrôlées, les stations de traitement des ordures ménagères et des eaux usées Les établissements scientifiques réclamant une localisation particulière Les points de distribution de carburants le long des routes y compris leur logement de fonction <p>→ Une trop grande diversité de constructions autorisées ?</p>
Période de construction	<p>Majoritairement sur une période allant de 1900 à 1950.</p> <p>Quelques-unes sont plus récentes et datent des années 1950 à 2000 (voir 2010)</p>		






<p>Typologie de construction</p>	<p>Les bâtiments de stockage et serres sont des bâtiments fonctionnels assez longs et larges, de type entrepôt. Les habitations sont de type longères et pour les plus anciennes forment une cours au cœur de l'espace bâti.</p>		
<p>Position sur la parcelle</p>	<p>Bâtiment de stockage : en retrait des voies de circulation et le plus souvent à l'écart de la zone d'habitation. Bâtiment d'habitation : en retrait par rapport à la route</p>		<p>Article NC 6 : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies publiques. Cette distance est portée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 35 m au moins de l'axe de la RD 994 classée route à grande circulation pour les habitations et 25 m pour les autres constructions 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales
<p>Hauteur</p>	<p>Bâtiment de Stockage : 10/15m Bâtiment d'habitation : 10m maximum</p>		<p>Article NC 10 : La hauteur ne doit pas excéder 10.50 m pour l'habitat. Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.</p>
<p>Typologie des toitures</p>	<p>La ligne de faîtage des bâtiments : elle est principalement parallèle (horizontale) à la pente à quelques exceptions. La morphologie des toits : Ce sont essentiellement des toits à deux pans sauf pour certaines annexes accolées. Le château du Terrail présente un toit à quatre pans avec des tourelles. Les pentes de toits : Pour les bâtiments de stockage, la pente est commune à l'ensemble des bâtiments : environ 35% La pente de toit des bâtiments d'habitation est plus accentuée de manière générale et avoisine les 70/80 %. Les matériaux de couverture : Il y a une hétérogénéité des matériaux utilisés. Il y a différents matériaux sur la même maison. Les matériaux utilisés sont : la tuile plate, l'ardoise fibrociment et naturelle, de la tôle ondulée ou bac acier et panneau rayonnant (solaire). Les gouttières : ce sont des gouttières en PVC ou en acier.</p>	 	<p>Question : Peut-être serait-il judicieux de réglementer cette diversité de matériaux de toitures ?</p>







<p>Enveloppe extérieure</p>	<p>Matériaux des murs : Bâtiment de stockage : Ce sont principalement des murs béton brut, du bardage bois ou de la tôle. Bâtiment d'habitation : On crépis jaune-orangé avec parfois des touches de bois. Hulsserte : Les fenêtres et portes sont essentiellement en bois avec différents tons couleur bois. Les fenêtres sont le plus souvent bien alignées et de même taille.</p>		<p>Article NC 11 : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages. Question : Doit-on harmoniser les enveloppes extérieures des bâtiments de stockage visible depuis l'axe principal ?</p>
<p>Clôture</p>	<p>Pour délimiter les zones de pâturage pour les animaux, c'est une clôture de type câble électrique ou grillage électrique avec des piquets bois ou acier. Ce type de clôture est globalement peu visible dans le paysage et offre une perméabilité écologique due à sa grande maille. Bâtiment d'habitation : principalement pas de clôture ou parfois des haies libres de type bocagère.</p>		<p>Article NC 1.1 : L'édification des clôtures est soumise à déclaration</p>

De très rares éléments architecturaux demeurent dans ces espaces. L'usage est avant tout fonctionnel avec la possibilité d'avoir des impacts paysagers importants en fonction de la localisation du projet. Un travail doit être mené pour donner une identité architecturale à ces espaces tout en maintenant leurs fonctionnalités.



LES EXTENSIONS RECENTES DU VILLAGE ET DU LOTISSEMENT DU BOUTARIQ		
Nom des catégories	Description	Illustration
Positionnement dans l'environnement	<p>Les extensions de la commune de Montmaur forment un tissu urbain plus lâche mais continu autour du centre ancien.</p> <p>Pour créer du lien entre ces extensions la commune à réaménager ses espaces publics. Cette initiative crée de l'unité et permet de connecter ses différents espaces d'habitations. De plus le stationnement y est accessible et généreux.</p> <p>Le lotissement du Boutariq quant à lui possède un espace vert en cœur de zone mais n'est pas rattaché au reste. Ces limites avec le milieu naturel sont plutôt brutales.</p>	
Période de construction	Expansion autour du centre village entre 1950 et 2000	
Typologie des constructions	Poche de lotissements de maisons individuelles avec jardin de type néo - provençal	
Position par rapport à la parcelle	En retrait des limites séparatives et de la voie : en milieu de parcelle.	
Nombre d'étage	Hauteur de 10/12m a une exception avec un bâtiment de 15 m au faitage environ	
		<p>Mémento POS</p> <p>Article UB / INA 1 : Occupations et utilisations du sol admises</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions usuelles d'un centre village Les constructions à usage artisanal, commercial voire agricole n'apportant pas de nuisances Les clôtures Les lotissements d'habitations Les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux ... <p>Article INA 1 : Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble.</p> <p>Article UB / INA 6 : Les constructions doivent s'implanter au moins à 35 m de l'axe de la RD 994, s'il s'agit d'habitations et 25 m pour les voies communales.</p> <p>Elles doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement des autres chemins départementaux et 3 mètres pour les voies communales.</p> <p>Article INA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Article UB / INA 7 : Implantation en retrait des limites séparatives H2>3m</p> <p>Article UB / INA 14 : Le C.O.S est fixé à 0.3.</p> <p>Article UB 10 : La hauteur ne doit pas excéder 10.50 m sauf sur les secteurs de la Loubière à l'Est de la RD 320 où elle ne doit pas excéder 6 mètres.</p>






Typologie des toitures	<p>La ligne de faîtage des bâtiments : parallèle à l'axe de la voie principalement bien que peu d'unité.</p> <p>La morphologie des toits : Ce sont des toits à deux pans (et des toits en croupe plus complexe).</p> <p>Les pentes de toits : L'ensemble des pentes de toitures est comprises entre 60 et 90%.</p> <p>Les matériaux de couverture : Hétérogène mais qui par sa couleur domine de l'unité. Les matériaux utilisés sont : la tuile canal, la tuile plate et tuile double romane allant de l'orangé au orange brique. Quelques exceptions ont un toit en ardoise fibrociment.</p> <p>Les gouttières : ce sont des gouttières en PVC ou en acier pour l'ensemble.</p>		<p>Article LUB / IMA 11 : Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants : la pente des toitures doit être supérieure à 60%</p>
Enveloppe extérieure	<p>Matériaux des murs : Crépi jaune orange majoritairement.</p> <p>Huissierie : Les fenêtres sont en PVC et les volets et portes sont essentiellement en bois avec différents tons bois. Les fenêtres sont le plus souvent bien alignées et de même taille.</p>		
Clôture	<p>Ces constructions sont généralement clôturées d'une façon très discrète : muret + grillage, grillage + haie, murs... Aucune unité n'est donnée à l'ensemble, ce qui est encore renforcé par l'absence de traitement de certains espaces publics (notamment au Boulariq).</p> <p>Toutefois, on notera qu'au Boulariq une logique d'ensemble a été respectée sur l'embase (murte maçonné) mais pas sur la couleur de celui ni sur la végétation présente en second rideau.</p>		Néant
Anomalie remarquée	<p>Le collectif à l'entrée du centre est en total décalage avec le reste de l'unité. Son toit est à 4 pans et il possède une matrice singulière sur sa façade.</p>		



Ces zones sont globalement peu homogènes du fait de l'implantation du bâti sur la parcelle. En terme d'architecture, même si les bâtiments sont globalement dans les mêmes tons colorimétriques, les changements de volume, de formes, de types d'enduits, etc. contribue à leurs hétérogénéités. Certains efforts ont été réalisés probablement lors de la création des lotissements pour garantir une certaine unité mais cela est largement insuffisant et généralement en contradiction avec les caractéristiques architecturales historiques de la commune. Le traitement des espaces publics ne permet pas, non plus, de conférer une unité à ces espaces.



ZONE ARTISANALE DU BOUTARIO

Nom des catégories	Description	Illustration	Mémento POS
<p>Positionnement dans l'environnement</p> <p>Période de construction</p> <p>Typologie des constructions</p>	<p>La zone artisanale du Boutario se trouve à proximité du torrent de la Bécoux et à l'entrée de commune Ouest de Montmaur.</p> <p>L'aménagement de cette zone n'est pas soigné avec de larges voies publiques peu aménagées (absence de stationnement et de trottoirs).</p> <p>Les constructions datent de la fin des années 1990 à nos jours.</p> <p>Bâtiment de stockage de type hangar ou entrepôt avec une partie atelier et bureau. Ces bâtiments s'accompagnent de grands espaces extérieurs de stockage.</p>		<p>Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol admises</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations classées ou non, destinées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales voire agricoles et les constructions à usage d'habitation qui leur sont liés <p>Logement de fonction autorisé à 1 par lot dans la limite de SHON< 30% de la surface des bâtiments sans pouvoir dépasser 150 m².</p>
<p>Position par rapport à la parcelle</p>	<p>En retrait des limites séparatives et de la voie : en milieu de parcelle. Aucun alignement apparent. Positionnement anarchique.</p>		<p>Article UC 6 : Les constructions doivent s'implanter au moins à 35 m de l'axe de la RD 994 s'il s'agit d'habitations et 25 m pour les autres constructions.</p> <p>Elles doivent s'implanter au moins à 15 m de retrait de l'alignement de la RD 320 et à 10 m des autres voies.</p> <p>Dans les autres cas retrait en fonction de la hauteur d>h</p> <p>Article UC 7 : Implantation en retrait des limites séparatives de H2>5m</p> <p>Article UC 14 : Non réglementé pour les activités</p>
<p>Nombre d'étage</p>	<p>Hauteur perçue 10 à 15m</p>		<p>Article UC 10 : La hauteur ne doit pas excéder 10 m pour les logements et 16 m pour les autres constructions.</p>
<p>Typologie des toitures</p>	<p>La ligne de faîtage des bâtiments : pas de logique particulière</p> <p>La morphologie des toits : Ce sont des toits à deux pans</p> <p>Les pentes de toits : L'ensemble des pentes de toitures est comprises entre 40 et 60°</p> <p>Les matériaux de couverture : En majorité du bac acier</p> <p>Les gouttières : ce sont des gouttières en PVC ou en acier pour l'ensemble.</p>		<p>Article UC 11 : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages.</p>



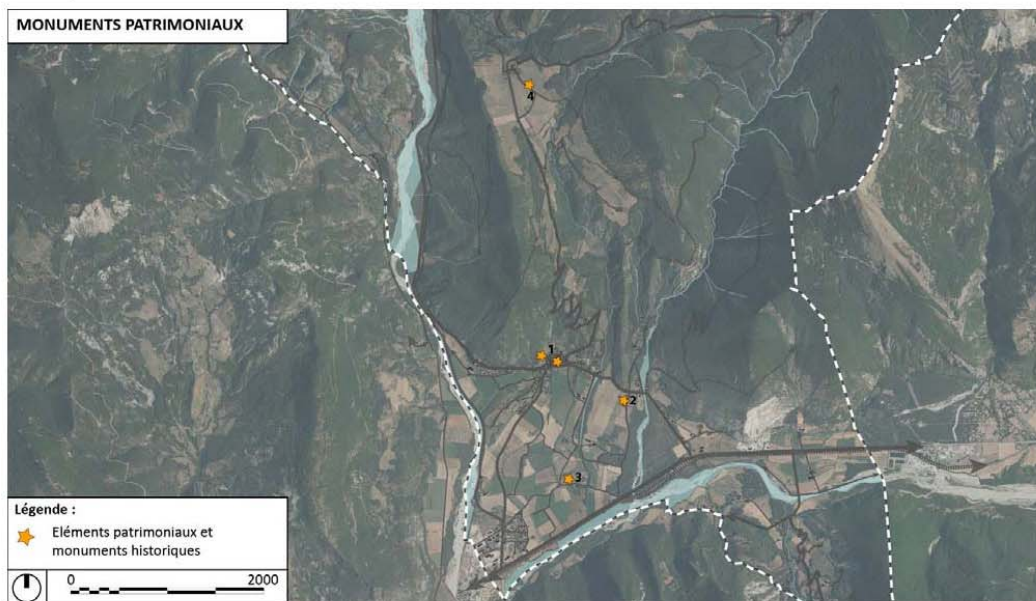
Enveloppe extérieure	<p>Typologie d'ossature : ossature bois, métal et plus rare en béton.</p> <p>Matériaux des murs : Aucune unité entre les différentes entrées dont les enveloppes extérieures sont soit en bardage bois classique ou soit en bac acier coloré.</p> <p>Huissierie : Les fenêtres sont petites, en PVC. Les portes sont majoritairement grandes pour permettre l'entrée et la sortie de véhicules ou d'objets imposants</p>		<p>Article UC 11 : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p>
Clôture	<p>Assortiment très hétérogène de clôtures qui passe de la simple clôture grillagée au muret + grillage + hate mono spécifique (thuya, laurier...)</p>		<p>Article UC 13 : En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et sur les limites ceinturant l'opération, un réseau de végétation de 1.5 m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.</p>

Le manque d'unité de cet espace en entrée de commune nuit à l'image que l'on peut se faire de Montmaur. La zone est totalement hétérogène tant dans l'occupation du sol, dans le traitement paysager, des espaces publics, des clôtures, des bâtiments... Un travail de valorisation paysagère et d'optimisation du foncier permettrait de redonner de la capacité d'accueil.



5.3. Un patrimoine architectural riche

Outre son centre ancien doté d'une architecture et d'une organisation urbaine patrimoniale (patrimoine vernaculaire, bâti ancien...), la commune de Montmaur compte quelques monuments patrimoniaux remarquables et reconnus.



5.3.1. Le Château de Montmaur

Sa construction débute au XIV^{ème} siècle, son aménagement et sa décoration s'étalent sur quatre siècles, au cours desquels les familles Aix-Artaud, Montauban, Flotte, Agoult vont laisser leurs empreintes. S'il subit des transformations dont les plus importantes sont la construction de ses tours rondes en 1590 et la disparition de deux étages suite à deux incendies aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, ses grandes salles d'apparat ont conservé leurs plafonds «à la française» ainsi que de monumentales cheminées en gypse. On y trouve aussi des décors peints dont les plus anciens datent de la Renaissance ainsi que des portes entièrement sculptées. Ses jardins ont été aménagés au XIX^{ème} siècle et le domaine conserve une très belle cour pavée encadrée par les anciens bâtiments fermiers. La grange a récemment subi une restauration de sa toiture.



L'histoire préservera ce monument de ses aléas notamment lors de la Révolution. A partir du XIX^{ème} siècle, il deviendra la propriété privée de différentes familles parmi lesquelles d'illustres personnages comme Xavier BLANC avocat et politicien Haut-Alpin, membre fondateur du Club Alpin Français, qui redonnera, par

LEXIQUE.

Pour établir ce lexique, diverses sources ont été utilisées. Ces définitions sont pour la majeure partie des citations.

→ Aide à la pierre :

Aides accordées par l'Etat pour favoriser l'investissement immobilier sous forme de prêts aidés ou de primes (pap.fr, 2013)

→ Agglomération :

Une « agglomération de population » est un ensemble d'habitations tel qu'aucune ne soit séparée de la plus proche de plus de 200 mètres et qui comprend, au moins, 50 habitants (AGAM, 2005).

→ Aire urbaine :

Ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (offrant au moins 5 000 emplois), et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le ou dans les communes attirées par celui-ci (Insee, 2010).

→ Artificialisation des sols :

On entend par surface artificialisée toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue (exemple : parking) ou non (exemple : jardin de maison pavillonnaire). Les surfaces artificialisées incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs etc.) et peuvent se situer hors des aires urbaines, à la périphérie de villes de moindre importance voire de villages, à proximité des dessertes du réseau d'infrastructures, ou encore en pleine campagne (phénomène d'urbanisme diffus). (Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2011).

→ Association Foncière Urbaine (AFU) :

Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations de propriétaires de terrain, montées dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé. Les AFU autorisées de remembrement, cas le plus fréquent, ont pour but de rendre des parcelles constructibles (CETE/CERTU, 2006)

→ BIMBY :

BIMBY ou « *built in my backyard* » en français « construire dans mon jardin », solution alternative expérimentale pour résoudre le problème d'étalement avec lui. Ce processus permet une densification douce.

→ Bourg :

Un ensemble urbain moins important qu'une ville (mais plus important qu'un village) organisé autour d'un noyau traditionnel. Il dispose d'un habitat pas exclusivement rural, d'équipements, de services et de commerces de niveau communal, dont le dynamisme et les potentialités en font généralement une polarité rurale de référence. Jusqu'à la fin du XVII^e siècle, la distinction entre un bourg et un village portait sur la présence ou non de fortifications. La ville ceinte était un bourg, la ville sans muraille était un village (IAU Îdf, 2009).

→ Centralité :

La centralité qualifie l'action d'un élément central sur sa périphérie. Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisé plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif, etc.) (CAUE de la Haute-Garonne, 2009).

→ **Centre historique, noyau historique :**

Quartier ancien d'une agglomération qui correspond généralement à son étendue avant la révolution industrielle et au secteur où étaient regroupés les principaux édifices commerciaux, religieux et administratifs. Il est souvent caractérisé par des rues étroites, un parcellaire très morcelé, des bâtiments anciens et une forte valeur symbolique (AGAM, 2005).

→ **Centre-ville :**

Quartier généralement caractérisé par la forte continuité de la densité du bâti, où les activités urbaines atteignent leur plus grande intensité et qui regroupe les principaux équipements et édifices commerciaux d'une agglomération (AGAM, 2005).

→ **Communes multi-polarisées :**

Communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant (Insee, 2010).

→ **Communes rurales :**

Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine. Au plan démographique, elles se caractérisent par une population inférieure à 2000 habitants (Insee, 2010).

→ **Couronne périurbaine (d'un pôle urbain) :**

Ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain (Insee, 2010).

→ **Curetage :**

Opération de démolition sélective, minutieuse et raisonnée, des adjonctions parasites, des parties ruinées ou sans intérêt, en vue de rendre aux immeubles leurs qualités esthétiques, de les mettre en valeur ou de leur conférer de nouvelles qualités fonctionnelles (AGAM, 2005).

→ **Densification :**

Processus d'accroissement du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) par urbanisation de la surface non bâties et/ou par augmentation, par surélévation du nombre d'étages des édifices existants, notamment lors d'une reconstruction (AGAM, 2005).

→ **Densification douce :**

Processus de densification permis par l'évolution de certaines règles d'urbanisme (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, du retrait par rapport aux limites séparatives...). Encadrée par la collectivité, cette densification est issue le plus souvent d'initiatives privées.

→ **Densification de fait :**

Processus spontané non encadré par la puissance publique où le marché de l'immobilier est très tendu

→ **Densification radicale :**

Politique très interventionniste qui consiste, à mettre en place des règles au sein d'un projet donné conduisant à une forte densité

→ **Dé-densification :**

Processus de réduction du COS par accroissement de la surface non bâtie lors de la démolition et/ou de la réduction du nombre d'étages des édifices existants ou lors d'une reconstruction (AGAM, 2005).

→ **Densité :**

Rapport théorique entre un indicateur statistique (nombre d'habitants, d'emplois, d'entreprises, de mètres carrés de plancher...) et l'espace occupé (logement, surface de terrain brute ou nette, surface de terrain cessible ou autre indicateurs de superficie à différentes échelles géographiques (FOUCHIER, 1997).

→ **Dent creuse :**

Dans un tissu constitué, espace résiduel, à l'emplacement d'un édifice démoli et offrant une possibilité de reconstruction (AGAM, 2005). « Espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes » (Insee).

→ **Dépendance automobile :**

La dépendance automobile renvoie à l'idée d'être exclu ou captif de l'usage de l'automobile. Autrement dit, lorsqu'il n'existe pas d'accès possible à d'autres modes que l'automobile, que l'on dispose ou non d'une voiture (Frédéric Héran, 2011). Selon Gabriel Dupuy (1999), la dépendance automobile peut se définir comme le préjudice ressenti par les exclus du système.

→ **Desserrement urbain :**

Mouvement de population qui quitte le cœur de l'agglomération – notamment la ville centre – pour s'installer à une distance de plus en plus éloignée de ce cœur. Simple phénomène migratoire, le desserrement participe à la périurbanisation mais il est loin d'en être la seule cause (mouvement « naturel » sur place, arrivées en provenance d'autres lieux) (AGAM, 2005).

→ **Décohabitation :**

La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène sociodémographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitant vivre de plus en plus souvent séparément. Attribuée à l'individualisme croissant des sociétés occidentales, la décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une éventuelle crise du logement dans une région donnée.

→ **Dialectique :**

Méthode de raisonnement qui consiste à analyser la réalité en mettant en évidence les contradictions de celle-ci et à chercher à les dépasser. Suite de raisonnements rigoureux destinés à emporter l'adhésion de l'interlocuteur.

→ **Dichotomie :**

Opposition, division entre deux choses.

→ **Espace rural :**

L'espace à dominante rurale, ou espace rural, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées). Cet espace est très vaste, il représente 70% de la superficie totale et les deux tiers des communes de la France métropolitaine. (INSEE)

→ **Étalement urbain :**

L'étalement est un phénomène métamorphique. Malgré ces ambiguïtés, le terme « d'étalement urbain » est et reste le plus communément utilisé à l'heure actuelle d'où la difficulté de cerner les limites de ce phénomène. L'étalement est une des formes de croissance urbaine. On peut le définir comme étant un phénomène d'artificialisation des sols, d'extension ou / et d'expansion des surfaces urbanisées représentant la capacité des agglomérations urbaines à grandir et progresser sur de larges zones. Ce phénomène remet en cause nos manières de faire et met à jour la perte de limites entre espace urbain et espace rural qui désormais sont interconnectés (par la mobilité, l'emploi...). Il est à l'origine de modification spatiale et sociétale dans l'espace rural. Il a profondément modifié l'idéologie que l'on se faisait de la campagne. C'est en partie pour cela qu'il est qualifié comme étant l'une des formes contemporaines du processus d'urbanisation.

→ **Exode rural :**

Désigne le phénomène qui conduit des populations, essentiellement des jeunes en âge de fonder une famille, à quitter la campagne pour s'installer dans les villes

→ **Exode urbain :**

L'exode urbain correspond au déplacement de populations, principalement des classes moyennes et supérieures, à la recherche d'une amélioration des conditions de vie, qui quittent les villes pour s'installer dans les zones périurbaines ou la campagne située à proximité des zones urbaines.

→ **Faubourg :**

Historiquement, désigne la partie de la ville située directement hors de son enceinte, en périphérie proche (HIRTZEL, JOANNES, 2010).

→ **Front bâti :**

Ensemble urbain formé de bâtiment au même alignement et de gabarits voisins, qui forment une façade plus ou moins continue, sont disposés face à un espace libre et sont, souvent, accompagnés par une promenade (AGAM, 2005).

→ **Grand ensemble :**

Unité d'aménagement résidentielle de un ou plusieurs centaines de logements qui appartiennent pour une grande part – parfois en totalité -, au secteur social et qui sont réalisés sous l'autorité d'un aménageur unique. L'urbanisation sous forme de grands ensembles résulte d'une politique délibérée lancée vers 1953-1955 (AGAM, 2005).

→ **Habitation à Bon Marché (HBM) :**

Créées en 1889 la Société française des HBM a répondu au souci des hygiénistes de la fin du XIX^e siècle de fournir à la population ouvrière des villes des logements décentes leur permettant d'accéder à un statut social. Les concours organisés à partir de 1900 ont accéléré le développement d'une architecture expérimentale reprise massivement par les pouvoirs publics après la Première Guerre Mondiale. La loi Strauss (1906) a réglementé la qualité de ces constructions. Au total, ce sont environ 300 000 logements HBM qui ont été construits entre les deux guerres. La dénomination d'HLM s'est substituée à celle d'HBM en 1950 (AGAM, 2005).

→ **Habitat collectif :**

Les logements sont regroupés au sein d'un même édifice. Les logements sont accessibles par un espace commun qui peut parfois ouvrir sur des espaces partagés (cour, jardins, parcs...) (AUDAP)

→ **Habitat diffus :**

La production en diffus, aujourd'hui fortement majoritaire, désigne les constructions réalisées par des maîtres d'ouvrage individuels (généralement des particuliers faisant construire pour leur propre compte) sur des terrains acquis au préalable (CAUE de la Haute-Garonne, 2009).

→ **Habitat individuel :**

L'habitat, propriétaire ou locataire, dispose d'un accès individuel à son logement. Le logement est prolongé le plus souvent par un espace extérieur (AUDAP).

→ **Habitation à Loyer Modéré (HLM) :**

Immeuble dont les logements sont destinés et réservés aux familles à revenus modestes. Construit sous l'impulsion de l'Etat et de diverses collectivités, il constitue la principale forme de logement social en France. Il respecte des normes de surface, de prix de revient et d'équipements et les loyers ou les annuités de remboursement sont limitées. Il peut s'agir d'une maison individuelle ou d'un appartement, en location ou en accession à la propriété (AGAM, 2005).

→ **Habitat mixte :**

Opérations de logements rassemblant au moins deux typologies différentes (individuel, intermédiaire et collectif), voire de l'activité ou du commerce en rez-de-chaussée et aux formes urbaines continues ou discontinues (AUDAP).

→ **Intensité :**

La dimension sensible de la densité. Elle pose la question de l'écart fréquent entre densité réelle (résultat d'un calcul) et sentiment de densité (AMPHOUX, 1999).

→ **Lotissement :**

Découpage d'un fonds en parcelles équipées en vue de la vente, de la location ou de la concession, séparée ou par masses, des lots déjà édifiés ou destinés à la construction d'édifices. En général, les lots donnent directement sur la voirie mais ils peuvent aussi être enclavés (AGAM, 2005).

→ **Maître d'œuvre :**

Personne physique ou morale (architecte, métreur, bureau d'études...) chargée par le maître de l'ouvrage, au moyen d'un contrat particulier, de la conception et de la réalisation de la construction ou de l'aménagement décidé. Le maître d'œuvre est responsable des dommages qui peuvent résulter des travaux jusqu'à leur réception par le maître d'ouvrage (AGAM, 2005).

→ **Maître d'ouvrage :**

Personne physique ou morale qui prend l'initiative de faire construire un ouvrage, un immeuble et pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés. En matière immobilière, il a, en général, un droit sur le sol. Il peut être maître de l'ouvrage public ou privé et il ne devient responsable des dommages causés par les vices constatés qu'après la réception de l'ouvrage construit (AGAM, 2005).

→ **Néoruraux :**

Se dit de quelqu'un (d'origine urbaine) qui s'installe dans des zones rurales en voie d'abandon pour se lancer dans des systèmes de production se prêtant à une exploitation communautaire.

→ **Mitage :**

Éparpillement anarchique des constructions dans un espace à dominante rurale. métaphore descriptive et dépréciative désignant le développement d'un habitat dispersé individuel et spontané récent en milieu rural, par vente et requalification de parcelles anciennement à usage agricole (la mite, dans ce cas, serait le pavillon individuel ou le lotissement)(CAUE de la Haute- Garonne, 2009).

→ **Mixité :**

Idée de mixité sociale, fonctionnelle et culturelle d'un lieu, du mélange d'activités, de pratiques et d'usages. Elle est l'une des conditions de la fréquentation d'un lieu et de son animation quelle que soit l'heure de la journée, la multiplicité des parcours et des mouvements, mais aussi de l'imprévu et du « désordre » apparent qui font souvent l'urbanité d'un lieu (AMPHOUX, 1999)

→ **NIMBY :**

« NIMBY » est un acronyme qui signifie « Not In My Backyard », soit « Pas Dans Mon Jardin ». Il est utilisé pour désigner une attitude d'opposition, individuelle ou collective, de la part de riverains (d'un projet, d'un équipement...) qui entendent défendre leur bien et leur bonheur privés (url : participation-locale.fr).

→ **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :**

Procédure contractuelle créée par une circulaire ministérielle du 1er juin 1977 qui résulte d'une convention passée pour trois ans entre l'ANAH, le ministère de l'équipement, une commune ou une association intercommunale. Cet outil incitatif portant sur un périmètre précis a pour objectif d'aider les propriétaires privés à rénover ou réhabiliter leurs logements. Il est souvent accompagné d'actions publiques sur les aménagements urbains et l'animation commerciale (AGAM, 2005).

→ **Parcours résidentiel :**

Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

→ **Pavillon :**

Maison isolée de petite ou moyenne dimension.

→ **Périurbanisation (rurbanisation) :**

« Liée à la croissance urbaine et dépendante de la ville », la rurbanisation « s'organise autour des noyaux de l'habitat rural, sans créer un nouveau tissu continu entre elle et la ville ». « Les territoires rurbanisés forment une nouvelle étape de développement des banlieues. La population y exerce des activités liées à la ville, souvent en ville, elle y est venue par un mouvement de desserrement. La rurbanisation prend presque exclusivement la forme de constructions de maisons individuelles en périphérie des villages traditionnels (...). L'espace rural y est donc dominant en surface. Mais la majorité de la population exerce des activités et a un mode de vie urbain ». Elle pose de nombreux problèmes : « consommation de terrains agricoles, paysages peu en rapport avec les territoires ruraux où ils s'inscrivent, complexité de la planification d'équipements publics causée par la dispersion de la population, et surtout problèmes de circulation et de consommation énergétique du fait de la forte dépendance à la voiture qu'elle occasionne ». (Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, F. Choay, P. Merlin). (CAUE de la Haute-Garonne, 2009). Selon l'AGAM, la périurbanisation désigne le qualificatif d'un phénomène général de localisation d'établissements humains (habitat, activités) hors des zones urbanisées mais vivant en relation étroite et quotidienne avec celles-ci. Paradoxalement, le périurbain est un sous ensemble du rural : on dit aussi « rurbain » (AGAM, 2005).

→ **Plan Local de l'Habitat (PLH) :**

Document créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 par lequel les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) énoncent, après élaboration d'un diagnostic approfondi, leurs priorités en matière d'habitat pour leur territoire.

→ **Plan local d'urbanisme (PLU) :**

Créé par la loi SRU en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU porte sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes. Il définit un projet de développement durable pour ce territoire et fournit un cadre pour l'intervention publique ou privée, en particulier dans les quartiers en mutation (AGAM, 2005).

→ **Pôle urbain :**

Unité urbaine offrant 5000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain (INSEE).

→ **Présentielle :**

Cet adjectif qualifie une manière de fonctionner en situation réelle, dans le temps présent et sans intermédiaire ni média interposé. S'oppose à " virtuel " et à " à distance ". Généralement utilisé dans un cadre professionnel.

→ **Programme pour la Résorption de l'Habitat Insalubre (PRI) :**

Programme initialement destiné à préparer la suppression des bidonvilles et des baraquements non susceptibles d'amélioration et ensuite dédié à la rénovation des bâtiments insalubres des centres anciens paupérisés et délabrés, particulièrement ceux qui font l'objet de déclaration d'insalubrité ou de péril. Il prévoit le relogement des habitants dans des logements aidés (AGAM, 2005).

→ **Réhabilitation :**

Opération de mise aux normes d'habitabilité minimum de logements anciens, parfois accompagnée

d'opérations foncières et d'opérations d'aménagement urbain réalisées par la collectivité locale (assainissement, voie piétonnière...) (AGAM, 2005).

→ **Rénovation urbaine :**

Opération coordonnée de destruction d'un îlot ou d'un quartier ancien associée au renouvellement du tissu urbain existant par de nouvelles constructions. Ce terme ne doit pas être confondu avec celui de « rénovation immobilière » qui définit la restauration d'un ensemble immobilier (AGAM, 2005).

→ **Restructuration :**

Réorganisation d'un ensemble urbain envisagée dans l'agencement de ses parties, susceptible de modifier profondément sa structure par diverses opérations d'urbanisme (AGAM, 2005).

→ **Rurbain/rurbanisation :**

La rurbanisation est la notion qui précédait celle de « périurbanisation ». Elle évoquait la confusion entre l'espace urbain et l'espace rural. Ce terme est abandonné en 1980 au profit de celui de périurbanisation qui définit le phénomène de déversement de l'urbain dans l'espace rural. Ce néologisme désigne le processus d'urbanisation rampante de l'espace rural, d'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées périphériques. La rurbanisation doit être distinguée de la suburbanisation qui est le développement continu de l'espace autour des villes. Elle diffère également de la périurbanisation qui désigne l'urbanisation continue aux franges des agglomérations. (CAUE de la Haute-Garonne, 2009).

→ **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :**

Document à caractère prospectif qui fixe les orientations générales de l'aménagement de l'espace. Institué par la loi SRU. Il a remplacé le Schéma Directeur et le SDAU antérieurs.

→ **SIMBY :**

Le phénomène SIMBY, « *Stay in my backyard* », en français « rester dans mon jardin » est un concept en cours d'élaboration. Il pourrait représenter un concept phare des années à venir en étant le porteur du concept « travailler près de chez soi ». Ce concept prône pour la réduction des distances et les mobilités douces.

→ **SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) :**

loi du 13 décembre 2000 qui refonde les politiques urbaines en associant, pour la première fois, les enjeux étroitement liés de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements à l'intérieur du périmètre de solidarité que doit être l'agglomération, avec l'objectif de promouvoir aussi un développement et un renouvellement des villes respectueux de l'environnement (AGAM, 2005).

→ **Tissu urbain :**

Dans une agglomération, résultat du cumul et de l'imbrication des éléments d'aménagement de l'espace et de leurs relations les uns avec les autres : disposition et typologie des édifices, parcellaire, voirie, forme des espaces libres et leurs rapports, expression des contraintes du site comme l'hydrographie et le relief.

→ **Unité urbaine :**

Elle repose sur la continuité de l'habitat. Il s'agit d'un ensemble d'une ou plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie d'au moins 2000 habitants. Dans cette zone bâtie, les constructions sont séparées de leur voisines de moins de 200 m. (Insee, 2010).

→ **Urbano centré :**

Avoir un regard centré sur le monde urbain.

→ **Village :**

Un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel (mairie, école, église), suffisamment important pour avoir formé une unité administrative ou religieuse. Il a une vie propre avec commerces et

équipements de base, même si, dans certains cas, ses équipements ne sont plus en service, compte-tenu de l'évolution des modes de vie (IAU Îdf, 2009).

→ **Village-dortoir :**

villages traditionnellement ruraux, ayant connu une forte croissance démographique liée à la périurbanisation et à une mobilité facilitée. Ils se caractérisent par un quasi mono fonctionnalité à destination résidentielle. La majorité des habitants n'y font que dormir car l'essentiel de leurs activités (emploi, courses, loisirs) s'effectuent à l'extérieur de la commune, généralement dans la ou les pôles urbains alentours. Paradoxalement, ce gain démographique s'accompagne généralement d'un déclin des centres-villages. Les commerces et services périclitent et les équipements peinent à se maintenir du fait de leur faible fréquentation.

→ **WIMBY :**

Le phénomène WIMBY, « *welcome in my backyard* » qui veut dire « bienvenue dans mon jardin ». WIMBY encadre des idées plus vastes allant dans le sens du BIMBY mais n'a donné lieu à aucune réalisation concrète. Il a été jugé trop utopique.

→ **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) :**

La ZAC est une procédure, initiée par une personne publique, en vue de la réalisation de constructions de toute nature. Elle permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone (CETE/CERTU, 2006).

GLOSSAIRE DES SIGLES.

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
AEE	Agence Européenne de l'Environnement
AFU	Association Foncière Urbaine
AGAM	Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise
AMAP	Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne
ATR	Administration Territoriale de la République
AU	A urbaniser (zonage)
BIMBY	Build In My Backyard
CAUE	Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement
CCI	Chambre du Commerce et de l'Industrie
CCBD	Communauté de communes Buëch Dévoluy
CCMD	Communauté de Communes Moyenne Durance
CCVBA	Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles
CERTU	Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques
CETE	Centre d'Études Techniques de L'Équipement
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
COS	Coefficient d'Occupation du Sol
CREDOC	Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie
DATAR	Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DDT	Direction Départementale des Territoires
DGCCRF	Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes
DIACT	Délégation Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires
DOG	Document d'Orientation Générale
DPA	Directive de protection et de mise en valeur des Paysages des Alpilles
DPU	Droit de Préemption Urbain
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
DTADD	Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durable
EBC	Espace Boisé Classé
EHPT	Eco-Habitat Pour Tous (association)
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPF	Établissement Public Foncier
EPF PACA	Établissement Public Foncier de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
EPFR	Établissement Public Foncier Régional
ER	Emplacement Réservé
ETD	Entreprises Territoires et Développement
FEADER	Fonds européen agricole pour le développement rural
FEDER	Fonds européen de développement régional
FEP	Fonds européen
FNADT	Fonds national d'aménagement et développement du territoire
FSE	Fonds social européen
GAL	Groupe d'action locale
GES	Gaz à effet de serre
HBM	Habitation Bon Marché
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HQE	Haute Qualité Environnementale
IAU Îdf	Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
INRA	Institut National de la Recherche Agronomique
LEADER	Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale
LOADDT	Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
LOADT	Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
MEDDE	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (2013)
MEDDTL	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
MEEDDM	Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MOE	Maîtrise d'OEuvre
MOP	La loi « MOP », ou loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée
NC	Zone agricole qui n'autorise que les constructions liées à la vocation agricole
NIMBY	Not in my backyard
Nt	Zone à dominante naturelle et touristique qui permet la création de campings et de cabanes dans les arbres uniquement
NTIC	Nouvelles Technologies de l'information et de la communication
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OGM	Organisme génétiquement modifié

OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PACA	Provence-Alpes-Côte-D'azur
PAC	Politique Agricole Commune
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE	Programme d'Aménagement d'Ensemble
PAS	Programme d'Aménagement Solidaire
PCET	Plans Climat Énergie Territoriaux dans les documents d'urbanisme
PCP	Politique commune pour la pêche
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLD	Plan Local de Déplacement
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUI	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PNR	Parc Naturel Régional
PNRA	Parc Naturel Régional des Alpilles
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPP	Partenariat Public-Privé
PRI	Programme de Restauration Immobilière
PTZ	Prêt à Taux Zéro
PUCA	Plan Urbanisme Construction Architecture
PUP	Projet Urbain Partenarial
PVR	Participation pour Voirie et Réseaux
RAC-F	Réseau Action Climat-France
RDTR	Relative au développement des territoires ruraux
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SA HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
SIMBY	« <i>Stay in my backyard</i> »
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SMS	Servitudes de mixité sociale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
TC	Transport collectif / transport en commun

TCSP	Transport en Commun en Site Propre
UA	Correspond à l'habitat dense en centre historique, le plus souvent continu à l'alignement des voies. Cette zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services
UE	Union européenne
UTN	Unité Touristique Nouvelle
VSD	Versement pour sous-densité
WIMBY	« welcome in my backyard »
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAU	Zonage en Aire Urbaine
ZN	Zone naturelle
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZRR	Zone de Revitalisation Rurale

TABLE DES ILLUSTRATIONS.

Illustration 1: Carte générale de situation des études de cas selon le type pôle défini par l'INSEE.....	3
Illustration 2 : Carte IGN de la commune de Montmaur.....	4
Illustration 3 : Carte IGN de la commune de Villar-Saint-Pancrace.....	5
Illustration 4 : Carte IGN de la commune de Baratier.....	6
Illustration 5 : Carte IGN de la commune de Volonne.....	7
Illustration 6 : Nicolas Poussin, L'Idylle arcadienne (1637-39), Le Louvre.....	11
Illustration 7 : Schéma du fonctionnement du foncier agricole sur l'activité.....	13
Illustration 8 : Graphique montrant l'évolution du nombre d'exploitations en France métropolitaine de 1988 à 2010.....	14
Illustration 9 : Carte de la typologie des campagnes française accompagnée de sa légende.....	19
Illustration 10 : Graphique de l'évolution de la répartition (%) des communes selon la tranche de taille.....	20
Illustration 11 : Carte montrant l'occupation des zones rurales de montagnes selon la superficie, la population et le nombre de communes.....	23
Illustration 12 : Histoire du phasage de l'étalement urbain.....	29
Illustration 13: Chronologie urbanistique.....	32
Illustration 14 : Tableau montrant les moteurs de l'étalement urbain.....	35
Illustration 15 : Logo du prêt à taux zéro.....	35
Illustration 16 : Les différents types de coûts des formes urbaines. Source : Commissariat général au développement durable- Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable, Coûts et avantages des différentes formes urbaines : synthèse de la littérature économique, Études & documents, n°18, mars 2010, pp.1-13.....	37
Illustration 17 : Courbe montrant l'évolution des modes de transport.....	39
Illustration 18 : Cercle vertueux de l'étalement urbain revisité.(Auteur : M. AUGUSTIN.....	40
Illustration 19: O. PIRON.....	45
Illustration 20: E. CHARMES.....	46
Illustration 21: Carte de situation.....	53
Illustration 22: Pays Gapençais.....	54
Illustration 23: Application de la loi Montagne sur le territoire de Montmaur.....	57
Illustration 24: Interprétation de la loi Montagne sur le village.....	58
Illustration 25: Interprétation de la loi Montagne sur le Boutariq.....	58
Illustration 26: Evolution de la tâche urbaine.....	59
Illustration 27: Répartition des propriétaires selon le territoire communal.....	60
Illustration 28: Répartition de la densité de logements par rapport à la consommation d'espace.....	61
Illustration 29: Carte de situation.....	62
Illustration 30: Périmètre de projet par rapport à sa situation sur le zonage du PLU.....	63
Illustration 31: Répartition de l'étalement urbain sur la commune de Villar-Saint-Pancrace.....	65
Illustration 32: Morphologie architecturale du centre ancien de la commune.....	66
Illustration 33: Situation géographique de Baratier et périmètre de projet.....	67
Illustration 34: Périmètre d'étude dans le contexte du POS.....	67
Illustration 35: Organisation urbaine en termes d'étalement urbain.....	68
Illustration 36: Évaluation de la hauteur des bâtiments existants pour une réflexion intégrant au mieux le projet dans l'urbain.....	69
Illustration 37: Frise chronologique de l'histoire de Volonne.....	70
Illustration 38: Évolution de la tâche urbaine de Volonne dans le temps.....	70
Illustration 39: Morphologie urbaine, témoin des évolutions.....	71
Illustration 40: Hauteur des bâtiments et densité urbaine.....	72
Illustration 41 : Image d'une ville fortifiée.Source : http://www.web-provence.com/autour/embrun.htm .	78
Illustration 42 : Image d'une place forte.Source : http://www.ledauphine.com/hautes-alpes/2011/08/20/un-site-preserve-inscrit-a-l-unesco	79
Illustration 43 : Photo prise lors de la conception du chemin de fer.Source : http://au-bout-de-la-route.blogspot.fr/2012/12/la-marche-du-progres-2.html ..	79

Illustration 44 : Chronologie de l'évolution des pratiques d'aménagement et de développement des territoires dans les milieux ruraux.....	81
Illustration 45 : Logo de la DATAR.....	82
Illustration 46 : Photo prise lors de l'incident des chocs pétroliers des années 70. Source image : http://www.iceberg911.net/thevard-1.html	85
Illustration 47: PASQUA.....	89
Illustration 48: D. VOYNET Source image : http://www.bagnoletenvert.com/article-23764790.html	90
Illustration 49: Source image : http://encyclopedie-dd.org/encyclopedie/economie/4-3-territoires-et-amenagement/villes-et-developpement-durable.html	93
Illustration 50 : Schéma montrant le programme LEADER.....	95
Illustration 51 : Les différents acteurs de l'axe 4 LEADER.Source : Guide de gestion LEADER 2014-2020.....	96
Illustration 52 : Les grandes mutations de l'espace rural en France.Source : ERIT, 2004, Mise en place d'outils et méthodes pour une structuration du tourisme dans le territoire, Schéma de synthèse : les grandes mutations de l'espace rural en France, p.29.....	98
Illustration 53: Logo de la Convention Alpine.....	101
Illustration 54 : Schéma de la hiérarchie des normes des documents d'urbanismes : documents avec lesquels le PLU et le SCOT doivent être compatibles ou prendre en compte (MEDDTL, 2011)	107
Illustration 55: Source image : http://therealsingapore.com/content/goodbye-nimby-hello-pimby	113
Illustration 56: Application de la démarche BIMBY.....	115
Illustration 57: Application sur la commune de Tremblay, Source : http://bimby.fr/ , Projet Bimby - Expérimentation de Bimby à Tremblay-sur-Mauldre.....	116
Illustration 58: Carte de situation géographique de La Rivière.....	120
Illustration 59: Schéma de l'élaboration du projet en fonction des outils, du jeu d'acteurs et étapes d'élaboration du projet de la commune. Source image : http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/CERTU_La-Riviere.pdf	122
Illustration 60: Carte de situation géographique de La Chapelle-des-Marais.....	125
Illustration 61: Schéma de l'élaboration du projet en fonction des outils, du jeu d'acteurs et étapes d'élaboration du projet de la commune.Source image : http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/CERTU_La-Chapelle-des-Marais.pdf	127
Illustration 62: Du projet au territoire de plans, projets et politiques urbaines et territoriales (par A. MAGNAGHI).....	130
Illustration 63: Le questionnement dans la démarche de projet. Source : http://www.caue76.org/IMG/pdf_Programmation_urbaine.pdf (en ligne 2009).....	139
Illustration 64: Tableau 2 Compétences et acteurs d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage (d'après CAUE 34).....	141
Illustration 65: Situation géographique de Baratier et périmètre de projet.....	143
Illustration 66: Enjeux spatialisés.....	144
Illustration 67: Vue d'ambiance 3D : Scénario 1.....	145
Illustration 68: Plan des espaces publics du scénario n°1.....	145
Illustration 69: Plan d'organisation des déplacements Scénario n°1.....	146
Illustration 70: Vue d'ambiance 3D : Scénario 2.....	147
Illustration 71: Plan des espaces publics du scénario n°2.....	147
Illustration 72: Plan d'organisation des déplacements Scénario n°2.....	148
Illustration 73: Programme de l'opération : Répartition des logements.....	148
Illustration 74: Vue d'ambiance 3D : Scénario 3.....	149
Illustration 75: Plan des espaces publics du scénario n°3.....	149
Illustration 76: Plan d'organisation des déplacements Scénario n°3.....	150
Illustration 77: Vue d'ambiance 3D : Scénario 3.....	151
Illustration 78: Plan du scénario préférentiel.....	151
Illustration 79: Potentiel de stationnement autour du périmètre.....	152
Illustration 80: Ventilation des dépenses.....	153
Illustration 81: Plan de phasage de l'opération.....	154
Illustration 82: Coût selon l'étape du phasage.....	154
Illustration 83: Échéancier prévisionnel du déroulement de l'opération.....	155

Illustration 84: Spatialisation des enjeux sur le centre ancien de Volonne (PADD de Volonne, PM Consultant, 2013).....	159
Illustration 85: Extrait du PLU de Volonne (PLU de Volonne, PM Consultant, 2013).....	161
Illustration 86: Des commerces et équipements concentrés sur le site opérationnel (A. Hothi, 2013)	161
Illustration 87: Le site d'étude, centre fonctionnel du village (A. Hothi, 2013).....	162
Illustration 88: Des orientations définies au préalable dans le PAS (PAS CCMD).....	164
Illustration 89: SWOT du projet de Volonne.....	166
Illustration 90: Schéma du scénario 1 - Concentration des équipements au centre (A. Hothi, 2013).....	169
Illustration 91: Schéma du scénario 2 - Regroupement des équipements scolaires à l'emplacement de l'école maternelle (A. Hothi, 2013).....	170
Illustration 92: Schéma du scénario 3 - Création d'un nouveau pôle petite enfance au nord (A. Hothi, 2013)	171
Illustration 93: La requalification de la place du village, signal symbolique de reconquête du centre (Atelier Azimuts, 2013).....	172
Illustration 94: Carte de situation de la commune.....	175
Illustration 95: Schéma d'élaboration du PLU. Source : CERTU, Le contenu du PADD,	179
Illustration 96: Étape de l'élaboration du PADD.....	180
Illustration 97: Spatialisation des enjeux du PADD.....	184
Illustration 98: Spatialisation des enjeux du PADD.....	184
Illustration 99: Périmètre de projet par rapport à sa situation sur le zonage du PLU.....	185
Illustration 100: Enjeux paysagers.....	187
Illustration 101: Autres enjeux spatialisés.....	187
Illustration 102: Schéma concept du fonctionnement du scénario n°1.....	188
Illustration 103: Organisation viaire: Scénario n°1.....	188
Illustration 104: Projet par secteur.....	189
Illustration 105: Action sur le foncier.....	190
Illustration 106: Création d'espaces publics.....	190
Illustration 107: Photomontage d'intégration du projet dans le paysage.....	191
Illustration 108: Bilan opération - Scénario Aménageur- "Type ZAC"	192
Illustration 109: Bilan d'opération – Scénario participation – « Type PUP ».....	193
Illustration 110: Bilan d'opération – Scénario participation – « Type majoration TA ».....	194
Illustration 111: Schéma concept du fonctionnement du scénario n°2.....	195
Illustration 112: Organisation viaire: Scénario n°2.....	195
Illustration 113: Projet par secteur (Scénario 2).....	196
Illustration 114: Action sur le foncier (Scénario 2).....	196
Illustration 115: Création d'espaces publics (Scénario 2).....	197
Illustration 116: Photomontage d'intégration du projet dans le paysage (Scénario 2).....	197
Illustration 117: Schéma concept du fonctionnement du scénario n°3.....	199
Illustration 118: Projet par secteur (Scénario 3).....	199
Illustration 119: Action sur le foncier (Scénario 3).....	200
Illustration 120: Création d'espaces publics (Scénario 3).....	200
Illustration 121: Photomontage d'intégration du projet dans le paysage (Scénario 3).....	201
Illustration 122: Tableau de synthèse des scenarii proposés.....	202

BIBLIOGRAPHIE.

1. ANTONI J-P., *Lexique de la ville*, Édition- ellipses, 2009.
2. AMOUGOU E., *Étalements urbains. Critique sociale d'une fatalité spatiale*, Édition L'harmattan, Paris, 2010.
3. BRUNETTE J. , *Étalement urbain en région montréalaise : impacts et aménagement durable*, Mémoire de fin d'études, Université de Sherbrooke et Université de technologie de Troyes, 2009.
4. CAUE 76, *La programmation urbaine, Pour concevoir une opération de qualité*, 2009, [en ligne]. Disponible sur : < http://www.caue76.org/IMG/pdf_Programmation_urbaine.pdf > Consulter le 29 Juin 2014
5. CERTU, *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques*, 2006, [en ligne]. Disponible sur : < http://www.certu.fr/IMG/pdf/Les_outils_de_l_action_fonciere_cle693feb.pdf > Consulter le 29 Mai 2014
6. CERTU, *L'essentiel, la densité urbaine*, 2010, [en ligne]. Disponible sur : < http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/densite_presentation_27_sept_2010b_cle55b133.pdf > Consulter Juillet 2014.
7. CERTU, *Éco quartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes*, Éditions du CERTU, Collection Dossiers, 2012.
8. CERTU, *L'étalement urbain en questions et réponses politiques*, [en ligne] < http://www.observationurbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/article_JCC_cle685ca1.pdf > Consulter Juillet 2014.
9. CERTU, *Le contenu du PADD*, [en ligne] <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Le_contenu_du_PADD_cle5b393a.pdf > Consulté août 2014.
- 10.
11. CREDOC, *Enquête Conditions de vie et aspirations des français, Quelques opinions et aspirations en matière de logement*, juin 2008 , [en ligne]: < <http://www.credoc.fr/pdf/Sou/LogementetVilleOpinions.pdf> >. Consulté le 14/07/2014)
12. CHARMES E., *L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?*, *Études foncières*, N°162, mars-avril 2013, pp. 23-27.
13. DATAR. COMBETTE-MURIN C. **Les pays**. Paris : La Documentation Française, 2005. 86 p. (« Territoires en mouvement »)
14. DATAR, *40 ans d'aménagement du territoire*, 2011, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.datar.gouv.fr/sites/default/files/datar/datar176supp.pdf> >. Consulter le 29 Mai 2014
15. DATAR, *Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral, montagne et DOM)*, 2012, [en ligne]. Disponible sur : < http://www.datar.gouv.fr/sites/default/files/TRAVAUX_en_L_12_22032012_bd.pdf >. Consulter le 29 Mai 2014.
16. DATAR, *Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal*, 2003, [en ligne]. Disponible sur : < http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/etude_nouvel_urbanisme.pdf > (Consulter le : 21 avril 2014.)
17. DAVEAU D., *La déprise urbaine dans les villages ruraux, comment revitaliser des îlots bâtis pour redynamiser les centres-bourgs délaissés ?*, Mémoire de fin d'étude, IUG, 2012.
18. DAMON J., « NIMBY, WIMBY, BIMBY, SIMBY... », *Actualités Sociales Hebdomadaires*, n° 2780, 26 octobre 2012
19. Direction régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, *Conférence 2013 - urbanisme et consommation d'espaces - Poitou-Charentes Nature*, 2013, [en ligne]. Disponible sur : <<http://www.poitou-charentes-nature.asso.fr/Conference-2013-Urbanisation.html> > (Consulter le : 7 juillet 2014.)

21. ERIT, Mise en place d'outils et méthodes pour une structuration du tourisme dans le territoire, 2004, [en ligne]. Disponible sur : < http://www.veilleinfotourisme.fr/servlet/com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?ID_FICHER=1257178337866 >.(Consulter le : 7 Mai 2014.)
22. FUSSEN D., BIELER B., J. EGGENBERGER, N. GASCHOU, *Impact de l'étalement urbain*, Mai 2003, [en ligne]. Disponible sur : <http://www.julien-eggenberger.ch/attachments/075_urban_sprawl_14mai.pdf > (Consulter le : 5 juillet 2014.)
23. FISCHLER R., Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal, 2003, [en ligne]. Disponible sur : < http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/etude_nouvel_urbanisme.pdf > (Consulter le : 5 juillet 2014.)
24. GHORRA-GOBIN C. , Le New Urbanism, marqueur de fragmentation urbaine ? Réflexions sur l'intentionnalité de nouvelles pratiques professionnelles et sur les représentations des résidents à l'heure du débat en faveur de la durabilité urbaine, Cahiers de géographie de Québec, vol. 55, n° 154, 2011, p. 75-88, [en ligne]. Disponible sur : <<http://id.erudit.org/iderudit/1006325ar> > (Consulter le : 15 avril 2014)
25. GUILLOT X., *Espace rural & projet spatial (vol.1) : Réflexions introductives, stratégies pédagogiques*, Publication de l'Université de Saint-Étienne, 2010.
26. GUILLOT X., *Espace rural & projet spatial (vol.2) : Vers un nouveau pacte ville-campagne*, Publication de l'Université de Saint-Étienne, 2011.
27. GUILLOT X., *Espace rural & projet spatial (vol.3).Du terrain à la recherche : objets et stratégies*, Publication de l'Université de Saint-Étienne, 2012.
28. GROUPE TEKNIKA, *Les effets de l'étalement urbain et les nouvelles tendances en matière d'urbanisme*, 2004, [en ligne]. Disponible sur : < http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/sherbrooke-410/documents/DB24_chap2.pdf >
29. GROUPE REFLEX, « Connaître pour agir ». *Guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres bourgs.*, 2011, [en ligne]. Disponible sur : <http://place-reflex.org/wp-content/uploads/2014/06/revitalisation-bourq-guide_methodologique-DREAM-Midi-Py.pdf > (Consulter le 28 Juin 2014)
30. HINARD M., *La périphérie urbaine comme territoire de projet urbain de qualité : l'éco quartier Pré Nouvel Est à Seyssins*, Mémoire de fin d'études, IUG, 2013
31. INRA, Les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030, juillet 2008,[en ligne]. Disponible sur : < <http://www.reseaurural.fr/files/rapportnouvellesruralites.pdf> > (Consulter 28 Mai 2014)
32. MARET I., *Étalement urbain : et l'Amérique profonde ?*, Espace, populations, sociétés, 2003-1. Diversité des populations d'Amérique du Nord. pp. 65-76, [en ligne]. Disponible sur : <http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/espos_0755-7809_2003_num_21_1_2063 > (Consulter le : 28 Juin 2014)
33. MENDRAS H. *La Fin des paysans, changement et innovations dans les sociétés rurales françaises*. Éd. Armand Colin, 1970
34. Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire, *Le monde agricole en tendances, un portrait social prospectif des agriculteurs*,2012, [en ligne]. Disponible sur : < http://agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Le_monde_agricole_en_tendances.pdf > (Consulter le : 28 Juin 2014)
35. MORA O., Unité prospective INRA, *Prospective les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030*, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.inra.fr/Entreprises-Monde-agricole/Resultats-innovation-transfert/Toutes-les-actualites/Les-nouvelles-ruralites-en-France-a-l-horizon-2030> > (Consulter le : 15 avril 2014)
36. Roger A., « Définition du mot campagne », in Mouvance, Cinquante mots pour le paysage, Édition de la Villette, Paris 1999
37. SAINTENY G., L'étalement urbain, Responsabilité & Environnement n° 49, 2008, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.annales.org/edit/re/2008/re49/Sainteny.pdf> >.(Consulter le : 28 Juin

- 2014)
38. SENAT, *Rapport d'information : Comment penser l'avenir de nos campagnes ?*, 2013, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.senat.fr/rap/r12-271/r12-2711.pdf> > (Consulter le : 15 avril 2014)
 39. PERRIER-CORNET P., *Repenser les campagnes*, Ed. de l'Aube, 2002
 40. THEVENET R., *Cahier 1 : Territoires de projet en milieu rural*, Mémoire de fin d'études, ENSCI, 2008.
 41. THEVENET R., *Cahier 2 : Design et développement local*, Mémoire de fin d'études, ENSCI, 2008.
 42. URBAIN J-D., 2002, *Paradis verts désirs de campagne et passions résidentielles*, Paris, Payot.
 43. WIEL M., *Étalement urbain et mobilité*, Direction de l'information légale et administration, Paris, 2010.
 44. <http://bimby.fr/>- Association d'habitants Volonnais : <http://www.volonnais.fr/> (le 02/04/2013)
 45. - Atlas des paysages des Alpes de Haute-Provence : <http://www.donnees.paca.developpementdurable.gouv.fr/docHTML/atlas04/files/home.htm> (consulté le 03/04/2013)
 46. - CCI Alpes de Haute provence – *indicateurs économiques* : <http://www.digne.cci.fr/1-observatoire-économique-thaïs,m231,2-demandeurs-d-emploi,r310.html> (consulté le 03/04/2013)
 47. - Chambre d'agriculture Alpes de Haute Provence : <http://www.ahp.chambagri.fr/> (consulté le 04/04/2013)
 48. - CHIAPPERO Michel Urbaniste-architecte et CORBIER Corine Paysagiste, *Référentiel en architecture, urbanisme et paysage dans les Alpes de Haute Provence*, décembre 2007 :
 49. http://www.cg04.fr/fileadmin/user_upload/gestion_doc/culture_sport_tourisme/culture/patrimoine_culturel/Referentiel_en_architecture_urbanisme_paysage_dec2007.pdf (consulté le 10/04/2013)
 50. - Communauté de communes Moyenne Durance : http://www.la-moyennedurance.fr/volonne_ccmd.html (consulté le 02/05/2014)
 51. - Communauté de communes Moyenne Durance, Etude urbaine menée dans le cadre du programme d'aménagement solidaire, 2011 : http://pas.regionpaca.fr/uploads/media/Programme_actions_PAS_CCMD.pdf (consulté le 03/04/2013)
 52. - Conseil Général Alpes de Haute-Provence, *Schéma directeur cyclable* : http://www.cg04.fr/fileadmin/user_upload/gestion_doc/culture_sport_tourisme/tourisme_promotion/sch%C3%A9ma_cyclable_web.pdf (consulté le 23/03/2013)
 53. - Département des Alpes de Haute Provence, Archives en ligne, Cadastre napoléonien/cartes postales/photographies : <http://archivesenligne.archives04.fr/> (consulté le 02/04/2013)
 54. - DREAL PACA, Laurent LOUATI, STELAC/UPT, ORT, Le Val de Durance, *un territoire à enjeux*, 2012 : <http://www.ortpaca.com/IMG/File/Etudes%20et%20colloques/Transport%20Passagers/Val%20de%20Durance%20ORT.pdf> (consulté le 03/04/2013)
 55. - Guide touristique de la Provence Côte d'Azur : <http://www.provencweb.fr/f/alaupro/volonne/volonne.htm> (consulté le 03/04/2013)
 56. - Insee, *Accès aux équipements et services dans les Pays de Provence-Alpes-Côte d'Azur* : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/provence/themes/dossier/dos02/0402dupr.pdf (consulté le 17/04/2013)
 57. - Institut d'urbanisme et d'aménagement régional, *Le Val de Durance : Des dysfonctionnements territoriaux produits de l'étalement urbain*, Atelier 2008-2009
 58. Programme d'aménagement solidaire, Master 2 spécialité urbanisme durable et projet territorial, http://pas.regionpaca.fr/uploads/media/VDD_Atelier_PAS_Val_de_Durance.pdf (consulté le 16/07/2013)
 59. - Mairie de Volonne : <http://www.mairie-volonne.fr/> (le 02/04/2013)
 60. Pays Durance Provence : <http://duranceprovence.fr/lister.swf?forceLogin=free&forcePass=D04p> (consulté le 04/04/2013)
 61. - Pays Durance Provence, Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le programme d'aménagement solidaire : http://pas.regionpaca.fr/uploads/media/Note_d_enjeux_Pays_Durance_Provence.pdf (consulté le 09/04/2013)
 62. - PLU de Château-Arnoux-Saint-Auban : <http://www.ville-chateau-arnoux-saintauban.fr/le-rapport-de-presentation.html> (consulté le 04/06/2013)

63. - PLU Volonne : <http://www.plu-volonne.fr/mentionslegales/index.html> (le 02/04/2013)
64. - Politiques d'aménagement solidaire PACA : <http://pas.regionpaca.fr/> (consulté le 08/04/2013)
65. - Région PACA, Communes éligibles au PAS – carte interactive : <http://www.regionpaca.fr/carte-interactive.html> (consulté le 08/04/2013)
66. - Région PACA, Présentation du PAS : <http://pas.regionpaca.fr/les-appels-ajouts-programme-damenagement-solidaire-pas/cartographie-des-pas.html> (consulté le 08/04/2014)
67. - Région PACA, Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, *Notre Région à 2030 - Le territoire comme cadre stratégique des démarches prospectives* : http://2030.regionpaca.fr/docs/dire_regional.pdf (consulté le 08/04/2014)
68. - REYMOND Camille, *Volonne : sa géographie, son histoire* : <http://www.bibchato.fr/opacwebaloes/index.aspx?IdPage=355> (consulté le 23/05/2014).
69. - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes de Haute-
70. Provence : <http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap04/> (consulté le 04/04/2014)
71. - Studio 011 : Bernardo Scchi et Paola Viganò, *Etude d'urbanisme, de paysage et de développement durable à la grande échelle du Val de Durance*, septembre 2011.
72. - <http://www.ccbuechdevoluy.fr/la-cc2b.html>
73. F. PAPY & Cie, *Nouveaux rapports à la nature dans les campagnes*, Edidion Quae, Paris, 2012.
74. P. HOUEE. *La décentralisation, territoires ruraux et développement*. Paris, Syros Alternatives et ADELS, 1992.
75. CLAUDIUS-PETIT E. *Pour un plan national d'aménagement du territoire*, ministère de la Reconstruction, 1950.
76. P. MERLIN, F. CHOAY F. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris, PUF, 1996.