



**HAL**  
open science

# Comment les territoires ruraux peuvent-ils envisager un développement harmonieux de leur territoire tout en répondant à l'idéologie de la maison individuelle : à travers la commune de Saint-Babel en pointillé

Angélique Lonjon

## ► To cite this version:

Angélique Lonjon. Comment les territoires ruraux peuvent-ils envisager un développement harmonieux de leur territoire tout en répondant à l'idéologie de la maison individuelle : à travers la commune de Saint-Babel en pointillé. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01419493

**HAL Id: dumas-01419493**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01419493>**

Submitted on 19 Dec 2016

**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.

*Comment les territoires ruraux peuvent-ils  
envisager un développement harmonieux  
de leur territoire tout en répondant  
à l'idéologie  
de la maison individuelle ?*



*À travers la commune de Saint-Babel en pointillé....*

Etudiante : Angélique Lonjon  
Directrice Travail de fin d'étude : Fanny Vuillat

Master 2 UPU - FC : Science du territoire  
option Urbanisme et Projet Urbain

Année : 2015-2016





# NOTICE ANALYTIQUE

**Titre du projet de fin d'étude :** Comment les territoires ruraux peuvent-ils envisager un développement harmonieux de leur territoire tout en répondant à l'idéologie de la maison individuelle ?

**Prénom et nom et de l'auteur :** Angélique Lonjon

**Organisme d'affiliation :** Institut d'Urbanisme de Grenoble – Université Grenoble Alpes

**Directeur du projet de fin d'études :** Fanny Vuailat

**Date de soutenance :** 6 juillet 2016

**Collation :**

Nombre de pages : 114

Nombre d'annexes : 0

Nombres de références bibliographiques : 30

**Mots clés analytiques :** espace rural, maison individuelle, densité, approches paysagères, ressource foncière, patrimoine bâti, urbanisme de projet, mode d'habiter

**Mots clés géographiques :** Auvergne, Saint Babel

**Résumé en français :**

Le développement urbain des territoires ruraux est remis en question par les pouvoirs publics à travers diverses lois, décrets d'application prônant la densification, la maîtrise de l'étalement urbain, le respect de l'environnement, de la biodiversité, des paysages dans les sens du respect des enjeux du développement durable.

Cette remise en question nous invite à nous interroger sur le développement que les territoires ruraux ont connus depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. A la recherche du maintien de leur équipements publics, commerces, ils se développent depuis des décennies par l'accueil de nouvelles populations, venant construire leur maison individuelle sur du foncier libéré au détriment du bâti ancien n'ont adapté au désir de modernité.

Remettre en cause ce mode de développement, afin de proposer une alternative, nécessite une compréhension du phénomène d'étalement urbain et du modèle de construction associé, la maison individuelle ainsi que des raisons pour lesquelles il est remis en cause.

Cette alternative à construire, dans le sens d'un développement respectueux de l'espace rural., nous conduit à nous interroger sur la connaissance du territoire. Ce dernier doit être interrogé, diagnostiqué afin de faire émerger ses caractéristiques, ses potentiels, de comprendre son histoire, ce qui fait son identité afin de le valoriser, de le traduire en terme de conseils, de guides, d'outils pour accompagner chacun d'entre nous dans la constructions de nos projets d'habitat. Ce projet de territoire devra être traduit en terme réglementaire par des documents éclairés, compréhensible et adapté permettant d'accompagner durable le territoire dans la maîtrise de son extension, l'optimisation et la valorisation des ses potentiels.

Les pouvoirs publics devront être acteurs de leur territoire, s'inscrire dans des démarches de projets afin de proposer un autre mode d'habitat et d'insuffler une dynamique auprès des propriétaires privés, des investisseurs.

Les territoires ruraux portent en eux les germes de durabilité, retrouver du sens, les accompagner leur permettra de répondre à cette question : comment les territoires ruraux peuvent-ils envisager un développement harmonieux de leur territoire tout en répondant à l'idéologie de la maison individuelle ?

**Résumé en anglais :**

Urban development of rural territories is questioned by public authorities through many laws and regulatory decrees which encourage densification, sprawl control, respect of the environment, biodiversity and landscapes, all in a sustainable way.

This question invites us to review the development of these rural territories since the end of the XIX<sup>th</sup> century. Trying to preserve public facilities and commerce, they have been growing for many decades in order to adapt to a new population which is mainly interested in constructing their individual houses on spare land rather than refurbishing old buildings that are unable to fulfil their desire of modernity.

Questioning this development and proposing an alternative requires a full understanding of the urban spread and its associated choice of individual housing. It also involves understanding the reasons why it is actually questionable.

This alternative to rural policies, including environmental respect, leads us to investigate our knowledge of territories. This knowledge must be queried, diagnosed to highlight the territories attributes, potentials and to understand their history, and what makes their identity. In this way, they can be enhanced and serve as guidelines for each of our individual housing projects. This new vision of the territory will have to be transcribed in planning rules, clearly expressed documents which are able to accompany their sustainable development, control their sprawl, and develop their potentials in an optimised and beneficial way.

Public authorities will have to become actors and get involved in the project process, in order to initiate a new housing policy which would include attracting private investors or home owners.

Rural territories carry the seeds of sustainability...recovering some meaning, leading them will offer a response to the following question : how may rural territories develop in a harmonious way and respond at the same time to the ideology of individual housing?



# SOMMAIRE

REMERCIEMENTS

AVANT-PROPOS

INTRODUCTION

## 1. LES TERRITOIRES RURAUX : D' UN DÉVELOPPEMENT PARADOXAL...

1.1. Des territoires entre terre d'exil et terre d'accueil

1.2. Un développement basé sur l'attrait de la maison individuelle

1.3. Un modèle de développement remis en question

## 2. ... A UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ESPACE RURAL

2.1. Un projet de territoire à construire....

2.2. ...en accompagnant le développement urbain

2.3. .... pour proposer un autre mode d'habiter

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES ILLUSTRATIONS

ANNEXES



# REMERCIEMENTS

Je remercie Fanny Vuailat pour son écoute, son soutien et ses conseils.

Je remercie Samuel Martin pour son attention ponctuelle.

Je remercie Emilie Barge, Jennifer Gallet et André Bosloup d'avoir pris le temps de me recevoir pour échanger.

Je remercie tout particulièrement ma famille à travers mon mari et mes enfants pour leur patience, leur soutien, leur écoute...tout au long de ces deux années d'études ; ainsi que mes parents pour l'aide et le soutien qu'ils nous ont apporté.

Je remercie de manière tout à fait spéciale, Denis Brunetto pour m'avoir donné la force de continuer mon projet professionnel et la rédaction de ce projet de fin d'études dans une période de fragilité.



## AVANT-PROPOS

Rédiger ce travail de fin d'étude représente l'aboutissement d'une reprise d'études de deux ans, la boucle d'un cursus universitaire finalement inachevé où l'intérêt pour ce qui concerne l'habitat et l'urbanisme est confirmé par un enseignement spécialisé. Par ailleurs, le choix du sujet que je vais tenter de traiter n'est certainement pas anodin mais le reflet du regard que je porte sur mon territoire de vie. Ce regard, cette approche que je qualifierai de sensible, est à mettre en relation avec mes racines rurales et mon évolution personnelle. Ce territoire me parle, me questionne et ce travail semble être l'occasion de tenter de répondre à certaines de mes questions.

Issue de familles de paysans auvergnats de Haute-Loire, mes parents ont quitté leurs villages d'origines pour aller là où le travail de mon père nous conduisait. J'ai ainsi grandi en ville jusqu'à mes huit ans, et habité trois des quatre départements de la région Auvergne. Au début des années 80, mes parents nous ont finalement installés dans un village au Sud-Est de Clermont-Ferrand, à une trentaine de minutes en voiture et à cinq minutes d'une petite ville avec services publics, commerces et collège. J'ai évolué dans une maison neuve implantée sur 4 000 mètres carré de terrain, le long d'une route départementale en sortie de village, mais face à l'école communale qui n'avait pas été construite à l'époque en cœur de village. Nous étions dans ce village de « nouveaux habitants », des étrangers mais lorsque nous retournions pour les repas de famille et autres événements dans les villages de mes grands-parents, nous n'étions plus de là-bas non plus, nous étions des étrangers aussi. C'est peut-être à ce moment là, que ce territoire rural, je l'ai regardé avec une certaine nostalgie car en faire partie est lié à quoi ? Au fil du temps, j'ai compris que le patrimoine bâti traditionnel ne ferai pas partie de l'héritage de mes parents car sortie du clan, seuls mes souvenirs, mes ressentis, des ambiances... rempliraient mon esprit. La lisibilité que je fais de ce territoire est peut-être tronquée par ce côté sentimental, je l'idéalise peut-être trop dans ce qu'il peut être, peut devenir... et pourtant il a pour moi des atouts indéniables à mettre en valeur et à respecter.

A la fin du lycée, mon parcours universitaire m'a conduit à Aurillac (Cantal, la boucle était bouclée), puis à Aix-en-Provence enfin des choix personnels et professionnels m'ont amenés à vivre à Paris, Dublin, Marseille. Après quinze ans de vie urbaine et surtout la naissance de mes enfants, nous avons fait le choix (concerté avec mon mari) de retourner vivre sur notre terre natale – l'Auvergne. Zone rurale ou péri-urbaine, l'objectif était d'offrir un cadre de vie plus sain à nos enfants, tout ceci étant subjectif, un cadre de vie correspondant à notre référentiel de valeurs. Nos critères de sélection étaient la présence d'une école, d'une boulangerie, la proximité de grands axes de circulation et de transport en commun, en l'occurrence une gare, une vieille maison jamais réhabilitée et dans un périmètre proche de la famille. Tout ceci nous a amené à nous installer sur la commune de Saint Babel.

Saint-Babel, ce village m'a replongé dans ce monde rural, où finalement peu de chose avait changé. Vous êtes des étrangers car vous venez d'ailleurs, vous êtes des urbains qui jouent aux ruraux car vous arrivez d'une grande ville, et cela sans même se demander qui vous êtes réellement. Alors que vous avez grandi à quinze minutes en voiture, que vous êtes issue du monde agricole et ouvrier et que vous avez probablement un bon nombre de valeurs

communes avec la plupart des habitants traditionnels. On s'intéresse vaguement à votre situation professionnelle afin de vérifier quel statut social on peut bien avoir afin de s'assurer que vous n'allez pas « faire de l'ombre » aux familles du cru et leur descendance qui ont fait des études et brillent en société. On regarde, ce que vous faites, votre force de travail dans la valorisation de ce bien que vous avez acheté, on jauge vos capacités financières tout cela dans le seul souci de s'assurer que leur prestance ne sera pas remise en question et que vous rentrerez bien dans leur « pré carré » dans un souci d'intégration.

Aussi, ce territoire rural, je le connais pour y avoir vécu, pour y être retournée en vacances, et pour finalement m'y installer avec ma propre famille. L'histoire de ce territoire me parle, elle fait partie de mon histoire, de mon héritage. Je connais ces villages qui se sont étalés avec des zones pavillonnaires, au détriment des cœurs de bourgs et de leur bâti traditionnel. Déjà petite, je ne comprenais pas ces maisons vides et pourtant charmantes et je me disais que si je pouvais m'acheter cette maison je la ferai revivre. Même dans le corps de ferme de mes grands-parents maternelles, je m'interrogeais sur l'abandon de magnifiques parties de bâtiment, la destruction des piles en pierre de taille et son portail en fer forgé pour des piles en brique recouvert de crépis et un portail de magasin de bricolage. Le travail de la terre nourricière était important mais le respect du bâti souvent hérité ne les concernaient pas. Sans pour autant s'en défaire, car il faut le garder, il représente la richesse de la Famille, sa position sociale dans le village et ce même s'il est à l'abandon, sans vie, sans entretien, voué à quel devenir ?

Certaines familles d'agriculteurs, sans descendance pour la reprise de leur activités agricoles, ont aussi trouvé une aubaine pour valoriser leur patrimoine foncier non bâti en demandant au maire de « rendre » leur terre constructible pour les vendre ou pour que leurs enfants puissent construire non loin du cœur de village sur des terres jusque là cultivables. L'image que nous avons du monde rural et des villages ruraux est la combinaison de plusieurs paramètres, les nouveaux venus ne sont pas les seuls responsables du paysage hétérogène que nous voyons aujourd'hui. Les gens du cru ont également leur part de responsabilité. C'est pourquoi, la destruction des paysages ruraux s'est fait pour moi à deux niveaux. D'une part, par l'implantation de zone pavillonnaire où le bâti ne s'harmonise pas avec le bâti traditionnel du lieu, où certaines réhabilitation déstructure le bâti originel. Si le mélange de modernité et de tradition peut mettre en valeur le patrimoine bâti, le manque d'harmonie d'ensemble le dénature de l'autre. D'autre part, certains agriculteurs ont commencé à détruire le paysage de leur village par l'installation de hangar, de bâtiments agricoles au cœur du village, les remembrements successifs des terrains agricoles pour obtenir de grandes parcelles de terre pour rendre les parcelles plus grandes et faciliter l'utilisation des engins agricoles modernes, les partages de patrimoine lors de successions donnant des contraintes d'usage particulières lors de la vente à un tiers... Par le refus de vendre leur patrimoine bâti, dont ils avaient hérités, et malgré le désintérêt de leurs enfants préfèrent le laisser à l'abandon et tomber en ruine plutôt que de le voir être réinvesti par des « étrangers ».

Si j'ai choisi comme terrain d'étude le village de Saint Babel afin d'illustrer certains de mes propos, c'est parce qu'il caractérise ces villages, proches d'une ville dont le foncier est accessible, qui attire des nouveaux habitants et favorise le retour des « enfants du pays ». Village, riche d'un patrimoine naturel, de paysages, de vues magnifiques, mais sans contrainte liée à des bâtiments de caractère architectural fort, classé. Village prêt à accepter, pour favoriser l'installation de nouveaux habitants, le maintien ou le retour des « enfants du pays », des constructions, des

réhabilitations sans harmonie, sans respect des paysages et permettre ainsi de préserver l'école, une vie associative et d'éviter de voir trop de maisons fermées.

Vouloir vivre dans un territoire rural ce n'est pas être, comme beaucoup le pense, exonéré de toutes contraintes notamment au niveau des règles de constructibilités, d'urbanisme. Le territoire rural n'est pas un espace à l'abandon. Venir vivre à la campagne, ce n'est pas seulement venir implanter sa maison, déstructurer la bâti ancien sans cohésion, imposer ses désirs/envies, c'est aussi s'intégrer dans un paysage, tenir compte de son environnement, respecter un lieu et répondre aux contraintes qui y sont liées.

L'histoire du label « Les plus beaux villages de France » est d'abord « d'unir forces et passions pour protéger et promouvoir le patrimoine remarquable de ces communes d'exception et leur offrir ainsi une alternative à la désertification rurale »<sup>1</sup>. C'est aussi « l'ambition raisonnée et passionnée de réconcilier les villages avec l'avenir, redonner vie autour de la fontaine ou sur la place ombragée de tilleuls ou de platanes centenaires »<sup>2</sup>. Cette histoire ne doit pas être uniquement celle des villages ayant du patrimoine remarquable, réservée pour les cartes postales de nos vacances. L'âme d'un village passe par son patrimoine naturel et bâti, il nous raconte son histoire, c'est pourquoi réhabilitation, démolition, construction...tout peut exister du moment où chacun de ces événements s'inscrit dans un ensemble plus grand, un projet harmonieux de développement d'un territoire.

Une personne – le Maire – représente pour moi le maillon au cœur de ces différents paramètres. Si dans beaucoup de communes rurales, la figure du Maire est emblématique, en tant que représentant de l'État, il incarne l'élite politique et technique de la commune. Ce cliché passéiste du fils d'agriculteur devenu instituteur et maire de sa commune doit être dépassé. Le Maire ne doit pas être l'aboutissement d'une réussite sociale, mais une personne forte de ses compétences, de ses convictions, porteuse de l'intérêt général et même au-delà, elle se doit de veiller au bien commun que représente la commune, le territoire de ses administrés : une communauté de vies.

Le Maire peut tenter de concilier le développement de son territoire avec les attentes de chacun, en anticipant, en projetant son territoire sur son avenir, son devenir et non pas sur le court terme (calqué sur une échéance électorale). Il se doit de proposer un projet de territoire, qui tout en respectant l'identité propre du lieu liée à son histoire, offre des perspectives d'évolution où chaque individu pour se retrouver afin d'y adhérer. Adhérer à ce projet de territoire est un choix à faire pour s'installer et vivre dans ce lieu, il doit être affirmé haut et fort. Avoir l'esprit critique n'est pas nécessairement avoir une position d'opposition. Tout peut être discuté, intelligemment et dans le respect de l'autre. C'est dans cet échange, dans cette confrontation, dans ce dialogue que la compréhension des intérêts communs peut aboutir, que la recherche de compromis...peut exister. Ce n'est pas parce que ce projet risque d'être sélectif, dans l'arrivée de nouveaux habitants notamment, ou créer de l'insatisfaction chez les habitants déjà installés, que l'on doit y renoncer.

---

1 <http://www.les-plus-beaux-villages-de-france.org/fr/qui-sommes-nous/> site consulté le 30/01/2016

2 <http://www.les-plus-beaux-villages-de-france.org/fr/qui-sommes-nous/> site consulté le 30/01/2016



# INTRODUCTION

Le regard que je porte sur le territoire rural peut apparaître comme assez personnel, mais l'intérêt pour ce territoire n'a rien de particulier, il est même d'actualité. En effet, de septembre à novembre 2014, le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité organisait les Assises de la Ruralité. Ces Assises avaient l'objectif de porter un nouveau regard sur la ruralité : « Il s'agit de territoires divers ; certains apparaissent attractifs pour leur qualité de vie et en raison de la disponibilité du foncier et d'équipements nécessaires aux entreprises ; d'autres souffrent de leur enclavement, et sont confrontés à un risque réel de décrochage. Ils appellent une mobilisation particulière. »<sup>3</sup>

Sylvia Pinel dans son édito du compte-rendu du 1<sup>er</sup> Comité interministériel aux ruralités le précise en disant que « Les ruralités sont diverses. Elles ne peuvent plus aujourd'hui être considérées comme un tout homogène,... »<sup>4</sup>

Trois profils de campagne sont établis dans la phase diagnostic de ce Comité. La campagne dense des villes, du littoral et des vallées urbanisées qui connaît une forte croissance de leur population, un développement important de son économie présentielle grâce au dynamisme des villes qui l'anime et dont elle contribue largement à l'attractivité. La campagne agricole et industrielle, elle est située en périphérie plus lointaine des pôles urbains. La population y a un niveau de qualification faible et un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale. La proximité avec de grands centres urbains permet toutefois un développement fructueux. La campagne à très faible densité : elle connaît un brassage des populations, un vieillissement important. Le niveau de revenu et l'accessibilité aux services courants sont très en-dessous de la moyenne nationale. L'émergence de nouveaux modes de communication permet un développement qui valorise leurs qualités paysagères et environnementales.

Aucune dimension chiffrée n'est donnée pour qualifier ces campagnes, on parle de densité, de niveau de qualification.... Au regard du contenu de ce rapport, le terme « campagne dense des villes » pourrait être assimilé aux communes périurbaines.

Les différentes mesures proposées lors des Comités Interministériel aux ruralités touchent plusieurs domaines : économique, culturel, éducation, habitat, communication, mobilité mais tendent tous vers le développement des territoires ruraux, l'appui de leur coopération en dépassant la logique de concurrence, le développement des liens entre territoires ruraux et urbains. Or, qui dit développement, dit attractivité et donc l'arrivée et / ou maintien des habitants.

Il apparaît que le volet habitat n'est pas très développé, on évoque la volonté de favoriser la rénovation du bâti ancien pour éviter et non pas interdire la rurbanisation. Ainsi, d'une augmentation de 200 millions d'euros la dotation d'équipement des territoires ruraux pour soutenir les projets des collectivités dans certains domaines prioritaires dont la revitalisation des centres-bourgs, on passe à 300 millions d'euros entre mars 2015 et septembre 2015. L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat s'engage à travers un programme « Habiter mieux » à traiter plus de 45 000 logements anciens dégradés. Des six milles communes sélectionnées en mars 2015, nous sommes passés à 30 000 communes en septembre 2015, au sein desquelles

3 Compte rendu du Conseil des ministres du 17 décembre 2014. Les conclusions des Assises de la ruralité. Site : <http://www.gouvernement.fr/conseil-des-ministres/2014-12-17/les-conclusions-des-assises-de-la-ruralite> – consulté le 22/04/2016

4 Nos ruralités Une chance pour notre avenir. Comité interministériel aux ruralités du 13 mars 2015

l'État entend favoriser l'accès social à la propriété avec pour objectif de redynamiser les bourgs centres et d'éviter l'urbanisation des terres en périphéries des espaces bâtis à travers le prêt à taux zéro (PTZ) pour l'achat d'un bien immobilier dans l'ancien sous condition.

Comprenant que la spécificité des territoires ruraux et péri-urbains est réelle, l'État s'engage à travers son nouveau Conseil aux Territoires à accompagner les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement ou de l'environnement. Enfin, la mesure 43 dont l'enjeu est la qualité de l'urbanisme dans les territoires ruraux vise à coproduire avec les élus et les professionnels un urbanisme adapté aux ruralités. Pour ce faire, « un groupe de travail composé d'élus, d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes sera constitué au printemps 2015 pour travailler sur la prise en compte de la ruralité dans les documents de planification, les procédures d'urbanisme, ou les normes de construction. »<sup>5</sup>

A travers ces différents Comités interministériels on n'évoque pas la problématique de l'étalement urbain et du modèle d'urbanisation qui l'accompagne. Alors que des textes de lois imposent à travers les différents documents d'urbanisme, de remettre en question le mode de développement Rien n'est dit sur la manière dont on pourrait accompagner un nouveau modèle d'urbanisation, rien est dit sur la possibilité de mettre en place des projets permettant une opération de rénovation rurale plus globalisante que des aides de l'ANAH. On nous parle d'accompagnement aux projets de territoires. On parle de « qualité de l'urbanisme », de « normes de construction », de « redynamiser les bourgs-centres », « d'éviter l'urbanisation des terres en périphéries des espaces bâtis ».

On leur demande d'assumer la responsabilité de cet enjeu de durabilité de « répondre aux besoins de tous [...] sans compromettre la satisfaction des besoins futurs »<sup>6</sup>

Les campagnes – les territoires ruraux - doivent avoir une attitude responsable en matière de développement pour privilégier des actions équilibrées, réalistes et pérennes. Il s'agit ainsi de mesurer les investissements, et d'anticiper les modes et les coûts de fonctionnement futurs. L'ensemble des impacts, sociaux, environnementaux et économiques doit être apprécié sur le long terme. Il s'agit de repenser l'emprise sur le socle naturel afin de préserver la biodiversité, les espaces naturels, les espaces agricoles ; de trouver le juste équilibre afin de pouvoir continuer à intégrer de nouvelle population.

C'est là toutes mes interrogations ; comment un territoire rural qui, pendant des décennies s'est développé en offrant du foncier pour répondre au rêve de la maison individuelle, peut se remettre en question ? Comment un territoire rural, qui à tout accepter en terme d'urbanisme et de construction pour s'assurer du maintien et de l'arrivée de nouvelle population, peut se questionner ? Comment un territoire rural peut construire un nouveau projet de développement offrant un cadre de vie harmonieux, respectueux de son environnement ? Comment ces territoires peuvent-ils accepter, ce nouveau modèle de développement « proposé » par les pouvoirs publics dans l'intérêt de leur devenir ?

Il est une évidence que ce mode de développement n'est pas pérenne et ne va pas dans le sens d'un développement respectueux du cadre de vie que nous offrent nos campagnes, nos

---

5 Nos ruralités Une chance pour notre avenir. Comité interministériel aux ruralités du 13 mars 2015

6 Rapport Brundtland, 1987

territoires ruraux. A travers, les lois, règlements... les pouvoirs publics fixent des objectifs de moyen, mais cet enjeu de durabilité, de développement harmonieux n'est-il pas plutôt un objectif de résultat ?

Parfois nous restons bloqués sur le chemin de nos objectifs. Mais souvent c'est seulement les objectifs de moyens qui nous piègent, et si nous restons flexibles, nous pouvons déterminer une autre route pour arriver au même résultat.

Cet objectif ne peut-il pas être atteint en donnant réellement l'opportunité à ces territoires de se reconstruire, en se questionnant sur leur identité, leur essence même pour proposer un autre mode d'habiter de leur espace ?

C'est pourquoi à travers mon propos, je vais tenter de répondre à cette question : comment les territoires ruraux peuvent-ils envisager un développement harmonieux de leur territoire tout en répondant à l'idéologie de la maison individuelle ?

Pour ce faire, je vais d'abord interroger le développement de cet espace rural. D'un espace de vie, avec une économie dynamique, il a transité par un exode d'une grande partie de ses forces vives, pour finalement connaître un regain de population proposant un autre mode d'habiter. C'est à ce développement paradoxal que je souhaite m'intéresser dans un premier temps.

Enfin, dans une seconde partie, je vais tenter de montrer les champs du possible, les orientations, les germes que portent en eux ces territoires, qui demandent à être retravaillés, repensés, modernisés, afin de proposer un projet de développement respectueux de l'espace rural.

Afin d'illustrer mon propos, j'évoquerai la situation de la commune de Saint-Babel à travers les différentes caractéristiques évoquées, situations, problématiques. Pour apporter de la pluralité dans le regard que je peux avoir de la commune, de sa politique en matière d'habitat, d'urbanisme, j'ai réalisé des entretiens auprès des acteurs de ce territoire dans ces domaines d'actions.

J'ai ainsi échangé avec Émilie Barge, chargée de mission Habitat au sein de l'équipe du Pays d'Issoire Sud Val d'Allier. J'ai pu discuter avec Jennifer Gallet, responsable de direction, de la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier. Enfin, j'ai questionné André Bosloup, Premier Adjoint de la commune de Saint-Babel ainsi que ponctuellement Violaine Ababie et Claudine Kammer, conseillères municipales.

Le portrait succinct de cette commune, m'amènera par ailleurs à m'interroger sur la qualification de ce territoire – à savoir – commune rurale ou péri-urbaine ?

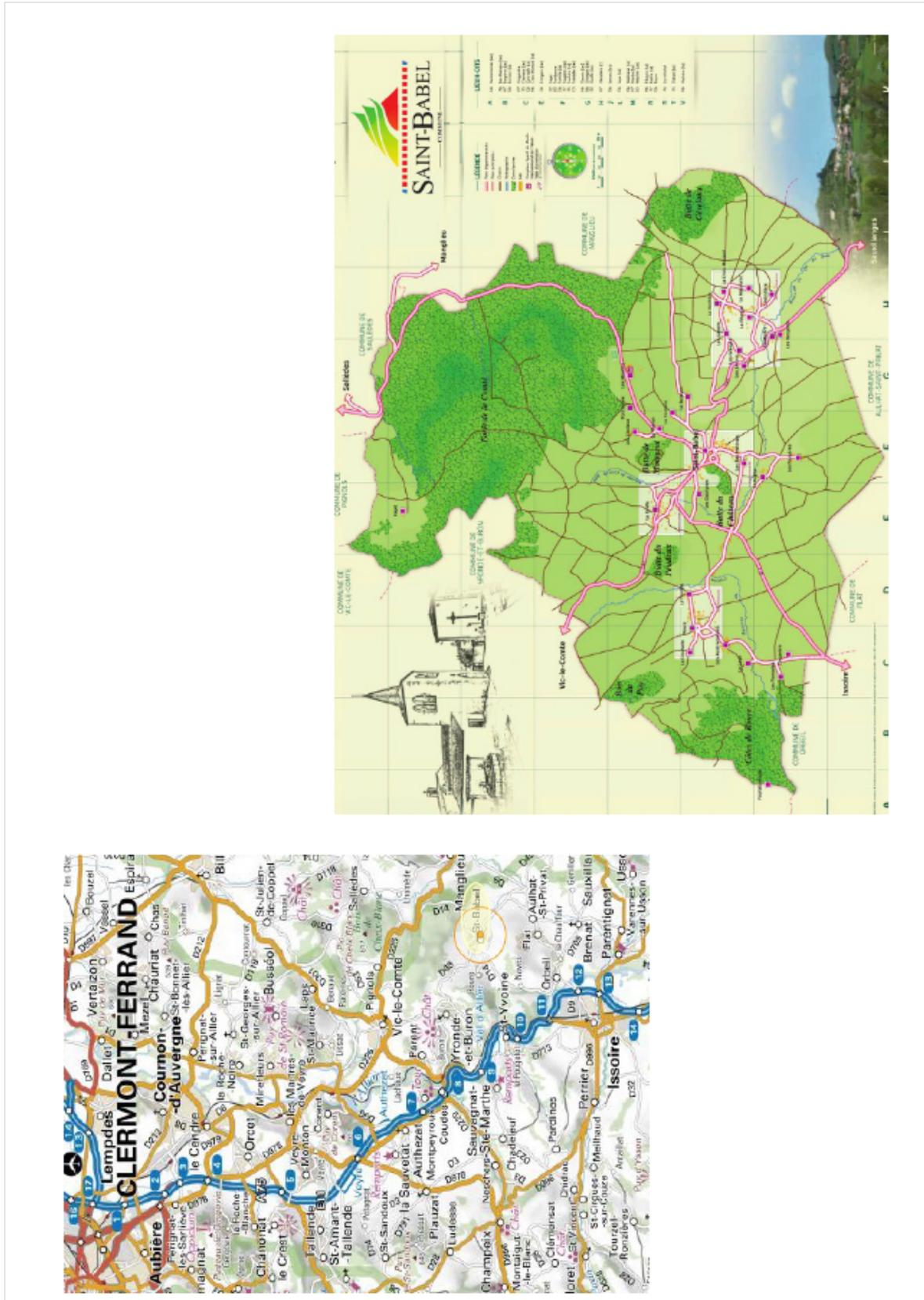
Saint-Babel est une commune du Puy-de-Dôme, située à 39 km au Sud-Est de Clermont-Ferrand, 10 km au Nord-Est de la ville d'Issoire (14 000 habitants), 8 km au Sud-Est de Vic-le-Comte (5 000 habitants) et à 7,5 km de l'A75. Elle est traversée par deux départementales : D14 Issoire/Billom et la D49 Vic-le-Comte/Sauxillanges. Le bassin d'emploi est principalement situé à Issoire, autour de l'industrie aéronautique et automobile et également de Clermont-Ferrand.

Cette commune compte 918<sup>7</sup> habitants au recensement de 2012. La population, en constante

---

7 Insee, - [http://www.insee.fr/fr/themes/dossier\\_complet.asp?codgeo=COM-63321](http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-63321)

Illustration 1 : Plan de situation de Saint Babel



Sources : <http://tab.geoportail.fr/> et <http://www.saint-babel.fr/spip.php?article3> puis plan général <http://fr.calameo.com/read/00353256394b063f4c98c>

évolution depuis 1968, se répartie sur un territoire de 1931 hectares (densité de 48,3 hab/km<sup>2</sup>).

Elle est relativement jeune, 34 % de la population totale à moins de 30 ans. Les plus de 60 ans représente 19 % de cette population.

Le taux d'inactif de la population entre 15 et 64 ans est 7 % (par type d'activité. Les femmes âgées entre 15 et 54 ans sont inactives à 22,2 % contre 3,2 % pour les hommes pour la même catégorie d'âge. En terme de taux de chômage, le taux de femmes passe à seulement 6,3 % contre 10,3 pour les hommes. La catégorie d'emploi des ouvriers représente 20 % de la population.

Cette commune se caractérise par un habitat dispersé et composé de quatre gros villages : Le Bourg, La Guelle, Roure et La Ribeyre ; le reste de la population est réparti sur une quinzaine de hameaux. Par ailleurs, un quart de son territoire est constitué par une zone boisée que représente le Bois de La Comté (ensemble forestier d'environ 1 500 hectares qui fait partie de l'inventaire Natura 2000 « Comté Auvergne, Puy de Saint Romain ». C'est un territoire vallonné parsemé de petites buttes d'origine volcanique. Son point le plus haut est le « Grand Raymond » avec une altitude de 748 mètres et le bas de vallée se situe à 430 mètres aux abords d'un des deux ruisseaux traversant son territoire.

Saint Babel dispose d'un groupe scolaire maternelle et élémentaire de 5 classes, de commerces de proximité (épicerie, boulangerie, bar-restaurant), d'une activité agricole vivante (16 personnes), d'une scierie/caisserie industrielle.

Elle dépend administrativement de l'arrondissement et du canton d'Issoire. Depuis 2001, elle fait partie de la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier (créée le 26 décembre 1994). Cette communauté de communes regroupe aujourd'hui six communes : Aulhat-Saint Privat, Brenat, Flat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine pour une population de 3 816 habitants et une densité de 59,5 hab/km<sup>2</sup>. C'est la commune la plus peuplée et la moins dense de la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier.

St Babel est membre du Pays d'Issoire Sud Val d' Allier. Ce syndicat mixte d'aménagement et de développement, créé le 5 février 2005, regroupe les huit communautés de communes du territoire, la commune de Varennes sur Usson, la CCI Issoire-Clermont et le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme. Soit 93 communes et 54 226 habitants, sur une superficie de 1 038 km<sup>2</sup> (densité de 52,24 hab/km<sup>2</sup>), avec deux unités urbaines (Issoire et Saint Lembron) et un chef lieu d'arrondissement représenté par Issoire.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la fusion des communautés de communes devrait intervenir sous la forme d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération.

La commune de Saint-Babel est dotée d'une carte communale depuis le 8 juin 2009, elle a été révisée puis approuvée en décembre 2014. La carte communale doit être compatible avec le SCOT du Pays d'Issoire Sud Val d' Allier (en cours de révision). La Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier est en cours de rédaction du cahier des charges pour l'élaboration du futur PLUi.

## Territoire rural ou péri-urbain ?

Aux regards des éléments de présentation de la commune de Saint Babel, se pose la question de qualifier son territoire. S'agit-il d'un territoire péri-urbain de part, sa proximité à la ville d'Issoire (14 000 habitants – pôle urbain) ou d'un territoire rural ?

*Afin de répondre à cette interrogation, une recherche des définitions des différents termes sur le site de l'INSEE nous permet de mettre en évidence leurs caractéristiques*

Ainsi, selon l'INSEE :

- « les communes périurbaines sont les communes des couronnes périurbaines et les communes multipolarisées »<sup>8</sup>

Les communes périurbaines sont définies en faisant appel à deux autres typologies pour lesquelles l'INSEE nous propose également une définition, à savoir :

« La couronne recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Ce sont des communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. »<sup>9</sup>

Dans ce jeu de définition renvoyant à d'autres termes, nous définirons également :

La commune<sup>10</sup> est la plus petite subdivision administrative française mais c'est aussi la plus ancienne, puisqu'elle a succédé aux villes et paroisses du Moyen Âge. Elle a été instituée en 1789 avant de connaître un début d'autonomie avec la loi du 5 avril 1884, véritable charte communale.

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multicommunale.

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. »<sup>11</sup>

Au regard de cet enchevêtrement de définitions, nous retiendrons qu'une commune périurbaine est une commune – au sens stricte du terme – ou une unité urbaine (aire géographique de 2 000 habitants dont le bâti est distancé de 200 mètres au maximum) ; au moins 40 % de ses actifs résidents doivent travailler dans le pôle urbain et/ou son aire d'attraction ou dans

---

8 (<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/commune-periurbaine.htm> -consulté le 17/03/16)

9 <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/couronne-periurbaine.htm>

10 <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/commune.htm>

11 <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/commune-multipolarisee.htm>

plusieurs pôles urbains.

La commune de Saint Babel répond à cette définition puisque en 2012, 14 % de sa population active travaillaient sur la commune et 83,4 % dans le département.

Maintenant si l'on s'attache à définir la commune rurale, toujours en se basant sur les définitions de l'INSEE, il apparaît que :

Une commune rurale est une « commune n'appartenant pas à une unité urbaine. Les autres communes sont dites urbaines. »<sup>12</sup>

La notion d'unité urbaine a été défini plus haut. Il en découle que « sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de 2000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu. »<sup>13</sup>

**Donc, la commune de Saint Babel est une commune rurale car elle ne bénéficie pas d'une zone de bâti continu de 2 000 habitants. Cette non continuité s'explique naturellement par le relief**

Soit, à avoir mal interprété les définitions ci-dessus, la commune de Saint Babel peut -être qualifiée au sens de l'INSEE aussi bien comme une commune périurbaine que comme une commune rurale. Qui doit faire le choix de la qualification donnée à ce territoire ?

Afin d'approfondir ces éléments de définitions basés sur des statistiques, d'autres sources de recherches sont nécessaires.

Le site Géo Confluences de l'ENS de Lyon propose dans un article publié le 13/12/2012 une définition du terme périurbain :

« D'un point de vue morphologique, le périurbain désigne une forme urbaine caractérisée par l'éloignement et la discontinuité du bâti vis-à-vis de l'agglomération : il correspond à la partie non-agglomérée des aires urbaines. L'étalement urbain s'y effectue non pas en nappe mais en nébuleuse avec des pleins et des vides. Du point de vue fonctionnel, le périurbain entretient un lien fort avec le pôle urbain. ...

L' espace périurbain fonctionne avec une intense mobilité pendulaire domicile-travail, reposant en large partie sur l'automobile. Ce seul critère fonctionnel ne suffit pourtant pas pour appréhender les interdépendances entre le périurbain et la ville. Les formes d'habitat y sont diversifiées : collectifs populaires, voire affectés à des populations délaissées ; lotissements pavillonnaires pour des catégories sociales de condition variée ; espaces résidentiels des populations aisées, jusqu'au cas limite des quartiers ou îlots clôturés (*gated communities*). Le périurbain accueille aussi bon nombre d'activités, résultat du desserrement urbain ou d'implantations ex-nihilo : surfaces commerciales, centres de recherche, zones d'activités diverses. Les espaces "vides" y sont bien présents. »

Au regard de l'habitat, pas d'habitat collectif et de lotissement, pas de zone d'activités, de surfaces commerciales, la commune de Saint Babel n'est pas une commune péri-urbaine.

Par ailleurs, dans le Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, les espaces ruraux sont des « espaces dont la faible densité de peuplement laisse une large place au champ et à la

---

12 (<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/commune-rurale.htm>)

13 (<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/unite-urbaine.htm>)

forêt dans l'utilisation des sols, mais pas nécessairement à l'agriculture dans l'économie comme la société. »

Sur la commune de Saint Babel, seul 3,9 % de sa superficie est consacré à l'urbanisation (zone urbanisée représente 75 hectares sur les 1931 hectares), la forêt occupe 33 % de celui et le reste est consacré aux surfaces agricoles et friches (peu nombreuses).

Pour Jennyfer Gallet, le territoire est péri-urbain au regard des interactions entre les communes de ce dernier avec Issoire et par extension Clermont-Ferrand.

Pour André Bosloup – 1<sup>er</sup> adjoint de la Mairie de St Babel – la commune est une commune rurale au regard de l'image de campagne qu'elle renvoie.

Pour ma part, je qualifierai Saint Babel d'une commune en devenir, avec des caractéristiques rurales et urbaines,

Car si effectivement, les interdépendances entre la commune et la ville d'Issoire ou de Clermont-Ferrand sont indéniables en terme d'emploi, d'économie, sa superficie ramène à une densité urbaine relativement faible, les espaces dédiés à l'agriculture et à la forêt renvoient à l'image de la campagne agricole dont parle Sylvia Pinel.

Saint Babel, malgré cette proximité, a su jusque là préserver son école et offrir un accueil aux enfants dès la maternelle, mais également une supérette et une boulangerie. Par ailleurs, si l'augmentation de la population est à mettre en corrélation avec l'étalement urbain, celui-ci à permis de relier des hameaux, des fermes isolées en de plus gros village comme La Ribeyre qui regroupe La Vachère, La Croix Morand, La Ribeyre....

Par ailleurs, dans les comportements de certains habitants, la vie se déroule comme si le nombre d'habitants n'avait pas évolué. Les espaces publics et privés sont utilisés par certains comme s'ils leur appartenaient... les règles ne semblent pas exister pour certains se considérant non concernés car ils connaissent le Maire ou untel qui le connaît et que du coup tout cela ne le concerne pas. Ce qui est tolérable à cinq ou dix habitants ne peut plus l'être à quarante sinon les conflits de voisinage naissent pas simple demande de respect des droits et obligations de chacun. La bâti ancien vacant est encore important, il reste entre les mains des familles traditionnelles et malgré le manque d'entretien qui peut le caractériser, ces familles semblent le conserver dans une tradition passéiste.

Saint-Babel est une commune en devenir, dont le potentiel de développement est important dans l'équilibre des espaces - le potentiel bâti, les paysages sont des atouts qu'elle doit préserver, mettre en valeur pour accompagner et proposer son développement harmonieux.

François Hollande dans son édito pour le second Comité interministériel aux ruralités dit même que « La ruralité est une chance pour la France et un formidable terrain d'innovation. L'avenir s'y prépare. »<sup>14</sup>

---

14 Nos ruralités Une chance pour notre avenir. Comité interministériel aux ruralités du 14 septembre 2015



Illustration 2 : Evolution de la population de St Babel entre 1793 et 2013

<b>1793</b>	<b>1800</b>	<b>1806</b>	<b>1821</b>	<b>1831</b>	<b>1836</b>	<b>1841</b>	<b>1846</b>	<b>1851</b>	<b>1856</b>
1591	1624	1744	1596	1720	1568	1519	1582	1562	1534

<b>1861</b>	<b>1866</b>	<b>1872</b>	<b>1876</b>	<b>1881</b>	<b>1886</b>	<b>1891</b>	<b>1896</b>	<b>1901</b>	<b>1906</b>
1432	1434	1374	1387	1355	1369	1403	1346	1181	1053

<b>1911</b>	<b>1921</b>	<b>1926</b>	<b>1931</b>	<b>1936</b>	<b>1946</b>	<b>1954</b>	<b>1962</b>	<b>1968</b>	<b>1975</b>
963	815	759	678	619	587	598	618	596	591

<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2004</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2013</b>
624	648	754	821	871	891	929

Source : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Babel>

# 1. LES TERRITOIRES RURAUX : D'UN DÉVELOPPEMENT PARADOXAL....

## 1.1. Des territoires entre terre d'exil et terre d'accueil

### 1.1.1. De la crise agricole à l'exode rural

De manière générale, la population rurale française connaît son apogée au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, essentiellement fondée sur l'agriculture, l'économie de ses communes va de manière plus ou moins brutale connaître des bouleversements en raison de la diminution du nombre d'agriculteurs. En effet, l'activité agricole gagne en productivité et nécessite moins de main d'œuvre. Cette crise agricole va faire écho au besoin des villes où l'industrie se développe et attire de plus en plus d'habitants.

Ce phénomène d'abandon du territoire rural est appelé : exode rural. De manière plus commune, il désigne le déplacement des populations essentiellement des jeunes en âges de fonder une famille des campagnes pour aller s'installer dans les villes.

Au delà de la raison agricole, ce phénomène est causé par :

- l'augmentation de la population rurale due à la baisse de la mortalité
- 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 principalement dans l'industrie
- des conditions de vie meilleures en ville

Ce phénomène apparu à la Révolution Industrielle durera jusqu'au milieu de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. La perte démographique des campagnes se ressent jusqu'au milieu des années 1970, la dynamique de désertification des campagnes s'inverse progressivement pour finalement devenir à partir des années 1990, un territoire attractif. Il est communément admis que l'exode rural prend fin avec un phénomène que l'on nomme : étalement urbain.

La commune de Saint-Babel, comme toutes les communes rurales, n'échappe pas à ce phénomène. En plus du déclin agricole, entre 1895 et 1912, sous l'effet du phylloxera et du mildiou le vignoble local comme le vignoble auvergnat<sup>15</sup> est pratiquement anéanti.

En 1806, la commune de Saint-Babel recensait 1 744 personnes, soit une densité de 90,32 hab/km. Elle a ensuite connu une évolution de sa population en dent de scie mais à tendance baissière jusqu'en 1891. Date à partir de laquelle, la commune a connu une baisse progressive de sa population,

En 1946, St Babel atteint son niveau de population le plus bas avec 587 habitants, en un siècle et demi, la commune a perdu un peu plus de 66 % de sa population (2/3) du début du XIX<sup>ème</sup> siècle.

---

15 Le vin est arrivé en Auvergne au moment des conquêtes de César (- 52 à - 50 avant J.C.). Dès le V<sup>ème</sup> siècle après J.C., les plants de vigne se diffusent et s'étendent. Le XIX<sup>ème</sup> siècle marque l'apogée de la vigne en Auvergne, 45 000 ha en 1892.

Il faudra attendre 1975 pour voir le niveau de la population se stabiliser et reprendre une tendance à la hausse progressive, avec un coup d'accélérateur à partir de 1990 (+ 243 habitants en vingt ans).

Au delà, de ce phénomène quantifiable de perte de population, c'est toute une organisation spatiale et sociale qui est remise en question. Le centre bourg, centre ancien des petites villes, villages ou bourgs, avait généralement un rôle structurant dans l'espace rural autour :

- de sa fonction économique : il concentrait les flux des échanges
- de sa population : il était le lieu de résidence privilégié des notables, possesseurs de terre, clergé, négociants agricoles, artisans et commerçants.
- de sa position spatiale
- de la présence d'équipements : école, Mairie....

Avec l'industrialisation et l'avènement de la société moderne, cette structuration et son rôle fédérateur sont remis en question.

La fin ou plutôt la transformation de l'activité agricole, fait évoluer sa fonction d'échange et économique. Certaines communes ont réussi et arrivent encore à préserver quelques commerces de proximité malgré la proximité de pôle urbain, des centres commerciaux et de la modification du lieu de travail d'une partie population et du développement de sa mobilité.

La population a également évolué. L'exode rural, le déclin démographique a modifié la structuration de la société rurale. Les classes supérieures sont parties à la ville, gardant leur patrimoine bâti pour le transformer en maison de famille pour les vacances. Les enfants de paysans partis à la ville pour travailler à l'usine sont pour certains revenus s'installer dans leur campagne natale en faisant construire une maison sur une ancienne terre agricole héritée et ouverte à l'urbanisation. Des familles sont restées dans leur maison, d'autres ont fait construire des maisons neuves en dehors du village, en fonction de l'usage du bâti ancien, de son emplacement, de ses caractéristiques.

En 1966, le sociologue Marcel Jollivet s'inquiète du devenir des campagnes face au phénomène d'exode rural « Que deviendront alors les villages de France, trop grands pour accueillir les rares agriculteurs qui continueront à cultiver la terre et trop petit pour leur offrir tous les services dont ils auront besoin ? »<sup>16</sup>. Dans la réalité, depuis la fin du XIXème siècle, nos campagnes sont en pleine mutation ; marquée par une forte baisse de la population d'agriculteurs, les usages de l'espace se diversifient.

## 1.1.2. Le phénomène d'étalement urbain

Ce phénomène apparaît en France après la seconde Guerre, il s'accroît au milieu des années 70 avec la démocratisation de l'automobile et le départ des agglomérations des classes moyennes en revenus et en âges ; ce phénomène s'est « poursuivi par une suite de déferlement de vagues de formation de couronnes périurbaines successives autour des agglomérations françaises... »<sup>17</sup>.

---

16 Siméon Aurélia, Dans une volonté de développement local, quel projet, pour les centres-bourgs ?, juillet 2015, p.12

17 Laugier Robert. L'étalement urbain en France. CRDALN. Février 2012. p.21

L'INSEE tente de lui donner une définition en 1966, elle le définit comme « ce qui entoure la ville »<sup>18</sup>.

L'étalement urbain représente donc l'accroissement des villes dans leur périphérie proche dans un premier temps puis sur des périmètres plus large. Cette extension urbaine peut se réaliser en continuité du tissu urbain existant, on parle alors de suburbanisation, à l'inverse si elle se fait en discontinuité, le terme de périurbanisation est employé.

Si la notion d'étalement urbain est communément employé pour caractériser le développement de l'habitat hors des villes, le terme d'étalement résidentiel serait plus approprié. Car cette notion englobe l'étalement des activités économiques (zone logistiques, industries, zones commerciales...), les infrastructures liées aux transports.

Le phénomène d'étalement urbain fait référence - comme l'écrit Gilles Novarina<sup>19</sup> « ... à l'idée d'une ville constituée autour de son centre historique, aux limites bien délimitées, qui à un moment de son évolution s'étale sur la campagne environnante. L'image d'un récipient dont le contenu déborde pour se répandre sur un espace sans aspérité renvoie à l'idée que la ville préexiste à la campagne et que cette dernière ne possède pas les structures lui permettant de résister à l'avancée de l'urbanisation. »

Cette analyse critique la manière d'aborder l'étalement urbain, elle montre que certains considèrent que la campagne subie ce phénomène, or il n'en est rien. Elle est active dans ce phénomène. Si les élus locaux facilitent l'accueil de nouveaux habitants, ces derniers viennent s'implanter, à la campagne, car ils trouvent dans ce lieu les attributs recherchés pour leur installation et leur cadre de vie.

D'ailleurs, Gérard Bauer et Jean-Michel Roux considèrent que « ce mouvement n'a été possible que parce que préexistait un territoire rural équipé, structuré par un réseau dense de route et de chemins, ponctué par une succession de bourgs, de villages et de hameaux. L'urbanisation diffus s'appuie sur cette trame du territoire rural et se caractérise par l'extension des villes, mais aussi des bourgs et des villages. Sa poursuite aboutit à la constitution d'une véritable ville diffuse... Se réalise ainsi progressivement « l'urbanisation ruralisée », dont Ildefonso Cerdà disait qu'elle était la seule qui convienne aux exigences de la nature humaine. »<sup>20</sup>

Ce mouvement donne une nouvelle forme à la notion d'étalement urbain : celle de rurbanisation.

Ainsi, dans le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, le terme rurbanisation est un « Néologisme qui désigne le processus d'urbanisation rampante de l'espace, d'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées périphériques ».<sup>21</sup>

---

18 Augustin Mélissa. Nouvelles ruralités et étalement urbain : stratégies de développement de revitalisation des centres bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement. Septembre 2014. pp. 27

19 Dans la Postface intitulé Quel projet pour la ville diffuse ? du livre « Le rêve de la maison : cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône » co-écrit par Philippe Dufieux, Loïc Garaix et Dominique Déléaz

20 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, Le rêve de la maison : cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône, p.

21 Merlin Pierre, Choay Françoise, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, janvier 2009

Jean-Baptiste Charrier<sup>22</sup> en 1969, tout comme Gérard Bauer et J.-M. Roux<sup>23</sup> en 1976 considèrent que la rurbanisation doit être distinguée de la suburbanisation qui est le développement continu de l'espace autour des villes. Elle diffère aussi de la périurbanisation qui désigne l'urbanisation continue aux franges des agglomérations.

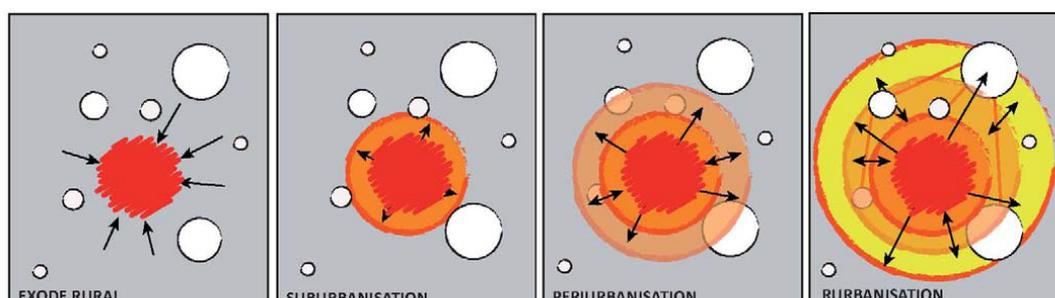
La rurbanisation est certes, comme les précédentes, liée à la croissance urbaine et dépendante de la ville (ou d'un ensemble de villes proches). Mais elle s'organise autour des noyaux de l'habitat rural, sans créer un nouveau tissu continu.

La rurbanisation prend presque exclusivement la forme, de construction de maisons individuelles en périphérie des villages traditionnels, en particulier sous la forme de lotissements de quelques unités à quelques centaines de logements (les « nouveaux villages »), parfois à l'écart des lieux déjà construits (on parle alors de « mitage »).

Ces différentes visions de la notion d'étalement urbain sont représentées par Mélissa Augustin dans un schéma nommé « Histoire du phasage de l'étalement urbain » par lequel elle illustre son propos sur cette notion dans son mémoire *Nouvelles ruralités et étalement urbain*<sup>24</sup>.

Néanmoins, au regard des différentes références précédemment citées, je me permettrai une remarque sur le terme utilisé de « phasage ». , car les phénomènes de périurbanisation et de rurbanisation peuvent se réaliser en même temps, de manière plus ou moins similaire en intensité, mais on ne passe pas d'une étape à une autre. Enfin, le phénomène de rurbanisation a pour point de départ les noyaux villageois ('bulle blanche dans le schéma) et non la ville centre.

Illustration 3 : Histoire du phasage de l'étalement urbain



Source : Augustin Mélissa. *Nouvelles ruralités et étalement urbain : stratégies de développement de revitalisation des centres bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement*. Septembre 2014. pp. 27

Je compléterai mon propos par deux autres références explicitant cette notion. La première est celle de Jean-Philippe Antoni qui définit en 2009, dans *Le lexique de la ville*<sup>25</sup>, 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 forme 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

22 Charrier J.-B., *Citadins et ruraux*, 1969

23 Bauer G., Roux J.-M., *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, 1976

24 Augustin Mélissa. Op cité, p.27

25 Antonin Jean-Philippe. *Lexique de la ville*. Edition Ellipses Marketing. 2009. p.184

forme urbaine spécifique, et comme la forme résultant de ce processus. »<sup>26</sup>

La seconde concerne la définition de l'Agence Européenne de l'Environnement (A.E.E.) pour qui l'étalement urbain est considéré 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 (banlieue pavillonnaire, 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. »<sup>27</sup>

Cette vision assez large du phénomène de l'étalement urbain, nous permet de voir qu'au delà du mouvement de diffusion physique, géographique, ce phénomène a des caractéristiques particulières. A savoir, c'est « un processus conduisant à une forme urbaine spécifique », nous entendons par là la maison individuelle, le pavillon ; les termes « dilatation », « diminution de la densité des zones urbanisées », « extension géographique plus rapide que la croissance démographique », nous renvoie à cette question « This was the first paradoxal issue : how can a village that depopulates, grow and multiply at the same time ? »<sup>28</sup>

Cette question, que se pose Rem Koolhaas en retournant dans le village de Engadin Valley dans les montagnes suisses, est la même question que nous pouvons nous poser face au développement des communes rurales françaises ; qui ont vu leur population augmenter en parallèle de leur étalement urbain, au détriment du bâti ancien principalement localisé dans les centres bourgs et les hameaux.

Sur la commune de Saint Babel, le phénomène d'étalement urbain apparaît à travers le nombre de maisons principales construites entre 1946 et 1990, elles sont au nombre de 117 alors que dans la même période la population augmentait seulement de 61 habitants. Ces données montrent que les constructions augmentent plus vite que le nombre d'habitant, cela indique que les habitants traditionnels quittent le bâti ancien pour s'installer dans des pavillons modernes. Cette tendance se poursuit avec une proportion moindre entre 1990 et 1999, avec 106 habitants supplémentaires pour 98 logements construits.

---

26 Augustin Mélissa. Op cité. pp. 27

27 Augustin Mélissa. Op. Cité. pp.27

28 Rem Koolhaas. Koolhaas in the country. (<http://www.iconeye.com/architecture/features/item/11031-rem.koolhaas-in-the-country> – site consulté le 15/03/2016)



Source : Carte communale. Rapport de présentation. Juin 201

Cela implique que des logements existants sont, soit libérés et laissés vacants pour occuper une maison plus moderne, soit le déserrément des habitants. On rejoint bien les propos de Rem Koolhaas concernant les communes rurales qui ont vu pendant des décennies un développement par leur vide, c'est-à-dire par l'ouverture de terres agricoles à l'urbanisation, plutôt que par leur plein, comprenons le bâti existant. Ce dernier, essentiellement présent dans leur centre bourg ou hameau va, progressivement être abandonné.

Limiter l'étalement urbain, à la simple cause du développement de l'urbanisation de manière diffuse autour d'un centre, réduirait l'enjeu qu'il renferme. L'étalement urbain est un phénomène géographique, morphologique, visible sur le territoire résultant de la conjonction de plusieurs facteurs, acteurs.

### 1.1.3. Les causes de l'étalement urbain

L'étalement urbain a des causes multiples qu'il est important de connaître et de comprendre afin de mieux saisir les enjeux qu'il renferme.

Ainsi, Robert Laugier dans sa synthèse documentaire « L'étalement urbain en France » explique que « l'étalement urbain se produit sous l'effet d'interactions socio-économiques avec des contraintes spatiales et environnementales locales. Il s'accélère avec l'amélioration des réseaux de transport, le marché foncier, les préférences individuelles de localisation résidentielle, les évolutions démographiques, l'attractivité des régions urbaines, et l'application de politiques de planification d'utilisation des sols aux échelles locale et régionale. »<sup>29</sup> Il reprend dans un tableau les moteurs de ce phénomène que l'étude « Urban Sprawl in Europe », menée par l'Agence Européenne de l'Environnement en 2006, avait identifiés. Ces moteurs sont repris dans l'illustration 5 (ci-après)

Illustration 5 : Les moteurs de l'étalement urbain

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

Source : Laugier Robert, *L'étalement en France, synthèse documentaire*. Février 2012

29 Laugier Robert. op. cité. p.21

L'étalement urbain est mû par la combinaison de plusieurs facteurs économiques, démographique, environnementaux, législatifs... mais également sociaux et subjectifs. C'est probablement cette complexité qui fait de ce phénomène un processus compliqué à enrayer, à contrôler.

Illustration 6 : Logique d'acteurs liée au facteur économique d'étalement urbain

D'activités économiques	De choix résidentiel	Des collectivités	Du monde rural
50% des surfaces autorisées à la construction le sont pour l'industrie ou le stockage Activités qui ont été progressivement chassées des villes pour diverses raisons (besoins de surfaces, nouveaux processus, protection environnementale) et sont venues s'implanter là où l'offre était intéressante (prix du terrain, desserte routière ou ferroviaire, etc.).	Le prix de revient d'une maison individuelle est nettement moins cher, au m <sup>2</sup> construit habitable, que celui d'un appartement en immeuble collectif en ville.	Les communes rurales bénéficient des taxes foncières et d'habitations.	Le volume des terres vendues annuellement à des fins d'artificialisation est évalué à 5 milliards d'€ annuel. « Revenu net d'entreprise agricole » est de 12,8 milliards d'€ après le versement de 7,5 milliards d'€ de subventions d'exploitation.

Source : Laugier Robert, *L'étalement en France, synthèse documentaire*. Février 2012

Agir sur certains de ces facteurs n'engendre pas nécessairement l'effet escompté. On peut mettre en avant, par exemple, l'élément « coût du carburant » qui pendant de nombreuses années et encore aujourd'hui dans une certaine mesure est considéré comme pouvant être un frein important à l'étalement urbain en raison de l'augmentation de son coût. Force est de constater que cet argument est contre-carré par le phénomène social que représente le co-voiturage. Les individus ont su s'organiser de manière à réduire le coût induit par le transport de leur lieu de vie vers leur lieu d'emploi.

Par ailleurs, les secteurs politique de la ville, les quartiers labellisés ANRU de certaines grandes villes avec leur offre d'écoquartiers notamment n'ont pas réussi à enrayer ce phénomène.

Il est important de comprendre que chaque entité, individus, collectivités, secteur d'activité... ont des logiques qui leur sont propres, visant à protéger leur intérêts et pas nécessairement l'intérêt général défini par le gouvernement à travers les différentes lois qu'il édicte. Lui-même, comme nous le verrons, fait preuve d'une certaine ambiguïté, prônant d'un côté la densité et favorisant de l'autre l'accession à la propriété.

C'est ainsi qu'au niveau des logiques économique, Robert Laugier met en avant la logique propre d'acteurs. On peut voir que chacun fonctionne et évolue selon ses critères visant l'amélioration, l'optimisation de leur ressources, de leur investissement.

Le développement des communes rurales est principalement basé sur ces logiques économiques, qui rencontre l'attrait des français pour l'accès à la propriété à travers la maison individuelle, qui devient la pièce centrale de ce développement.

## 1.2. Un développement basé sur l'attrait de la maison individuelle

Pour accueillir l'exode urbain, les Maires n'hésitent pas à favoriser des nouvelles constructions en ouvrant des parcelles à l'urbanisation afin d'accueillir de nouveaux habitants et de maintenir les enfants des familles de la commune. Ce foncier est mobilisable en raison de la diminution des exploitations agricoles, des opérations de remembrement agricoles et du désir de certaines familles d'agriculteurs d'offrir à leurs enfants une terre pour qu'ils puissent s'installer. Conscients du désir de modernité, de confort des populations, les Maires acceptent volontiers ce modèle de construction, favorisé par des politiques nationales, offrant une réponse à la demande actuelle que les maisons anciennes, des centres bourg ou des hameaux, ne peuvent offrir.

### 1.2.1. Comprendre le rêve pavillonnaire

Si l'attrait pour le modèle pavillonnaire a permis d'apporter une solution à la désertification des campagnes, il est nécessaire de comprendre l'origine de cette idéologie de la maison individuelle, ancrée dans nos modes de pensées depuis des générations.

#### 1.2.1.1. Les cités ouvrières

Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'exode rural que connaît nos campagnes provoque une arrivée importante de nouveaux habitants au cœur des villes déjà dense. On constate alors un entassement important de la population urbaine et une dégradation des conditions d'hygiènes. Ces nouveaux habitants, principalement de la main d'œuvre pour les industries, augmentent le nombre de demande de logements dans un pays qui connaît une forte pénurie de logement. Face à cela, des débats s'instaurent afin de trouver des solutions, des remèdes à cet état de fait. La maison individuelle semble être le meilleur moyen pour « réformer le logement ouvrier. »<sup>30</sup>

Pour Jules Siegfried et Alexandre Ribot « La famille, qui constitue la cellule de base de la société, ne peut s'épanouir que dans une maison individuelle qui lui appartienne si possible »<sup>31</sup>

La maison individuelle permet d'offrir un cadre de vie agréable dans lequel l'ouvrier aimera se retrouver avec sa famille afin de s'adonner aux menus travaux d'entretien, voir cultiver un jardin. Cet eldorado devrait lui permettre d'éviter de fréquenter les lieux publics, les bars... source de perversité, de rencontre politique.

Au delà, la maison individuelle est portée en exemple, « Par la qualité des constructions et des

---

30 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. Cité, p. 21

31 Les HLM témoins et acteurs de leur temps, p8



équipements, inouïs pour l'époque, qui y sont liés, ces réalisations, présentées dans les Expositions universelles, serviront de modèles non seulement pour la construction de logements sociaux, mais aussi pour l'organisation urbaine, car ce sont souvent des villages entiers ou de véritables morceaux de ville qui sont édifiés. »<sup>32</sup>

Ainsi, l'implantation de ces premières cités ouvrières qui seront majoritairement le fait d'industriels et donneront naissance à de véritables quartiers, à une nouvelle forme d'urbanisation, aux faubourgs, première étape d'un étalement urbain.

Ainsi la manufacture Michelin à Clermont est à l'origine des premières cités ouvrières dans la ville ; elles apparaissent avant la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale. La société des Habitations Michelins naît en 1909, elle est présidée par Edouard Michelin, qui souscrit la majeure partie de son capital. Le confort de ces premières cités est assez sommaire mais les jardins familiaux sont présents. Le prototype de la cité Michelin est une maison plurifamiliale comportant quatre logements et jardins. Elle dispose par ailleurs, de services et d'équipements collectifs (installations sportives, coopératives, école...). Diverses œuvres éducatives se développent dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, à savoir les colonies de vacances Michelin.

A partir de 1910 la SOCAP (Société Coopérative d'Approvisionnement) développe un réseau de magasins, ouvre un restaurant de 100 places et offre l'accès à des bains douches (inexistants en ville).

En 1911, Marcel Michelin et Jacques Hauvette (neveu d'Édouard Michelin) créent l'Association Sportive Michelin qui va permettre la construction de nombreuses installations sportives dans la ville (club de tennis, piscine, terrains, gymnases...). Cette association devient en 1922, l'Association Sportive Montferrandaise (ASM).

En 1914, Michelin change l'affectation d'un bâtiment neuf de 4 étages avec ascenseur en hôpital avec l'aide des ouvriers non mobilisés.

En 1919, Pierre Boulanger est embauché comme collaborateur direct d'Édouard Michelin qui lui confie la mission de réaliser un programme de construction de logements ouvriers dans les années 20. Le cahier des charges du programme social de construction précise « Les pièces seront suffisamment grandes mais ne seront pas trop ; il faut éviter un nettoyage fatiguant. Il y aura l'eau sur l'évier, l'électricité, un fourneau à gaz, une buanderie. Il y aura un jardin attenant qui fournira les légumes pour la cuisine. »<sup>33</sup>

En 1920, une maternité et un sanatorium sont construits. Michelin multiplie également les écoles, en 1940 Michelin scolarise 4 800 élèves dans 21 écoles primaires.

A travers la manufacture Michelin, la famille Michelin est un acteur social important de la vie clermontoise. Avant la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale, l'urbanisation entre les noyaux anciens de Clermont et de Montferrand est largement favorisée par le développement de Michelin. Cet étalement en parallèle de la croissance de la manufacture se poursuit dans l'entre-deux guerres.

Pour compléter cette action sociale des industriels dans la vie française, il est intéressant de noter qu'après avoir été nommé Directeur de Citroën en 1935, Pierre Boulanger<sup>34</sup> poursuit son action sociale. Il est en effet à l'origine du projet TPV (Toute Petite Voiture), qui devient la 2 CV

---

32 Les HLM témoins et acteurs de leur temps, p8

33 Naissance d'une ville industrielle : Michelin et Clermont-Ferrand. Dossier pédagogique.p.15

34 Lorsque Michelin devient actionnaire majoritaire

en 1948. L'objectif poursuivi est toujours le même : permettre au plus grand nombre d'accéder à la mobilité individuelle. Le cahier des charges indique « faire une voiture pouvant transporter 4 personnes et 50 kgs de pommes de terre, à la vitesse de 60 km/h, pour une consommation de 3 litres aux 100 km... elle devra être conduite par une femme ou un débutant et pouvoir transporter un panier d'oeuf à travers un champ labouré sans en casser un seul... et l'esthétique, je ne veux pas en entendre parler ».<sup>35</sup>

A l'inverse de la cité Dolfus<sup>36</sup> à Mulhouse, dont le but est « d'habituer les ouvriers à l'épargne en leur offrant un stimulant attrait à la propriété »<sup>37</sup> d'après le Docteur Penot) à travers l'accession à la propriété, les maisons dites Michelins seront vendus au cours des années 80, lorsque la manufacture décide de se désengager de la gestion de son patrimoine immobilier. Une partie des maisons seront vendues aux ouvriers candidats à l'accession à la propriété, l'autre partie sera cédée à l'OPAC du Puy-de-Dôme (actuel Ophis du Puy-de-Dôme), bailleur social, maître d'ouvrage et acteur de la Politique de la ville basé à Clermont-Ferrand.

Le mode d'accession des ouvriers de la cité Dolfus est à l'image de l'accession sociale contemporaine. Elle se fait, après versement d'un apport initial, par mensualités sur une durée de trente ans maximum. Si l'acquéreur ne voulait ou ne pouvait pas continuer ses versements, la Somco reprenait la maison et ne portait à sa charge que le montant d'un loyer ordinaire en remboursant la différence, déduction faite des réparations locatives.

### 1.2.1.2. Les cités jardins

Dès les années 20, le logement ouvrier évolue dans sa forme, la cité-jardin voit le jour. Elles sont la traduction française du concept anglais de garden city théorisé par Ebenezer Howard en 1898 dans son livre « To-morrow : a peaceful path to real reform ». C'est un concept qui propose un tiers espace « ville-campagne » en opposition aux villes polluées, industrielles connaissant un développement non contrôlé et en alternative à la campagne trop loin des villes. Dans ce territoire, le foncier est détenu par la municipalité, une ceinture agricole entoure l'espace urbanisé, la densité est relativement faible, les équipements publics organisent la centralité et les actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain sont maîtrisées.

Ce nouveau modèle de construction se développe en France autour de Georges Benoit-Lévy qui fonde en 1903, avec l'économiste Charles Gide, l'Association des cités-jardins en France. Parallèlement, se développe la construction de maisons de villégiatures ou secondaires principalement sous la forme de lotissement. Ce mouvement touche les périphéries des centres urbains, mais également les stations climatiques de mer, de montagne et les villes thermales. Ainsi, « dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le pavillon de banlieue est consacré comme une forme achevée d'un mythe idéalisant la villégiature bourgeoise. »<sup>38</sup>

Si ces lotissements résidentiels et paysagers se différencient par rapport aux ensembles

---

35 Naissance d'une ville industrielle : Michelin et Clermont-Ferrand. Dossier pédagogique.p.14

36 Au milieu du XIX, face à une demande de logements pour la main d'œuvre travaillant dans l'industrie liée au textile, à la papeterie et à la construction de locomotives, la société industrielle de Mulhouse (association patronale) fonde en 1853 la Société mulhousienne des cités ouvrières (Somco). Grâce au capital apporté par un douzaine d'industriels la Somco lance un programme de 1240 maisons individuelles abritant près de 10 000 personnes en 1895.

37 Les HLM témoins et acteurs de leur temps, p.12

38 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. cité, p. 39

construits pour les populations ouvriers, néanmoins une similitude existe « le recours aux constructions jumelées ou aux petites unités pourvues de jardins et disposées dans un environnement aéré et verdoyant confère à l'habitation populaire un semblant d'apparence bourgeoise. »<sup>39</sup>

A l'image du pavillon de banlieue, comme structure bâtie dans un cadre agréable permis par la présence d'un jardin, il est nécessaire d'associer l'idée de confort moderne qu'il permet d'avoir. Les conditions de vies quotidiennes y sont meilleures tant par la surface disponible à partager que le confort offert à travers l'eau courante, le gaz, la salle de bain et les toilettes.

C'est dans cette période de l'entre deux guerres que l'engouement pour ce modèle de construction prend naissance. Il faut dire aussi qu'à cette époque, les discours des intellectuels, des pouvoirs publics portent le pavillon comme un « modèle de vie offrant toutes les conditions d'épanouissement individuel et familial. »<sup>40</sup>

«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'accession à la propriété. Cette idéologie est à l'origine des prémices du modèle pavillonnaire... »<sup>41</sup>

D'une volonté de contrôle de la population ouvrière est née l'idéologie d'un mode de vie, liée à ce que l'on peut appeler l'inculcation d'un mode de vie, de penser, de fonctionnement. Qui reste aujourd'hui très ancrée dans la manière de vivre et dans les désirs des français.

Les cités ouvrières comme les cités jardins sont associées à un mouvement de modernisation de la société française en faveur des ouvriers, mais au delà, cette population d'origine paysanne trouva dans le travail en usine un facteur de promotion social. C'est encore cela que la recherche d'accession à la propriété, à travers la maison individuelle, traduit. Ce qu'écrivait Placide Rambaud en 1974 « Construire devient le moyen de mesurer le degré de participation à l'urbanisation, de prendre rang parmi ceux qui cherchent à s'adapter à l'avenir. Construire est le critère auquel on rapporte le statut social et suscite admiration ou jalousie ». <sup>42</sup> est encore valable aujourd'hui pour une partie de la population française.

Anne Lambert écrit en 2015 « ...C'est en tout cas, depuis les années 1970 et le frein mis à la construction de logements sociaux, le tournant pris par les politiques du logement en France. Est alors apparue l'image de la famille heureuse dans son pavillon, profitant des attraits de la campagne et rejoignant les rangs des nouvelles classes moyennes salariées »<sup>43</sup>. Cette dernière phrase contemporaine fait sensiblement écho à des discours de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

La France a construit son modèle de société sur la petite propriété, afin de garantir l'ordre social et politique du pays.

## 1.2.2. Favorisé par des politiques publiques influentes

Cette promotion de la propriété est favorisée depuis des décennies par de nombreuses lois qui parcourent l'histoire de la politique du logement français. Sans vouloir en faire un catalogue, il

---

39 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. cité, p. 21

40 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. cité p.39

41 Augustin Mélissa, op. Cité, p.

42 P. Rambaud. Société rurale et urbanisation. Seuil 1974. p.205

43 Lambert Anne, Tous propriétaires. L'envers du décor, p.8

apparaît nécessaire de citer les principales afin de mettre en exergue de quelle manière la France a été favorisée ce mode d'urbanisation.

Ainsi, par la loi Siegfried du 30 novembre 1894, l'État accorde une aide aux sociétés de construction philanthropique, par l'intermédiaire des caisses d'épargne. C'est l'amorce de ce qui va devenir les Sociétés d'Habitations à Bon Marché (HBM) construisant des immeubles collectifs mais également des maisons ouvrières. Cette loi sera complétée par la loi Straus du 12 avril 1906 qui étend la clientèle des sociétés philanthropiques et impose un contrôle de l'État sur la qualité et la salubrité des constructions.

Dans les prémices de la rurbanisation, le 24 août 1908, la loi Ribot, poursuit l'œuvre des patrons hygiénistes de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, avec ses objectifs de santé publique, de progrès social et de planification des esprits, en élargissant l'aide de l'État, aux régions rurales.

C'est tout particulièrement avec la Loi Loucheur de 1928, que le modèle pavillonnaire connaît son premier essor. Cette loi permet, en effet, aux particuliers d'emprunter à l'État à un taux très faible, l'argent nécessaire pour financer l'achat d'un terrain et la construction de la maison.

Après un épisode en faveur du logement collectif lié à l'urgence sociale de la sortie de la seconde Guerre Mondiale, à l'exode rural et aux différentes phases d'arrivées des rapatriés des anciennes colonies française, mais également au mouvement d'architecture moderne prônant le fonctionnalisme de l'habitat, l'État se lance dans un véritable soutien à l'accession à la propriété. En 1953, l'État met en œuvre sa politique du logement, à travers le Plan Courant<sup>44</sup>, prévoit la construction de 240 000 logements par an, la reconstruction de la France est l'affaire de tous et face à la pénurie de logement, chacun doit pouvoir participer.

Ainsi, il met en place une série d'interventions facilitant la construction tant du point de vue foncier que du financement (primes et des prêts spéciaux du Crédit Foncier notamment) et de l'appareil de production. C'est le lancement de l'opération « Million » (logement à un million de francs anciens, c'est-à-dire 10 000 francs nouveaux), ou des Logécocos (Logements populaires et familiaux).

Pour se faire, il vise à solvabiliser des couches de plus en plus étendues de la population et à comprimer le prix de revient de la construction afin de construire moins cher pour construire davantage. L'abaissement du coût de l'apport initial est favorisé notamment par une politique en faveur de la formation de l'apport personnel. Ainsi « la loi n° 53-321 du 15 avril 1953, instituant l'épargne construction, et le décret n° 53-880 du 22 septembre suivant, portant règlement d'administration publique pour son application, prévoient que toute personne physique peut se faire ouvrir, dans une caisse d'épargne, un compte d'épargne-construction, dont le plafond est fixé à 500 000 F, et y verser des fonds destinés à être investis dans la construction d'immeubles d'habitation, ainsi que dans l'acquisition du terrain nécessaire à cette construction, ou encore dans des travaux de remise en état d'habitabilité d'un logement existant »<sup>45</sup>

L'État, toujours soucieux de valoriser son cadre d'intervention en faveur de l'intérêt de ses administrés, réitère dans la circulaire du 29 novembre 1971 du Ministère de l'Équipement ce rôle en stipulant que « la politique de l'État en faveur de la maison individuelle répond à une préoccupation éminemment sociale »<sup>46</sup>

44 Du nom du Ministre de la Construction de l'époque Pierre Courant

45 Le logement aidé, moteur de l'effort de constructeur, 1953- été 1956. site <http://books.openedition.org/igpde/1768>

46 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. Cité, p.47

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 16 juillet 1971 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière précise : « Les plans d'occupation des sols ne [pouvaient] interdire :

a) d'édifier sur tout terrain d'au moins 1 000 mètres carrés desservis par une voie ouverte à la circulation publique un réseau collectif de distribution d'eau potable mais non desservi par un réseau collectif d'égouts une construction à usage d'habitation dont la surface plancher développée hors œuvre, telle qu'elle est calculée en application [...] sans pouvoir excéder 250 mètres carrés ;

b) d'édifier sur tout terrain d'au moins 4 000 mètres carrés desservi par une voie ouverte à la circulation publique mais non desservi par des réseaux collectifs de distribution d'eau potable mais non desservi par un réseau collectif d'égouts une construction à usage d'habitation dont la surface plancher développée hors œuvre, définie comme il est dit au a) ci-dessus... »<sup>47</sup>

Cet article favorise une liberté dans l'autorisation de construire qui est propice au mitage et à l'urbanisation diffuse soit à ce phénomène qu'est l'étalement d'urbain.

Dans années 1970-1980 le souci de la qualité de vie et de la protection de l'environnement aboutissent au rejet des grands ensembles et à l'arrêt de leur construction. S'opère alors une véritable politique de dé densification des centres villes mais aussi une prolifération des maisons individuelles. Des programmes « nouveaux villages » se multiplient favorisant le développement de l'accession à la propriété. Ces changements de modes d'habiter vont permettre l'émergence progressive à la fois de l'étalement urbain mais aussi le développement de lotissement de maisons individuelles en milieu périurbain et rural destinées aux personnes à revenus modestes.

Raymond Barre qui préside entre 1975 et 1976 la Commission d'étude d'une réforme du financement du logement tient ces propos, qui seront repris dans le rapport de cette commission : « Il n'y a point de réelle liberté de choix si les ménages à faibles revenus sont assignés, selon le niveau de leurs ressources, à une catégorie donnée de logement, fût-elle unique, dont les normes sont définies par l'autorité publique [...]. Le jour où chacun d'entre eux, quel que soit le niveau de son revenu, pourra choisir à son gré un logement neuf ou ancien, individuel ou collectif, dans la ville ou à sa périphérie, la situation de l'habitat dans notre pays pourra être satisfaisante. »<sup>48</sup>

Il semble évident que la notion de liberté doit guider chaque individu dans son choix de logement, l'État doit jouer un rôle de facilitateur auprès de l'individu en lui permettant financièrement d'accéder à une offre plus large de logement que le logement social (en clair) ne peut lui offrir.

Ainsi, la réforme des aides publiques prend forme en 1977 sous la création des aides personnalisées au logement (A.P.L.) et des prêts aidés à l'accession (P.A.P.). C'est un véritable tournant dans la politique du logement français, où l'aide à la pierre est remplacé par l'aide à la personne. Les ménages les plus modestes vont pouvoir accéder à la propriété. Le taux de propriétaires passe de 46,7 % à 51,3 % entre 1978 et 1984, le plus intéressant est que 60 % de ces nouveaux accédants bénéficie d'un PAP ou d'un prêt conventionné.

Les PAP seront remplacés en 1995 par les PTZ ou prêts à taux zéro qui ne financent qu'une partie de la construction en raison d'un plafond. La conjoncture économique fait que les bénéficiaires

---

47 Hocreître Patrick, De l'interdiction de l'extension des bâtiments en dehors des bourgs, villages, et hameaux après le loi ALUR, p. 2

48 Lambert Anne, op. Cité, p. 19

de ces prêts sont plutôt issu de la classe intermédiaire et ne bénéficie pas en complément des aides au logement. « ...entre 2002 et 2006, la part des accédants qui bénéficient d'une aide au logement est divisé par deux, passant de 14 % à 7 %, alors que les montants moyens distribués diminuent ». <sup>49</sup>

Au niveau du Code de l'Urbanisme, il est intéressant de rappeler l'article R. 123-18 relatif au règlement des plans d'occupation des sols (POS) qui leur permettaient de classer en zone NB « les zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées ». <sup>50</sup> Ces zones, probablement mal dimensionnée, établit généralement autour d'un habitat ancien dispersé, ont permis l'urbanisation récente des espaces naturels, de manière souvent mal organisée pour ne pas dire non intégrée.

En 2004, apparaît le prêt social de location accession (PSLA), il permet aux bénéficiaires de toucher également les APL en fonction de leur revenu, et de devenir propriétaires de leur logement après une phase en location.

Dans un contexte économique toujours compliqué, en 2005, le PTZ est revalorisé et est ouvert pour l'acquisition dans l'ancien, puis en 2009 le montant du PTZ est doublé.

Toujours en 2005, c'est l'apparition de la « maison à 100 000 euros » rappelant bizarrement l'opération « Million » des années 1950. Puis vient le Pass Foncier en 2006 qui sera supprimé en 2011.

Actuellement, les prêts aidés auxquels peuvent prétendre les primo-accédants sont toujours le PTZ, le prêt à l'accession sociale (PAS), le prêt action logement, ils sont soumis à condition de ressources. Les communes peuvent compléter ce dispositif par des prêt communaux.

A travers, ce propos on peut noter l'influence de la politique du logement des différents gouvernement dans le développement du nombre d'accédant à la propriété, majoritairement en maison individuelle. Qui comme nous l'avons vu est un modèle de construction également porté par l'État.

C'est à ce modèle de construction industrialisé, standardisé pour en réduire le coût de revient et en faciliter l'accès au plus grand nombre que nous allons nous intéresser afin de voir si effectivement construire une maison neuve est le mode d'accession à la propriété le plus économique.

### 1.2.3. Conforté par une réalité économique

La politique du logement en France depuis plus d'un siècle favorise comme nous l'avons vu la propriété individuelle à travers le modèle pavillonnaire. Pour ce faire, c'est sur toute la filière du bâtiment, de la construction que repose également cette politique. Eugène Claudius-Petit <sup>51</sup> disait en 1948 que le gouvernement « insuffle une politique prioritaire et massive de construction de logements nouveaux en privilégiant la standardisation et la rationalisation du bâtiment ». <sup>52</sup>

Il est néanmoins nécessaire de remettre cette orientation politique dans le contexte socio-

---

49 Lambert Anne, op. Cité, p. 26

50 Hocreître Patrick, op cité, p.3

51 Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme de 1948 à 1953

52 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. Cité, p.43

économique de l'époque, nous sommes après la seconde Guerre Mondiale où la Reconstruction doit se faire « dans des conditions difficiles, aggravées encore par la pénurie de matériaux de construction traditionnels, l'insuffisance de matériels, la rareté de la main d'œuvre spécialisée qui entraînent l'augmentation des prix de la construction... ». Le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme engage sa politique en s'appuyant sur le monde du BTP, il va favoriser des chantiers expérimentaux qui seront « [...] la pièce maîtresse de leur politique [...] qui ambitionne d'industrialiser les techniques de chantier et de mettre en œuvre des matériaux et des procédés de construction nouveaux nécessitant le moins de matières premières ou le moins d'énergie possible pour leur transformation ». <sup>53</sup>

C'est dans ce courant de pensée, qu'à travers des programmes et des concours, l'Etat soutien le modèle pavillonnaire au milieu des années 60. On trouve l'opération Villaexpo (1966), ou encore le concours international de maisons individuelles dit concours Chalandon, en mars 1969, du nom du Ministre de l'Équipement et du Logement qui en est à l'initiative. L'un des objectifs de ce concours est de poser les fondements d'une véritable industrie de la maison individuelle et de provoquer un regroupement du secteur industriel et artisanal afin de rendre accessible la maison individuelle aux revenus modestes. C'est ainsi que 65 000 maisons se construisent dans la France entière dans plus de 200 zones d'aménagement concertées (ZAC).

C'est à travers cette volonté de construire rapidement, et « bon marché » en développant un processus d'industrialisation de la construction permettant d'atteindre l'économie d'échelle recherchée que l'État est le premier instigateur de la maison standardisée à travers des modèles reproductibles, tel des biens de consommation créés à la chaîne dans les usines.

#### Illustration 8 : Standardisation de la maison individuelle



Ces différents modèles sont constructibles aussi bien dans le Puy-de-Dôme, la Haute-Loire, le Cantal et l'Allier et pour le même tarif.

Ces modèles reflètent la standardisation des maisons individuelles. Quelque soit le territoire d'implantation, les caractéristiques sont les mêmes.

Source : <http://www.maisonetjardin-cmi.com/plan-de-maison/>

53 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op ; Cité, p.43

## Gamme Focus – maisons petit prix

8 AVRIL 2015 -

A LA UNE, CONSTRUCTION



### Des maisons pour tous les budgets

Maison et Jardin est connu pour la qualité de ses constructions et nous en sommes fiers. Malheureusement, du fait de cette réputation de qualité, de nombreux primo-accédants n'osent pas franchir les portes de nos agences, pensant ne pas pouvoir accéder à notre gamme de maisons.

Maison et Jardin dispose pourtant d'une gamme dédiée aux primo-accédants, la gamme Focus.

### Petit prix mais grandes prestations

Notre gamme focus, conçue pour offrir le meilleur rapport qualité prix a été développée par notre centre de recherche et développement. Tout a été étudié (Surfaces, Matériaux, Isolants,...) pour réduire les coûts sans renier sur la qualité.

Notre gamme Focus est bien évidemment basse consommation et conforme à la Réglementation thermique 2012.

### Maison à personnaliser

Afin d'offrir le meilleur prix, la gamme Focus se décline en 4 modèles allant de 75m<sup>2</sup> à 91m<sup>2</sup> (+ garages allant de 14 à 17m<sup>2</sup>). Chaque modèle est disponible en 2 plans différents et chaque maison peut être personnalisée par la couleur de sa façade, de ses menuiseries ou encore son système de chauffage.

En ajoutant à ces prix canons, des offres de financement adaptées (taux d'intérêts attractifs, PTZ,...), nous permettons à des familles peu aisées d'accéder à la propriété... et c'est une vraie fierté !

**N'hésitez plus, pensez FOCUS, la maison qu'il vous faut en un seul mot !**

**FOCUS**  
| 75 à 91 m<sup>2</sup>

**PLAN**

Gamme Focus par Maison et Jardin

**Focus 75m<sup>2</sup>**

*Infos dans le prix*

- Garage intégré
- Cellier
- 3 Chambres
- Cuisine placardyle
- RT 2012
- Vitrerie standard

Garage 30m<sup>2</sup> charnières : +3500€  
Ecran ouvertures : +2000€

**2 - Je choisais mon chauffage**

- Isolant extérieur grande
- Isolant par
- Isolant par
- Isolant par
- Plancher chauffant

**3 - Je choisais mes menuiseries**

- Menuiserie PVC
- Menuiserie PVC

**PLAN**

Gamme Focus par Maison et Jardin

**Focus 80m<sup>2</sup>**

*Infos dans le prix*

- Garage intégré
- Cellier
- 3 Chambres
- Cuisine placardyle
- RT 2012
- Vitrerie standard

Garage 30m<sup>2</sup> charnières : +3500€  
Ecran ouvertures : +2000€

**2 - Je choisais mon chauffage**

- Isolant extérieur grande
- Isolant par
- Isolant par
- Isolant par
- Plancher chauffant

**3 - Je choisais mes menuiseries**

- Menuiserie PVC
- Menuiserie PVC

**PLAN**

Gamme Focus par Maison et Jardin

**Focus 91m<sup>2</sup>**

*Infos dans le prix*

- Garage intégré
- Cellier
- 4 Chambres
- Cuisine placardyle
- RT 2012
- Vitrerie standard

Garage 30m<sup>2</sup> charnières : +3500€  
Ecran ouvertures : +2000€

**2 - Je choisais mon chauffage**

- Isolant extérieur grande
- Isolant par
- Isolant par
- Isolant par
- Plancher chauffant

**3 - Je choisais mes menuiseries**

- Menuiserie PVC
- Menuiserie PVC

**FOCUS ETAGE**  
| 85 à 85 m<sup>2</sup>

**PLAN**

Gamme Focus par Maison et Jardin

**Focus 80c**

*Infos dans le prix*

- Garage intégré
- Cellier
- 3 Chambres
- Cuisine placardyle
- RT 2012
- Vitrerie standard

Garage 30m<sup>2</sup> charnières : +3500€  
Ecran ouvertures : +2000€

**2 - Je choisais mon chauffage**

- Isolant extérieur grande
- Isolant par
- Isolant par
- Isolant par
- Plancher chauffant

**3 - Je choisais mes menuiseries**

- Menuiserie PVC
- Menuiserie PVC

Source : <http://www.maisonetjardin-cmi.com/consulter-nos-offres/?adresse=ISSOIRE>

Si dans les années 1960, 100 000 maisons sont construites, c'est 210 000 qui le sont dans les années 1970. La maison s'affirme comme le modèle d'urbanisation, favorisant l'émergence de nouveaux professionnels, les constructeurs, les promoteurs et des grands groupes du bâtiment. Les architectes sont peu présents dans ce marché, il faudra attendre la loi de 1977 sur l'architecture pour que le recours à un architecte soit obligatoire pour la construction de maison individuelle de plus de 250 m<sup>2</sup>, ce chiffre sera abaissé à 170 m<sup>2</sup> par un décret en 1979.

La construction de maison individuelle est majoritaire dans la construction de logement en France depuis 40 ans. Elle représente la production de 200 000 maisons/an. En 2012, 80 % des maîtres d'ouvrage sont des particuliers. C'est un marché compétitif, par ailleurs, la durée moyenne d'un chantier est de 9 mois, ce qui est relativement court et représente un critère non négligeable.<sup>54</sup>

Ce mode de construction permet également, aux ménages de pouvoir vivre dans un logement neuf, de grande taille à un prix défiant toute concurrence. Cet atout économique est largement repris par les constructeurs de maison individuelle qui en font un de leur argument marketing. L'entrée de gamme est souvent < 100 000 €.

Le promoteur Maison & Jardins, par exemple, propose une gamme de maison « à petit prix » FOCUS (Illustration 10), déclinée en deux modèles et sous quatre surfaces habitables<sup>55</sup>.

A partir, de cette gamme, j'ai synthétisé la manière dont un ménage peut acquérir une maison de ce type avec la possibilité de financement offerte par le PTZ version 2016.

Des hypothèses de travail sont par ailleurs posées, en sachant que nous nous intéressons au secteur géographique de Saint-Babel, catégorisé en zone C. - savoir :

- pour les modèles 3 chambres, nous partons avec un couple et deux enfants avec un revenu de 54000 €<sup>56</sup> par an soit 3 825 €/mois.
- pour les modèles 4 chambres, nous partons avec un couple et trois enfants, avec un revenu de 62 100 € par an soit 4 500 €/mois

Illustration 11 : Impact du PTZ dans le financement d'un pavillon

Focus	Prix d'entrée hors terrain en €	Prix €/m <sup>2</sup>	Montant maximum finançable par le PTZ en €	Montant du PTZ en € max 40 % (maison + terrain+ honoraires de négociation)	Montant du PTZ en € pour la construction de la maison
75 m <sup>2</sup>	80 100	1 068	200 000	80 000	32 040
80 m <sup>2</sup>	84 700	1 059	200 000	80 000	33 880
91 m <sup>2</sup>	91 400	1 004	200 000	92 000	36 560
Focus Etage					
85 m <sup>2</sup>	101 700	1 196	230 000	92000	40 680

Source : <http://www.maisonetjardin-cmi.com/nouveau-ptz-des-conditions-exceptionnelles-pour-devenir-proprietaire/>

54 CEREMA, Maison individuelle et qualité urbaine. Vers des opérations d'aménagement contextualisées, p.

55 Constructeur de maison individuelle depuis plus de 20 ans en Auvergne et alentours

56 Les revenus pris dans les deux hypothèses sont les revenus maximum ouvrant droit au PTZ pour une famille de 4 personnes et 5 personnes en zone C

Le tableau de l'illustration 11, montre l'impact du PTZ sur le plan de financement d'un pavillon, en faisant les hypothèse d'un couple avec 2 enfants pour les modèles de 75 et 80 m<sup>2</sup>, et 3 enfants pour les modèles à 85 et 91 m<sup>2</sup>, avec des revenus annuels de 54 000 € pour le ménage de 4 personnes et 62 100 € pour le ménage de 5 personnes (montant plafond de revenu pour cette catégorie et la zone C), par ailleurs, il concerne uniquement la construction de la maison.

Le montant du PTZ est calculé uniquement sur le coût de la maison, l'achat du terrain pourra également être financé par le PTZ ainsi que les frais de négociation, dans les cas présentés dans le tableau, le delta encore finançable au titre du PTZ est la différence entre les montants des deux dernières colonnes, soit 47 960 €. Au niveau des conditions de remboursement, les ménages se situent en tranche 3. Ce qui leur permet de rembourser le PTZ sur une durée de 15 ans après un différé de 5 ans.

Il apparaît aussi très clairement que le prix d'acquisition de ce modèle FOCUS est très bas par rapport à la moyenne des coût de construction qui on permet d'établir les bases de calcul du PTZ qui établit dans les cas présentés ce coût à 200 000 €<sup>57</sup>. Somme qui représente d'après différentes étude le budget consacré pour l'accession à la propriété.

La construction d'une maison individuelle semble effectivement offrir un avantage financier indéniable. Néanmoins, pour confirmer cet aspect, il semble intéressant de voir et de comparer ce qui se passe au niveau du marché immobilier dans l'ancien. Car le choix de construire ou d'acheter dans l'ancien pour le rénover est certes une question de goût. Chaque individu est différent avec des aspirations différentes mais, il faut bien se rendre à l'évidence que les contraintes liées aux bâtis anciens sont certaines fois assez importantes et ajoutées à celles financières, le choix est souvent fait par la réalité de notre pouvoir d'achat.

Le coût moyen d'achat dans l'ancien sur la commune de Saint Babel est estimé au 1<sup>er</sup> juin 2016 à 1 486 €/m<sup>2</sup><sup>58</sup>. D'après différentes études, le coût moyen de sortie des maisons construites est de 1 200 €/m<sup>2</sup> habitable.

Par ailleurs, les travaux de rénovation coûtent cher. Pour donner un ordre d'idée, un blog du crédit agricole intitulé « Comment bien estimer vos travaux de rénovation ? » nous permet d'avoir un ordre d'idée du budget travaux devant être ajoutés au prix d'acquisition.

L'illustration 11 (page ci-après) recense les différentes catégories de travaux pouvant être nécessaire suite à une acquisition dans l'ancien.

---

57 CEREMA, Maison individuelle et qualité urbaine. Vers des opérations d'aménagement contextualisées, p.

58 <http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/auvergne/#estimates>

### Illustration 11 : Estimation des travaux de rénovation selon leur typologie

	Typologie des travaux	Coût moyen (€/m <sup>2</sup> )
<b>Rénovation standard</b>		
Menus travaux	Changement de la moquette, lavabo fendu, installation de penderie....	100 à 150
Logement n'ayant pas reçu de visite d'un peintre ou d'un électricien depuis des décennies	Pour refaire l'électricité aux normes et la totalité des revêtements des sols et des murs	500
Réfection complète des pièces d'eau et remplacements des ouvrants		800
<b>Restructuration lourde</b>	Travaux de gros œuvre : création de sanitaires, d'ouvertures, déplacement de cloisons	Min 1 200

Source : <https://www.credit-agricole.fr/blog/logement/comment-bien-estimer-vos-travaux-de-renovation.html>

Pour rendre plus concret mon propos et le transposer à mon terrain d'étude, j'ai recherché sur des sites de ventes entre particuliers ou d'agence immobilière des biens répondant aux caractéristiques suivantes :

- ancien rénové
- ancien à rénover,
- maison neuve récente
- terrain à construire + maison de constructeur

avec une surface habitable similaire afin de pouvoir analyser et comparer le coût de sortie.

L'illustration ci-contre montre les biens sélectionnés et le tableau tente de montrer les différences de prix au niveau de l'acquisition de ces différents biens.

Afin de mieux comprendre le tableau, les précisions suivantes sont apportées par rapport aux différents produits présentés :

- A : 80 €/m<sup>2</sup> de travaux sont rajoutés pour refaire les embellissements mais les photos montrent un produit en bon état. L'aménagement peut se faire sans travaux . Le terrain est entièrement clôturé.

Le + : un produit fini, 3 chambre, un garage, un extérieur de taille correcte permettant du stationnement et un jardin d'agrément. Uniquement des frais de notaire.

- B : il faut prévoir le raccordement au réseau d'assainissement qui se trouve en limite de terrain, d'électricité. 200 €/m<sup>2</sup> de travaux sont prévus, ils tiennent compte des raccordements et des travaux de finition non compris dans la prestation du constructeur.

Le + : 3 chambres, un garage, un grand terrain permettant du stationnement, un jardin d'agrément voir même la revente d'une partie de la parcelle

- C : 100 €/m<sup>2</sup> de travaux sont rajoutés pour refaire les embellissements mais les photos montrent un produit en bon état. L'aménagement peut se faire sans travaux

Le - : un tout petit extérieur, des terrasses devant la maison dénaturant l'aspect extérieure de cette ancienne maison vigneronne

Le + : un stationnement, uniquement des frais de notaire.

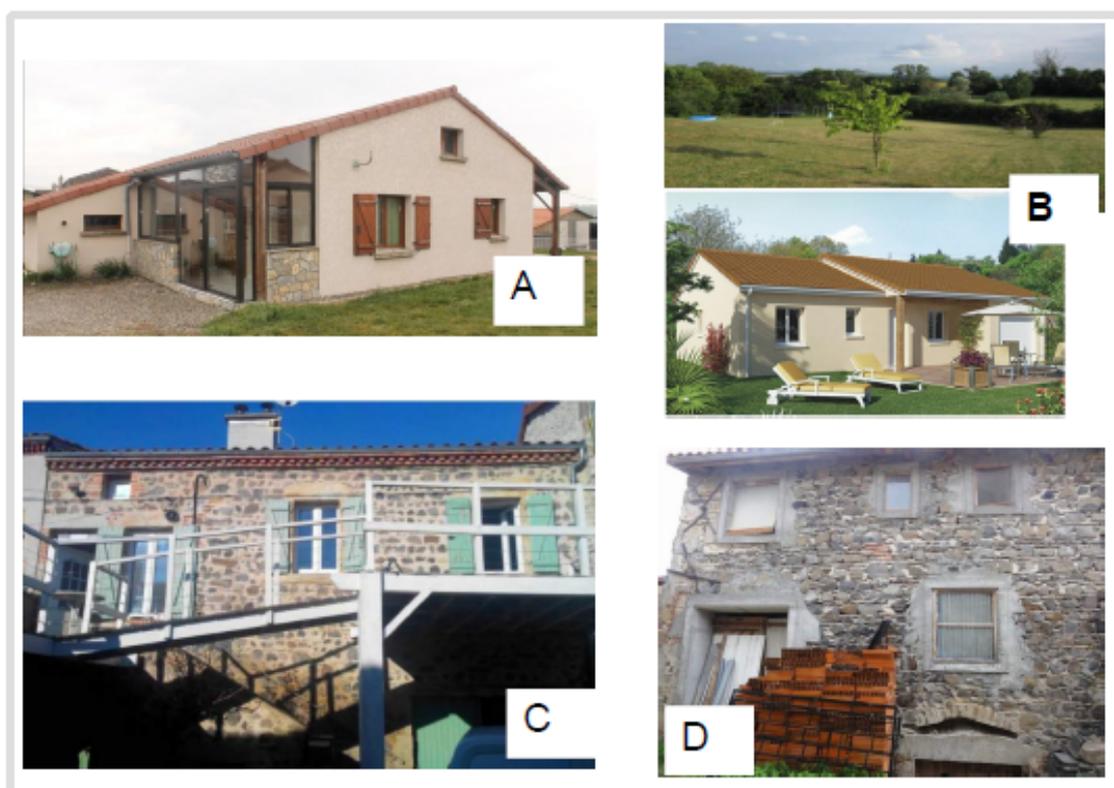
Le - : 2 chambres

- D : 1 200 €/m<sup>2</sup> de travaux sont rajoutés, il faut prévoir le raccordement au réseau d'assainissement, d'électricité.

Le - : pas de garage, un extérieur très petit, des contraintes du bâti pour réaliser l'aménagement extérieur et notamment 3 chambres., les frais annexes important,

Au niveau des coûts annexes, ils concernent que les frais de notaire<sup>59</sup> et de viabilisation<sup>60</sup> ayant un impact important sur le coût de sortie, et ils sont précisés de manière approximative. Par ailleurs, il est important de noter que les frais de notaire sont différents dans le neuf et dans l'ancien. Ils sont en effet réduit à environ 3 % du montant total de l'acquisition dans le neuf. De plus, si l'on fait construire, or achat sur plan, les droits sont perçus uniquement sur l'achat du terrain, la construction échappe à la taxation.

Illustration 12 : Maisons à vendre à St Babel



Sources diverses : sites « Le bon coin », « Laforêt immobilier »

59 <http://www.pap.fr/argent/calculettes/frais-de-notaire#calculette-results>

60 <http://www.maisonetjardin-cmi.com/construire-sa-maison/budget-construction/>

	Surface habitable / du terrain	Prix d'achat en €	Coûts annexes en € notaire et viabilisation	Coût Travaux en €	Prix total en €	Coût moyen €/m2 habitable terrain compris
Maison neuve déjà construite	113m2 + 700 m2 de terrain	218 600	17 000	9 040	242 640	<b>2 147</b> 298
Maison à construire + terrain à acheter	110 + 1 400 m2 de terrain	155 366	6 000 5 000 <b>11000</b>	22 000 €	188 368	<b>1 712</b> 124
Maison rénovée dans bâti ancien	105 + 100 m2	119 900	9 940	10 500 €	140 340	<b>1 336</b> 684
Maison à rénover dans bâti ancien	134 + 157 m2	38 000	4 200 10 000 <b>14 200</b>	160 000 €	212 200	<b>1 583</b> 729

Cette analyse nous permet de mettre un bémol sur ce critère économique car il apparaît relatif. En effet, le coût moyen le plus bas est de 1 336 €/m2 pour l'achat d'une maison ancienne déjà rénovée. Ce coût moyen est d'environ 400 €/m2 plus cher pour l'achat d'un terrain et la construction en parallèle d'une maison neuve. Le budget de 200 000 € mis en avant précédemment correspond également à ces deux types de produits. Néanmoins, les prestations ne sont pas toute à fait les mêmes. L'avantage offert par la maison neuve avec un grand terrain permet d'offrir un extérieur agréable et résoudre les problèmes de stationnement que le maison rénovée n'offre pas véritablement. Certes, elle possède un garage de 33 m2 et un cuveau de dimension similaire, les terrasses construites sont situées devant la maison, outre le fait qu'elles gâchent le cachet de la maison vigneronne, elles n'offrent aucune intimité, sont plein sud et aucun espace vert. Par ailleurs, si l'on ramène le calcul au coût moyen par rapport à la surface totale, la maison individuelle construite sur un terrain est la plus économique avec un coût de 124 €/m2 soit 5,5 fois moins cher que du bâti ancien à rénover.

Si le critère économique reste valable avec certaines nuances, la maison neuve reste un choix dont la part du subjectif et du personnel liés à l'attente, aux souhaits des individus ne doit pas être négligée. Cela laisse envisager la possibilité de travailler sur une alternative à ce modèle de logement qui semble être remis en question.

Pour compléter mon propos, je reprendrai une analyse d'Olivier Piron qui a pu constater qu'à qualité technique réglementaire identique (BBC), « les maisons coûtent 1 200 euros le mètre carré (chiffre 2013), alors qu'en zone urbaine le coût correspondant serait d'au moins 1 500 euros le mètre carré pour du petit immeuble collectif, et grimpe assez vite à 2 000 euros TTC pour des constructions un peu denses, et surtout en mitoyen, avec les frais de chantier que cela induit. »<sup>61</sup>

61 Piron Olivier, L'urbanisme de la vie privée, p. 100

## 1.3. Un modèle de développement remis en question

### 1.3.1 Pourquoi, par qui ?

Comme nous l'avons vu précédemment, l'étalement urbain est un phénomène géographique lié à la forme urbaine spécifique que représente la maison individuelle. A l'heure actuelle, le discours est à la densité, on contraint les collectivités locales à réduire leur offre de terrains constructibles, le gouvernement sélectionne à travers des critères les zones qui pourront continuer à offrir du logement neuf... tout ceci au prétexte de la rationalisation économique et environnementale de l'espace. Le développement durable est largement mis en avant pour argumenter ce mouvement de pensée.

On peut s'apercevoir que la remise en question n'est pas nouvelle, elle est même présente tout au long du siècle dernier. Force est de constater que, tout en favorisant l'accession à la propriété des ménages, et notamment des plus modestes d'entre eux, la politique du logement français a engendré un nouveau mode de vie et d'organisation du territoire, dans un même temps les politiques nationales ont tenté d'enrayer le mécanisme de l'étalement urbain et le type d'habitat qu'il génère. Ainsi, « Dès 1919, la loi impose aux communes de plus de 10 000 habitants, comme celle en voie de développement rapide, l'obligation d'élaborer un « plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement »<sup>62</sup> et cette obligation est étendue « aux groupes d'habitations et aux lotissements créés ou développés par des associations, de sociétés ou des particuliers. »<sup>63</sup>

La loi du 15 juin 1943, « dans un souci de prendre en compte la dimension urbanistique des lotissements... », affine la définition du lotissement et « ...impose une procédure rigoureuse avec un contrôle administratif du cahier des charges afin de conformer le projet de lotissement au plan d'aménagement communal... »

En 1973 la circulaire Guichard disait « après les efforts considérables accomplis pour augmenter la production massive de logements neufs, il est aujourd'hui indispensable de répondre efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme »

Loi du 31 décembre 1976, réforme le régime du lotissement, vise à favoriser l'habitat individuel groupé face à la dissémination des constructions et au « mitage » des espaces péri-urbains.

La mission d'étude sur l'habitat individuel péri-urbain en 1978, présidée par Jacques Mayoux, définit la problématique du péri-urbain « à travers les questions foncières et le phénomène de la consommation des terrains, les problèmes relevant de la qualité des constructions, la sociologie des pavillonnaires ainsi que les conséquences globales inhérentes à ce développement (vie des collectivités locales, effets sur les économies locales et régionales, transports, commerces, impact énergétique, mobilité)».<sup>64</sup>

Ce rapport met en exergue trois défis à relever à court terme :

---

62 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. Cité, p.17 et 18

63 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. cité, p. 17

64 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. Cité, p50

Régulation des terrains à bâtir en surmontant contradiction entre exigences de protection et d'organisation de l'espace

Renouer avec une planification efficace à travers les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme

Redéploiement des moyens mis à la disposition des collectivités locales pour maîtriser leur croissance.

L'organisation intercommunale semble déjà être pointée du doigt comme l'entité la plus à même de maîtriser le développement urbain.

En février 1979, une politique d'aide est proposée par l'État aux communes, avec la volonté de maîtriser le développement urbain. C'est l'opération « Greffe » initiée par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie a pour objectif de densifier le tissu urbain existant en organisation harmonieusement son extension. Est visé la prolifération des lotissements pavillonnaires et la dispersion de l'habitat individuel. Dès 1979, 74 dossiers sont subventionnés à l'échelle nationale.

C'est un modèle de conception qui est élaboré « dans le cadre d'un plan d'occupation des sols sous l'égide d'un architecte ou d'un urbaniste afin de mener une démarche de conception originale et spécifique adaptée à chaque cas de figure...[...]. L'analyse du tissu urbain pré-existant et de l'échelle de ses constructions, la qualité du bâti vernaculaire, l'intégration des nouvelles constructions comme celle de l'opération à l'échelle du site géographique et du paysage, toutes ces données entrent en compte lors de la conception des greffes de bourgs et de villages. »<sup>65</sup>

Les opérations « Greffe » ont été réalisées dans de petites communes principalement situées dans l'aire d'une agglomération.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui crée les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) précise « [...] qu'il y a lieu d'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, péri-urbains et ruraux, la préservation de milieux, espaces verts, sites et paysage naturels ou urbains [...] ».

La loi SRU a supprimé les zones NB, des PLU se substituant au POS et du Code de l'Urbanisme, dans l'optique de faire cesser l'urbanisation diffuse et dispersée des campagnes. Il semble néanmoins que malgré cette disposition, l'urbanisation diffuse continue depuis.

La loi Grenelle I du 3 août 2009 est une loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement à travers 57 articles visant à constituer un cadre d'actions pour répondre à l'urgence écologique. De cette loi découle 8 items relatifs à des mesures dans des secteurs différents. L'un d'entre eux concerne les mesures relatives au domaine du bâtiment et de l'urbanisme. S'agissant de l'urbanisme, elle confirme la loi SRU concernant l'utilisation économe de l'espace, la gestion équilibrée entre les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux (article L.121-1 du code de l'urbanisme).

Quant à la loi dite Grenelle II, loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) du 12 juillet 2010, elle fait du PLU un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols.

---

65 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. cité, p.89 et 90

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 inscrit un certain nombre de dispositions visant à améliorer les politiques de lutte contre l'étalement urbain, notamment en évitant de stériliser des zones sans intention de projet claire.

Elle impose la mise en œuvre d'une procédure de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. Cette dernière est désormais soumise à une délibération motivée pour justifier de l'utilité de cette ouverture au regard d'une part, des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà constructibles et, d'autre part, de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces secteurs. En outre, à partir du 1er juillet 2015, une procédure de révision du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone : créée depuis plus de neuf ans et, n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

Par ailleurs, dans une optique de protection des zones agricoles et naturelles renforcées, la loi rend exceptionnelle la possibilité de délimiter, en zone agricole et naturelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de constructions. Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, ces secteurs seront désormais délimités avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA). L'objectif poursuivi est de lutter contre le mitage en protégeant les espaces agricoles et naturels. C'est ce qui est communément traduit, mais de manière raccourci, par l'interdiction de l'extension des bâtiments, qu'ils soient d'habitation ou autres, à l'exception des bâtiments agricoles ou liés à des équipements collectifs, en dehors des bourgs, villages et hameaux dans plus de 34 000 communes. Or, cette mesure s'applique de manière plus ou moins impérative en fonction du document d'urbanisme d'occupation des sols.

De manière, plus synthétique, ce qui est mis en cause à travers l'étalement urbain et l'habitat individuel, c'est :

- l'artificialisation des sols (évaluée à 1 000 m<sup>2</sup>/habitat)
- la diminution du patrimoine agronomique (ce sont les sols les plus riches, qualifiés de nourriciers qui accueillent les ¾ de l'urbanisation)
- l'augmentation des risques (irréversible : d'incendie et d'inondation provoque raréfaction des ressources naturelles et fragilisation des milieux naturels)
- les effets sur la biodiversité et les ressources naturelles
- l'étalement au détriment des bourgs
- la banalisation du paysage (paradoxe)
- les impacts sur le paysage
- l'augmentation des déplacements
- les coûts publics peu anticipés
- la production de logement standardisé, déconnecté de leur contexte

Depuis des décennies des lois sont promulguées afin d'enrayer, de maîtriser principalement le phénomène d'étalement urbain et de préserver les milieux, paysages... A regarder au quotidien autour de nous, il semble peu évident que la réalité du terrain reflète cette injonction de densité.

Par ailleurs, ce mode de développement est mis en question par rapport à son mode d'urbanisation, la maison individuelle, qui a un impact direct sur l'artificialisation des sols, l'étalement urbain et la banalisation des paysages en particulier. Cet habitat individuel, tant chéri par les français est-il véritablement la cause de ces maux ?

### 1.3.2. Au prétexte d'un habitat individuel

C'est le modèle pavillonnaire, c'est-à-dire, un habitat individuel associé à un terrain individuel qui est remis en question. Au delà, « Dès les années 1970, le législateur a veillé à ce que tout projet de lotissement fasse l'objet d'une concertation préalable entre la collectivité publique et lotisseur dès sa conception. ... le lotissement, outil de fabrication hybride de la ville, demeure intimement lié à l'image d'un habitat individuel spécifique : le pavillonnaire. »<sup>66</sup>. Or, il semble que cette image est loin de refléter l'exacte vérité de l'habitat individuel. Il s'avère nécessaire d'aller plus loin et de répondre à un certain nombre d'interrogations pour mieux le cerner. Que se cache t-il sous la production de logements individuels ? Si la production est réalisée pour satisfaire la demande d'un individu à se loger, qui est réellement à l'origine de la construction d'une maison individuelle ?

Le fichier Sitadel classe en plusieurs catégories la production de logements en France, à savoir :

- l'habitat individuel pur qui peut être diffus ou aménagé
- l'habitat individuel groupé

L'illustration ci-après tente de mettre en exergue ces catégories afin de pouvoir les comparer.

L'individuel pur, correspond à une maison séparée ne comportant qu'un seul logement et possédant une entrée distincte ; cette maison fait généralement l'objet d'une demande spécifique de permis de construire.

Par ailleurs, deux formes de développement se distinguent. Les maisons isolées sont construites soit :

- de façon diffuse, au gré des opportunités foncières,
- soit de manière aménagée dans le cadre d'opération d'aménagement
- soit dans le cadre de divisions foncières dont le lotissement est la forme la plus connue.

A l'individuel groupé correspond une maison d'un seul logement faisant partie d'un ensemble de maisons, également individuelles. Ces mêmes maisons peuvent être accolés, isolées ou encore disposées « en bande » . Elles sont toujours réalisées par des promoteurs dans le cadre d'un permis d'aménager .

L'habitat individuel est issu de deux catégories d'habitat, auxquelles correspondent des formes de développement distinctes, même si au niveau de la forme architecturale, elles présentent relativement peu de différences C'est justement dans ces différences que les incidences sur le paysage, sur l'artificialisation des sols ... sont importantes. En effet, les procédures d'autorisations d'urbanisme en vue de construire sont différentes.

Ces autorisations d'urbanismes sont :

- le permis de construire, ce dernier peut être :
  - permis de construire classique
  - permis de construire groupé
  - permis de construire valant division
- le permis d'aménager

---

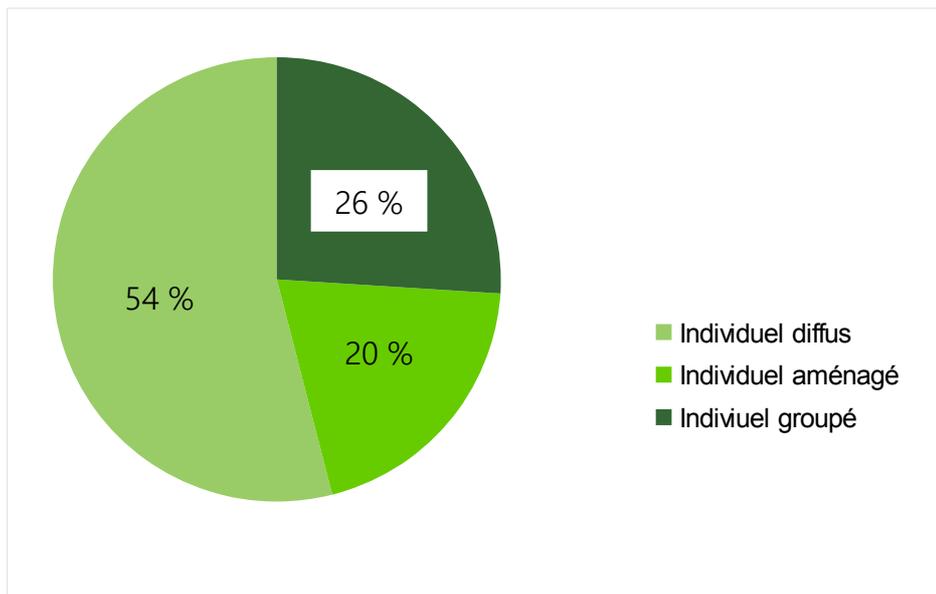
66 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. cité, p.18

Illustration 13 : Mécanisme de production de maison individuelle

INDIVIDUEL PUR	INDIVIDUEL GROUPE
<p>Représente la construction de maisons produite de façon séparée. Une opération = un seul logement = une seule demande de permis</p>	<p>Concerne la production de logements individuels qui relève d'un projet de promotion immobilière <b>Opération de construction</b> comprenant plusieurs logements individuels (ou un logement individuel avec des locaux).</p>
<p><b>1 LOGEMENT = 1 DEMANDE DE PERMIS</b></p>	<p><b>PLUSIEURS LOGEMENTS = 1 DEMANDE DE PERMIS</b></p>
<p><b>Maître d'ouvrage :</b> particulier</p> <p><b>Particulier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- achète le terrain = 1<sup>er</sup> acte</li> <li>- construit la maison = 2<sup>ème</sup> acte</li> </ul> <p><b>Construction :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fait appel à un promoteur/constructeur</li> <li>- fait appel à un maître d'oeuvre (obligatoire au dessus de 170 m2 de surface plancher)</li> <li>- implication du particulier dans la réalisation de sa maison (via des artisans/entreprise où en autoconstruction ou le mixte des deux)</li> </ul>	<p><b>Maître d'ouvrage :</b> promoteur immobilier (en général)/ bailleurs sociaux</p> <p><b>Promoteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acquisition des terrains</li> <li>- conception et financement d'un projet immobilier et architectural adapté</li> <li>- suivi administratif</li> <li>- pilotage du chantier</li> <li>- commercialise</li> </ul> <p>Contrat de vente privilégié : Vente en l'état futur d'achèvement VEFA Acte de vente unique (terrain+maison)</p> <p>Acquéreur peut de marge de manœuvre sur les caractéristiques de sa maison (formes, couleurs, agencement,...)</p>
<p><b>La construction peut se réaliser en</b></p>	<p><b>La construction se réalise dans le cadre d'une opération d'aménagement :</b></p>
<p><b>Individuel Diffus</b></p> <p>Sur une parcelle en dehors de tout projet d'aménagement d'ensemble. Terrain en pleine campagne ou sur un terrain en dent creuse</p>	<p><b>Avec un PERMIS D'AMENAGER</b></p> <p>Le bien revient au particulier une fois que l'ensemble est terminé : espaces privés, jardins et espaces collectifs compris</p>
<p><b>Individuel Aménagé</b></p> <p>Au sein d'une opération d'aménagement dépassant la parcelle unique, mais qui ne fait pas l'objet d'un montage sous forme de promotion comme la Zone d'Aménagement Concertée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération peut produire des terrains constructibles destinés à des logements individuels : lots libres</li> </ul> <p><b>Opérations de divisions foncières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permis valant division foncière</li> <li>• Lotissement : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permis valant division</li> <li>○ Permis d'aménager</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>PROJET IMMOBILIER PENSE DANS SON ENSEMBLE</b></p>
<p>HABITAT DISPERSE</p>	<p>PROJET IMMOBILIER PENSE DANS SON ENSEMBLE</p>

Source : Maison individuelle et qualité urbaine. Vers des opérations d'aménagement contextualisées. Cerema

Illustration 14 : Répartition entre individuel diffus/aménagé/groupé



Source : Répartition des différents modes de production de la maison individuelle en 2011 source : [Sit@del](#), Adéquation

Avant d'aller plus avant, il est intéressant de voir la part de chacun de ces modes de production dans l'habitat individuel. Ainsi, le diagramme, de l'illustration 14, met en évidence que 2 maisons sur 4 sont construites dans le cadre de la production Individuel pur et en diffus. Donc, plus de 50 % des maisons individuelles sont construites hors procédure d'aménagement avec une simple demande d'autorisation de construire. Dans les communes rurales, cette répartition est de 9 logements pour 10 construits.

Comme nous l'avons vu précédemment, le particulier peut soit :

- garder la main sur son projet de construction : or, l'individu n'a aucune qualification particulière dans le domaine de l'aménagement et il a souvent même pas conscience des incidences que son intervention peut avoir sur l'intérêt collectif.
- faire appel à un constructeur de maison individuelle, qui comme nous l'avons vu également propose des modèles standardisés,
- faire appel à un architecte mais cette contrainte existe uniquement lorsque la surface habitable de 170 m<sup>2</sup> est atteinte. Sachant que la taille moyenne d'une maison neuve est de 100/110 m<sup>2</sup>, le recours à ce corps de métier est plutôt rare.

Dans tous les cas, le permis de construire devra contenir les pièces suivantes :

- plan de situation du terrain : il localise géographiquement le terrain dans la commune
- plan de masse : il présente le terrain dans sa totalité. Il indique sa géométrie, les courbes de niveaux, l'implantation des propriétés voisines
- plan en coupe de la construction et du terrain : fait apparaître le profil du terrain avant et après les travaux et les adaptations nécessaires à la topographie
- les plans de façade et de toiture : permet d'apprécier l'aspect extérieur du bâtiment
- le formulaire CERFA : permet de nommer et valider le permis de construire
- le document graphique d'insertion : permet d'apprécier l'insertion du projet dans son site, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords

- photographies : une rapprochée permettant de situer le terrain dans son environnement proche, l'autre éloignée afin de situer le terrain dans le paysage lointain
- la notice architecturale et paysagère du projet : description du site dans lequel s'insère le projet et les motivations qui ont guidé les choix d'implantation, matériaux, couleur...
- l'attestation thermique RT 2012

Aujourd'hui, la possibilité offerte à l'individu de gérer quasiment seul son projet de construction est aujourd'hui facilité avec l'usage d'Internet. Il suffit d'écrire dans un moteur de recherche « construire sa maison » et une liste de site vous offre des choix de maison de constructeurs, des conseils pour réaliser votre projet de construction en plusieurs étapes, la possibilité de dessiner vous-même les plans de votre future maison.

Par exemple, un site internet<sup>67</sup> vous propose un guide pour la construction de votre maison. Ce guide est construit autour de six étapes. La dernière étape consacrée à la piscine montre à quel point la construction d'une maison est un rêve et que celui-ci pourra aboutir par la réalisation d'une piscine. Ce guide a pour objectif de répondre à toutes les questions que l'on peut se poser en terme administratif, financier, technique et est relativement bien construit. Un comparatif entre construire sa maison et acheter dans l'ancien est même proposé.

Au delà de ce guide, Internet offre d'autres possibilités à la portée de chaque individu, à savoir celle de la réalisation des plans. Ainsi, les particuliers peuvent dessiner eux-même les plans de leur future maison. Il y a quelques années, des logiciels pouvaient être achetés pour réaliser ces plans, aujourd'hui avec Internet, il suffit de télécharger un logiciel gratuit.

A partir de là, il suffit de passer à l'étape de la demande de permis de construire. Toujours avec un moteur de recherche sur Internet, avec le critère « quels plans pour un permis de construire », plusieurs sites nous sont proposés. Parmi eux, j'ai choisi celui d'un bureau d'étude P.C.M., spécialisé dans le bâtiment. Cette société se définit comme un prestataire de service pour les particuliers et les sociétés. Elle réalise tous les types de déclarations préalables et de permis de construire pour des surfaces de plancher inférieur à 170 m<sup>2</sup>.

A partir de documents basiques et sans se rendre sur place, le bureau d'étude rédige la notice architectural et paysagère, dessine le plan en coupe de la construction et du terrain. Même si le particulier adresse un plan de géomètre, celui-ci ne met pas en évidence les courbes de niveaux, la topographie du terrain.

Ce service est proposé pour des tarifs défiant toute concurrence et largement en dessous des tarifs d'architecte. Ainsi :

- 399 € pour un dossier classique de permis de construire
- 520 € pour le pack PC + attestation RT 2012
- 950 € pour le pack PC + attestation RT 2012 + impression 3D

---

<sup>67</sup> <http://guide-construction.fr/>

## Illustration 15 : Un dossier de permis de construire – un service en toute simplicité



Source : <http://www.permis-construire-mairie.fr/permis-de-construire/service-permis-de-construire.php>

Concernant le lotissement, forme d'urbanisation, généralement associée à l'étalement urbain et la plus décriée. Il permet la construction de logement individuel.

Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme est composé d'un projet architectural, paysager et environnemental. Ce dernier comprend, outre la notice du permis d'aménager (R.442-5 CU) :

- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;
- Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;
- Le programme et les plans des travaux d'équipement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;
- Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

Pour le permis d'aménager, les informations fournies par le pétitionnaire prennent la forme d'une notice (R.441-2 CU) précisant :

- 1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
- c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;
- d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
- e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Le projet d'aménagement comprend également (R.441-3 CU) :

1° Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;

2° Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Concernant la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC), d'initiative publique, elle permet de produire du foncier à bâtir. Elle peut inclure dans son périmètre des lotissements ou aménager directement des lots libres. Le dossier de réalisation d'une ZAC comprend :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps ;
- les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impact.

La maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC est coordinatrice des différents projets prévus sur le périmètre, et garante de la cohérence d'ensemble et de la qualité urbaine globale de l'opération.

A la lecture des pièces nécessaires pour la constitution des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, il apparaît très clairement que les termes paysager, insertion, état initial, projet d'implantation...sont présents. Il est clairement demandé des plans, des notices, des photographies permettant une analyse du projet et ce n'est pas récent. Tous les marqueurs d'une construction harmonieuse, s'insérant dans le paysage du territoire sont donc bien réunis. Alors pourquoi « Comment la France est devenue moche ? »<sup>68</sup> pour reprendre les termes de Xavier de Jarcy et Vincent Remy.

Qui reçoit, étudie, donne son accord, demande des précisions, peut donner un refus... ? Qui est cette personne ?

On peut effectivement mettre en avant l'incompétence des individus qui représentent plus de la moitié des pétitionnaires de demande de permis de construire pour une maison individuelle, et près de 90 % en zone rurale. Mais cette incompétence, n'est elle pas aussi celle de celui qui accorde les autorisations ?

« Parce qu'elle engage son bilan politique, le maire, Paul Perrissi-Fabert, évoque aujourd'hui avec réserve la réalisation en demi-teinte de la ZAC des Blessays : « Sur l'autre tranche, il [le

---

68 Titre de l'enquête réalisée par Xavier de Jarcy et Vincent Remy, publiée par Télérama, publié sur le site <http://www.telerama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php>, le Publié le 13/02/2010. Mis à jour le 25/08/2015 à 15h49.

lotisseur] a vendu des terrains un peu comme ça...sans avoir un plan d'ensemble... Donc les maisons se mettent un peu n'importe comment... C'est pour ça que ça nous plaît un peu moins... » »<sup>69</sup>

Le projet de ZAC est d'initiative publique. Comment peut-on en arriver là ?

---

69 Lambert Anne, « Tous propriétaires ! » L'envers du décor, p. 197



Les communes rurales ont trouvé dans l'ouverture à l'urbanisation favorisant l'implantation de la maison individuelle, un moyen de préserver leur territoire au niveau démographique, socio-économique. Ce schéma de développement, qui a conduit au phénomène d'étalement urbain, est aujourd'hui remis en question, au prétexte que ce mode de développement n'est pas durable car consommateur d'espace, non respectueux de son environnement. Qu'il est un assemblage de projets de construction faisant l'impasse sur la conception architecturale et paysagère, ne prenant pas en compte le cadre dans lequel ils s'inscrivent.

Certes, ces vérités sont indéniables, néanmoins comme nous l'avons vu le modèle pavillonnaire, devenu idéal d'habitat, a largement été inculqué aux français à travers des mouvements de pensées hygiéniste, moderne et social. Ce mode d'urbanisation a fortement été incité par les pouvoirs publics à travers la politique du logement et l'urbanisme réglementaire depuis des décennies. Il paraît nécessaire de rappeler que « Nous avons bien l'urbanisme de nos modes de financement du logement [Bouché, 1990] »<sup>70</sup>

Effectivement, la maison individuelle majoritairement construite en diffus répond plus à une logique de découpage foncier qu'à une logique d'intégration au territoire, aux paysages. Une étude menée par le Cerema affirme que « l'ambition des individus se réduit à l'acquisition d'un terrain à un prix accessible pour y implanter leur maison. Ils sont généralement peu exigeant sur le contexte en terme qualitatif ». Mais, il ne faudrait pas oublier non plus que ces autorisations de construire sont données par le Maire dans le cadre réglementaire des documents d'occupation des sols.

Aujourd'hui, les pouvoirs publics remettent en question ce développement. Les territoires ruraux face à la prise de conscience des limites de nos ressources et des changements climatiques, sont devenus des territoires à enjeux au niveau national. La densité est dans tous les textes, les propos, on limite les possibilités de construire dans les territoires ruraux, on canalise les dynamiques démographiques dans les zones rurales. Face à ce nouveau courant de pensée, quelle alternative ?

Comme le souligne Olivier Piron « L'idéologie urbaine prône la densité, mais sans se demander en quoi elle correspond, ou non, aux attentes et aux besoins des diverses catégories d'habitants, et sans réfléchir aux conditions de son acceptabilité.[Piron, 2006]. Et elle manifeste une hostilité claire à la maison individuelle, en dépit de la demande constante des Français pour ce type d'habitat. »<sup>71</sup>

L'espace rural est toujours à la recherche d'habitants pour principalement maintenir son emblème - l'école. Recherchant essentiellement à accueillir des couples avec des enfants en bas âges ou à naître, les communes se retrouvent dans le cercle de la construction infinie car ces familles s'installent durablement dans ces maisons neuves. Or, ce schéma de développement n'est pas infini, il est non durable. Il est nécessaire pour ce territoire de trouver un point d'équilibre en terme de population, plus précisément en terme d'habitat. C'est bien dans le locatif que le mouvement de population est le plus important, or ces territoires ont un taux de logement locatif extrêmement faible. Cette mixité d'habitat devra rejoindre l'équilibre en terme d'espaces bâtis et naturels/agricoles afin d'aller vers un développement harmonieux.

---

70 Piron Olivier. L'urbanisme de la vie privée. p. 48

71 Piron Olivier. Op ; cité, p.49

Le territoire rural se doit, pour pouvoir continuer d'être une terre d'accueil, de construire un projet de territoire puisant ses forces dans ce qu'il est, ce qu'il représente, partir à la recherche de ses potentiels pour en faire des atouts de développement respectueux de son espace.

Avant cette urbanisation massive, il était un territoire, durable par nature. Les élus, les habitants, chacun d'entre nous, devons retrouver ce sens premier, tout allant vers la modernité. Cette modernité n'est pas incompatible avec le respect du bâti ancien, des paysages, elle peut se construire avec. C'est tout l'art de l'urbanisme. : composer avec.

Cette densité, cette maîtrise de l'étalement urbain est un enjeu fort pour les territoires ruraux mais il est tout à fait à leur portée. Ils portent en eux tous les germes d'un développement durable, à nous de le travailler.

Les élus, les collectivités ont un rôle primordial dans l'orientation vers un développement respectueux de l'espace rural. Ils doivent accompagner, être moteur, construire le cadre afin de pouvoir proposer un autre mode d'habiter portant les marqueurs de durabilité.

## 2. .... A UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ESPACE RURAL

Les espaces ruraux, soumis à l'influence urbaine, ont les capacités pour offrir des réponses variées aussi bien aux attentes des individus qu'aux enjeux du développement durable. Pour cela, il paraît nécessaire de dépasser le stade d'un urbanisme subi pour aller vers un urbanisme de projet. Aussi, les élus doivent avoir une attitude pro-active sur l'aménagement de leur territoire pour maîtriser le devenir de leur commune. Cette stratégie de développement ne peut se faire dans l'urgence d'une réponse aux exigences nationales et individuelles comme dans le passé. Car « la construction d'un cadre de vie harmonieux est d'abord le fruit de politiques urbaines éclairées et volontaristes. »<sup>72</sup> Ainsi, tout projet doit être l'expression d'une vision de l'avenir de son territoire à travers un projet de territoire. Ce territoire doit être interrogé, réfléchi dans ce qui le caractérise à savoir un espace rural.

### 2.1. Un projet de territoire à construire à travers....

Le développement des communes rurales s'est majoritairement fait par l'ouverture de parcelles à l'urbanisation, ce découpage foncier au coup par coup, cette composition urbaine sans cohérence d'ensemble avec le bâti historique, réduit l'aménagement de l'espace rural à un simple espace de production foncière. Une recherche de sens dans l'acte de bâtir ou d'aménager doit être trouvé afin de dépasser cette urbanisation banalisée.

Pour cela, il semble primordiale de prendre en compte l'espace rural comme composante à part entière du projet de développement des communes rurales pour que ce dernier aboutisse à un vrai projet de territoire.

#### 2.1.1. Un espace rural à ménager....

Comme nous l'avons vu précédemment, l'espace rural est un espace géographique dont la lecture peut se faire par plusieurs entrées, le gérer, le maîtriser « c'est avant tout la protection et le développement des milieux, et donc une gestion équilibrée d'un espace fragile à la fois dans ses composantes endogènes (humaines, naturelles), mais aussi dans ses menaces exogènes (nuisances, désertification). »<sup>73</sup>

Cette gestion équilibrée de l'espace rural est reprise dans de nombreux écrits, elle semble être un point central et sensible de ce territoire. Comment permettre le développement du milieu naturel, et du milieu humain en même temps ? Tout en sachant que les deux se développent dans des sens relativement opposés ?

---

72 Habiter sans s'étaler. Exposition. Le catalogue. 2013

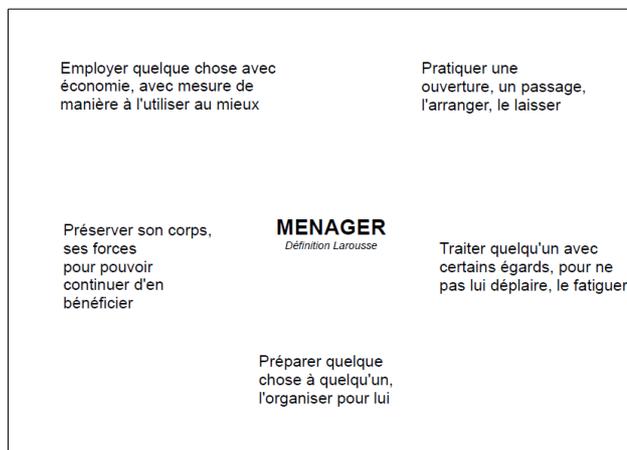
73 BOUTET Didier. Pour un urbanisme rural. p.23

C'est peut-être en portant un regard différent sur ce territoire, que l'on pourra trouver ce point d'équilibre.

L'espace n'est pas une page vierge où l'on dessine des plans, écrits des lois... nos ancêtres l'ont progressivement construit de manière instinctive, avec ce qui leur était offert et essentiellement dans un but de protection par rapport aux événements climatiques. C'est cet esprit là, qu'il nous faut retrouver, sans redevenir des hommes préhistoriques, il nous faut vivre, travailler l'espace en ne perdant pas de vue qu'il « n'est plus un support neutre que l'on peut modeler à sa guise, mais une réalité vivante qu'il faut ménager. »<sup>74</sup>

Le terme ménager, défini par le Dictionnaire Larousse, se décline de différentes manières, qui renvoient bien à la façon dont l'espace rural doit être aujourd'hui regardé, considéré en terme de développement.

#### Illustration 16 : déclinaison du terme ménager



Source : Dictionnaire Larousse. <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/m%C3%A9nager/50421>

On retrouve à travers les différents sens donner au terme « ménager », les notions de densification, de maillage, de respect de son patrimoine bâti/paysager, de planification, de respect de l'environnement...

Ce terme ménager associé à l'espace rural ne consiste pas à l'arrêt de son développement mais à accompagner ce dernier dans une osmose avec son territoire, retrouver l'identité du lieux, l'analyser, le comprendre, le réinterpréter. Force est de constater que les territoires ruraux sont porteurs d'un environnement favorable au développement durable. Si l'on s'attache, à l'étude morphologique des villages ruraux, on constate qu'il « ont été construits avec une grande attention portée à la préservation des ressources et aux conditions climatiques. (...) La proximité des milieux naturels est par ailleurs un véritable atout... »

Aussi, n'est-ce pas à chacun d'entre nous de prendre en considération ces éléments dans nos projets ?

74 AMBROSINO Charles. La fabrique de la ville moderne, support de cours Master 1 formation continue 2014-2015

Il apparaît néanmoins nécessaire que nos élus nous montrent la voie. Il me semble que leur appartient d'être les garants de cet espace de proposer une politique rurale harmonieuse faisant corps avec l'espace mis à disposition, où l'on retrouvera le sens du territoire. S'ils peuvent s'appuyer sur différentes lois, outils ... à leur disposition, ils devront les adapter, les décliner en accord avec l'espace qui les gouverne afin de répondre aux enjeux d'un projet de territoire intégrant la notion de développement durable. En cela, la définition de l'urbanisme rural de Didier Boutet prend tout son sens, c'est « la recherche des méthodes permettant d'adapter un espace bâti ou naturel aux besoins des hommes. »<sup>75</sup>

C'est d'ailleurs dans ce sens que l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme, demande aux élus de travailler.

« I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants : [...] »

Il appartiendra aux élus de traduire cette connaissance fine de leur territoire dans des documents, des actions, des outils pédagogiques... avec l'appui de professionnels afin de communiquer, de partager et de faire vivre ces informations auprès des individus, des architectes, des promoteurs... Cette connaissance leur permettra de construire un véritable projet de territoire qui au-delà d'un projet politique sera l'expression d'une volonté d'atteindre un point d'équilibre harmonieux de leur territoire. Car ménager cet espace, s'est aussi démontrer que le développement d'un territoire rural peut se poursuivre, afin d'apporter une réponse à chaque individu résidant comme nouveaux habitants, tout en respectant l'identité de ce territoire.

## 2.1.2 .... une ressource foncière support d'une politique foncière

### 2.1.2.1. D'une ressource foncière...

Dans son sens premier, le terme foncier désigne ce qui est « relatif à un fond de terre, à son exploitation, à son imposition. »<sup>76</sup>

Le foncier en tant que terre est devenu une ressource importante car la société lui a donné un usage. Aujourd'hui, il n'est plus seulement agricole, il s'est diversifié : il est résidentiel, paysager... Par cette multiplication des usages, la ressource foncière est devenue plurielle et source de conflit, d'où les nombreux enjeux qu'elle génère. Aussi, sa prise en compte dans tout projet de développement est impérative car elle représente un enjeu stratégique pour le territoire.

La ressource foncière en tant que terre (surface au sol) est une ressource quantifiable, finie, non renouvelable. Elle peut être valorisée et/ou dégradée par la pollution des sols ; en tant que

---

75 BOUTET Didier. Op. cité

76 <https://fr.wikipedia.org/wiki/Foncier>

support de biodiversité, d'écosystème, elle doit être protégée afin d'assurer la préservation des espèces, des habitats naturels, des paysages.

Cette ressource foncière est le socle d'une étendue de terre sur laquelle nous évoluons au quotidien. Elle est notre environnement, notre cadre de vie, elle est ce qui nous entoure au quotidien. C'est en ce sens, qu'elle devient paysage car elle renvoie une image, une vision, d'un lieu que l'on peut admirer, négliger...

Par ailleurs, « Dans le langage de la promotion immobilière, le foncier désigne généralement le terrain qui sert de support à une construction immobilière. » C'est ce tissu urbain, qu'il convient de questionner car, il est composé du bâti ancien essentiellement situé dans le bourg, les hameaux, et des constructions qualifiées de moderne ou pavillonnaire nées avec l'étalement urbain.

Le bâti ancien nécessite une lecture particulière car il est à l'origine de l'entité urbaine actuelle, connaître son histoire, son développement, ses caractéristiques identitaires est nécessaire pour le comprendre et trouver les accroches nécessaires permettant de le préserver et de le compléter de manière cohérente.

Une lecture historique du lieu, à travers les cartes notamment, permet de comprendre l'implantation des maisons en structures urbaines ainsi que leurs développements successifs.

Au Moyen-Age, « l'importance du pouvoir est marquée par la résidence du seigneur, le château, implanté soit sur un site naturellement fort, soit sur une motte plus ou moins artificielle. Ce site est le cœur du territoire - la châtelennie - sur lequel s'exercent les pouvoirs seigneuriaux et dont la superficie varie selon la puissance effective du seigneur. »<sup>77</sup>

Complété par une étude la morphologie urbaine, permettant de comprendre l'organisation et le développement de l'habitat, allant de l'isolement à l'unité de quelques maisons ou à leur groupement, en rapport avec les voies de communication et les rapports entre ces différentes entités donnent naissance à une hiérarchisation du hameau, au bourg....

Sous la féodalité la paroisse de St Babel (son église et son prieuré ont été construit au X<sup>e</sup> siècle) était une chatelennie comprise dans le Comté d'Auvergne. Le château féodal construit au XII<sup>e</sup> siècle, sur la butte basaltique (où a été construit, sur ses ruines, la tour de l'horloge en 1800), se situe au centre du territoire et le domine par une vue à 360 degré. De nombreux fiefs sont répertoriés<sup>6</sup> : La Martre, Le Buisson, La Gardelle, La Courtade, Le Malmaret, Les Austreimoines, La Croix Morand, Le Fayet. Ses domaines sont le point de départ de l'urbanisation de Saint Babel, suivant les voies de circulation et à l'origine des principaux villages.

### 2.1.2.2 ....à une politique foncière

Les communes rurales sont contraintes dans leur développement urbain par les décisions des pouvoirs publics à un devoir de densité et *cette volonté de préserver l'environnement*,

Pendant des décennies, la politique foncière, si elle existait, priorisait l'urbanisation de ces territoires afin d'accroître la population, en lui offrant des capacités d'hébergement correspondant au modèle de l'habitat individuel et par conséquent l'artificialisation des terres.

Le foncier agricole constituait le levier essentiel d'attractivité des communes et le moyen de réguler la croissance communale. Aujourd'hui, des règles protectrices des terres agricoles

---

77 L'urbanisme rural p. 382

empêche leur ouverture à l'urbanisation.

Les communes rurales doivent requestionner leur ressource foncière afin de pouvoir l'optimiser, l'orienter vers le point d'équilibre nécessaire à leur développement. Cette gestion de l'espace est un enjeu de taille dans l'organisation raisonnée du développement rural. Or, la maîtrise foncière publique est limitée, les collectivités doivent composer avec la prédominance de la propriété privée afin de trouver les moyens de gérer le foncier pour garantir une évolution du tissu urbain en adéquation avec leurs besoins et objectifs définis à long terme.

A ce sujet, la loi ALUR dite loi Duflot du 24 mars 2014 a apporté des modifications au code de l'urbanisme. Concernant la lutte contre l'étalement urbain, il est précisé notamment l'obligation d'identifier le potentiel foncier qui peut recevoir de nouvelles constructions ou accueillir une mutation au sein même des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le PADD expose la stratégie foncière et les objectifs chiffrés que la collectivité souhaite mettre en œuvre pour valoriser ce potentiel selon les caractéristiques locales.

L'identification de ce potentiel foncier va dans le sens d'une politique foncière nécessaire au territoire rural. Ce territoire a été, pendant des décennies et l'est encore, recherché pour ces grandes parcelles à construire. Aujourd'hui, ce modèle est remis en question, alors il faut regarder comment est structuré le territoire afin de voir comment, il est possible d'en tirer le meilleur parti, le densifier, afin de pouvoir continuer à offrir un cadre de vie agréable correspondant aux attentes des individus.

Ce diagnostic devra contenir un minimum d'information afin d'être pertinent et servir de support de travail. Il devra permettre d'identifier chaque bien au vu :

- de sa situation propre : état, vacance, superficie...
- de celle de son propriétaire : personne physique ou morale, âge...
- le parcellaire par propriétaire car bien souvent dans les communes rurales une grosse majorité du foncier appartient à quelques grandes familles traditionnelles.

Ce recensement doit permettre l'élaboration de fiche parcelle par parcelle, dont les systèmes d'information géographique (SIG) seront un support nécessaire afin de pouvoir élaborer des cartes représentatives de ce potentiel et de les croiser avec d'autre thématique notamment environnementale ....mais également de pouvoir assurer des mises à jour régulières. Ces mises à jour favorisent la compréhension de certains mécanismes. Elles peuvent faciliter l'appréhension de certaine situation et donc anticiper des actions et des outils à mettre en place.

A partir de ces données un certain nombre d'analyses pourront être réalisées afin de mieux appréhender cette ressource et de voir comment elle peut éventuellement évoluer. Ainsi, il sera possible d'identifier le niveau de mutabilité des biens, de repérer des situations complexes à surveiller, de localiser des groupes de parcelles présentant des caractéristiques problématiques pour un développement du bâti au regard des attentes actuelles des individus.

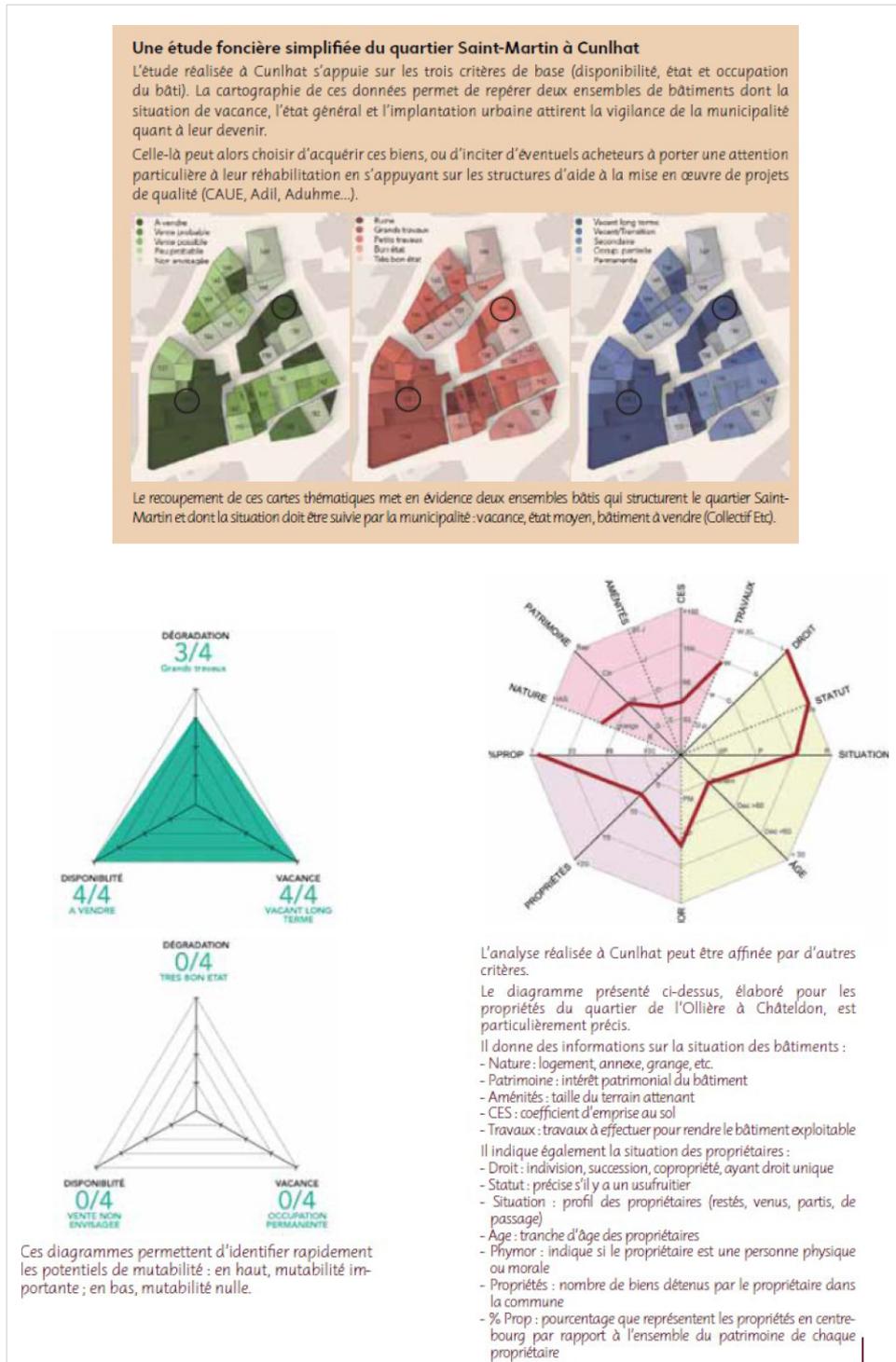
Elle peut par exemple mettre en évidence, des difficultés d'accès, de stationnement qui fragilisent voir annulent toute possibilité d'évolution de ce bâti vacant.

L'illustration 17 (page ci-après) permet de visualiser des exemples de représentations graphiques que l'on peut obtenir à partir du diagnostic réalisé et en fonction des analyses que l'on souhaite faire.

Par exemple, sur les trois cartographies sont mis en avant pour la première l'état de disponibilité

des biens (à vendre à non envisageable), la seconde l'état du bâti (de ruine à très bon état) et la troisième l'état d'occupation (de vacant long terme à permanent) on distingue très vite des zones problématiques sur lesquelles une attention doit être portée par la collectivité afin d'envisager les potentialités d'évolutions, les contraintes....et établir des scénarii.

Illustration 17 : Représentations graphiques d'analyse foncière



Source : habiter autrement les centres bourgs. p.6 et 7

A l'échelle de la commune de St Babel, il n'existe pas de diagnostic foncier formalisé. Il n'apparaît pas nécessaire aux yeux des élus car le Maire et certains des adjoints connaissent les parcelles et le bâti à vendre. Les biens ne restent pas longtemps sur le marché immobilier. Certes, mais cela relève bien de cette urbanisation au coup par coup, sans anticipation. Certaines maisons ne sont pas en vente mais vacante, pourquoi ? Le Maire connaît-il les véritables raisons ? Certaines maisons sont régulièrement mis en vente avec des épisodes intermédiaires de mise en location. Au delà de ce bien particulier, comment apparaît l'état de l'ilot ? C'est bien ces informations qui sont intéressantes pour travailler sur un projet de territoire, en particulier sur les potentialités d'habitat offerte par le bâti existant.

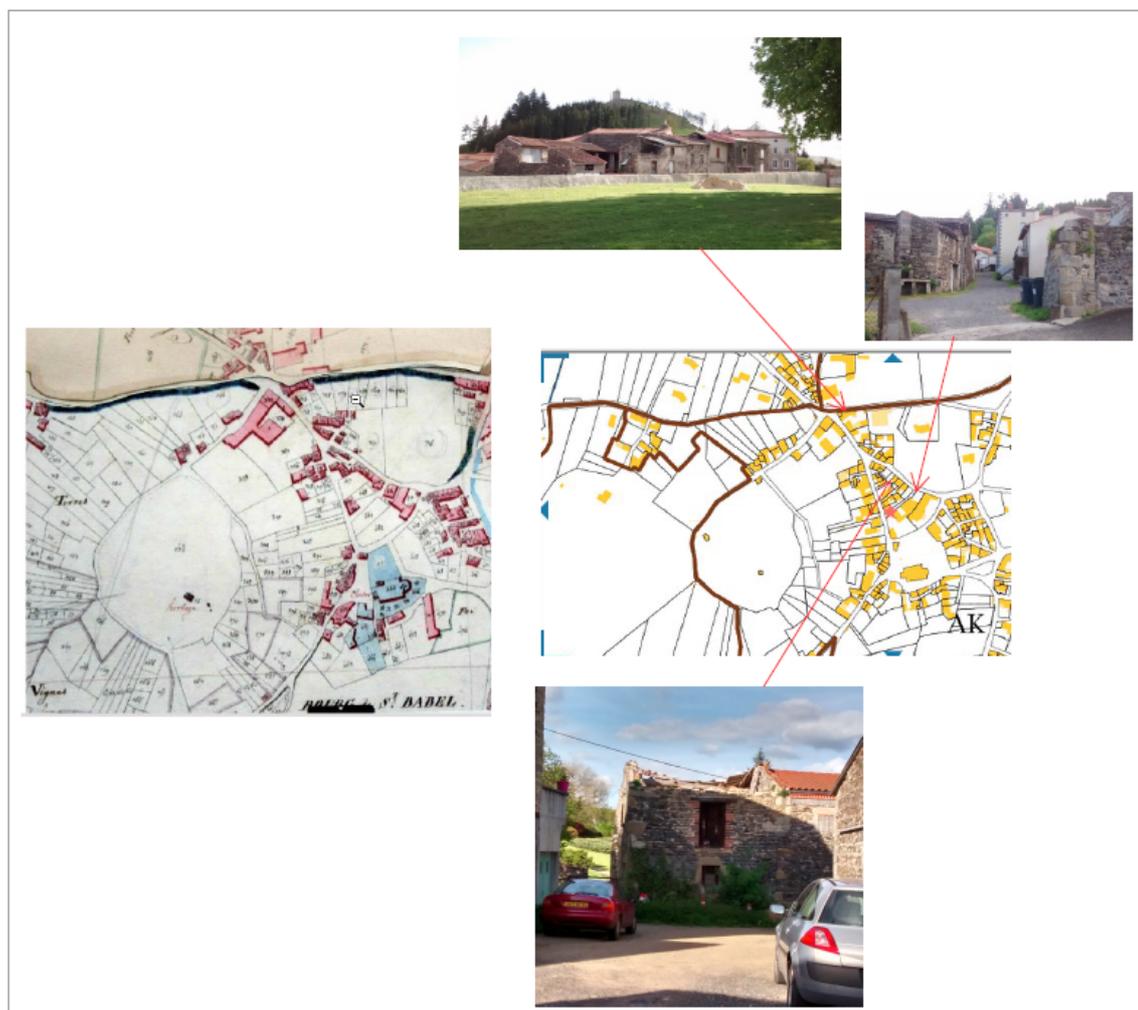
Illustration 18 : Repérage du bâti au niveau d'un îlot



Source : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>  
© crédit photo Angélique Lonjon

Par ailleurs, il semble intéressant d'appréhender le découpage parcellaire ancestrale. L'illustration ci-dessous compare un secteur de la commune de Saint Babel entre le premier cadastre de 1828 et le cadastre actualisé de 2016. On peut voir que le découpage parcellaire a essentiellement évolué autour de l'église, il s'est ouvert. Cet espace a été modifié suite à l'achat de terrain pour la construction de l'école au début du XX<sup>e</sup> siècle. On voit par ailleurs, l'évolution du bâti le long de la rue centrale et sa densification. L'étoile montre une rue traversante sur le cadastre de 1828, alors qu'aujourd'hui cet espace est devenu parcelle privée. Au niveau de cet îlot, il existe de nombreux bâtis vacants, voir menaçant ruine. Ils ne sont pas « à vendre » mais on peut s'interroger sur leur devenir et la manière dont l'intégration de nouveaux habitants peut s'opérer dans une zone aussi contrainte.

Illustration 19 : Evolution du foncier



Sources : <http://fr.calameo.com/read/003532563f14b671582b>  
<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

et

© crédit photo Angélique Lonjon

Ce travail de diagnostic permet de travailler sur l'orientation foncière souhaité par la commune ou l'intercommunalité. Il doit permettre à l'équipe municipale de construire/de définir son projet de territoire afin d'anticiper son intégration à un PLUi.

Il doit lui permettre :

- d'anticiper des problèmes d'enclavement de parcelle dont le potentiel doit être réservé pour l'urbanisation de la commune à moyen terme
- de procéder à un remembrement – en priorisant les zones
- d'envisager l'acquisition de parcelle en vue de faciliter la circulation, le stationnement
- d'envisager des dations<sup>78</sup> avec certains propriétaires
- d'envisager d'user de son droit de préemption<sup>79</sup> afin de porter des projets de renouvellement urbain
- de faciliter le travail de prospection d'aménageurs dans la construction de projet d'habitat

Illustration 20 : Exemples de scénarii de remembrement sur la commune de Chateldon (Puy-de-Dôme)

L'Ollière présente les caractéristiques d'un quartier très ancien : petites maisons, parcelles imbriquées, jardins en lanière... Pour améliorer son habitabilité, le Collectif Etc a imaginé trois scénarios de remembrement, dans lesquels la collectivité joue un rôle plus ou moins directif.

**Situation de départ :** un îlot, sept propriétaires, des maisons sans jardin et des jardins sans maison.

**Premier scénario :** les propriétaires s'organisent entre eux, procèdent à des ventes ou à des échanges pour disposer de jardins mitoyens à leurs logements ou dont la géométrie se prête mieux à leurs besoins. Chacun dispose des mêmes surfaces de départ, mais valorise ses biens.  
La collectivité peut encourager ces démarches en sensibilisant les propriétaires et en les informant sur les possibilités techniques et juridiques qui s'offrent à eux.

**Second scénario :** la collectivité assure le portage foncier de l'îlot, négocie avec les différents propriétaires pour permettre l'émergence d'un projet de plus grande ampleur, en l'occurrence le regroupement de plusieurs petites maisons et jardins pour former de plus grandes propriétés correspondant à la demande sur ce secteur du centre-bourg.

Source : Habiter autrement les centres bourgs. Cahier de l'urbanisme. Parc Livradois Forez

78 « L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre » article 1702 du Code Civil

79 Articles L211-1 à L 211-8 du Code de l'Urbanisme

### 2.1.3. Un potentiel d'habitat à identifier

Cette question du diagnostic foncier peut être complétée par l'identification du potentiel d'habitat. En territoire rural, au regard de la structuration de l'habitat, l'observatoire foncier et de l'habitat peuvent être confondus. D'ailleurs, certains schémas présentés mettent en avant des analyses plus approfondies qui abordent la question du logement, de l'habitat.

Que ce soit sous la forme d'un observatoire de l'habitat spécifique ou d'un diagnostic foncier/habitat confondu. Il sera nécessaire que les objectifs assignés à ce dispositif d'observation et de suivi de l'habitat soient remplis. Il devra permettre l'organisation de l'observation permanente de la situation de l'habitat et du logement afin d'apporter aux acteurs (publics, privés) des éléments de connaissance et de compréhension de la situation. Il devra aider à la décision politique et à la conduite stratégique d'opérations et dans le court et moyen terme d'évaluation au politiques mise en œuvre.

Ce travail de diagnostic doit permettre de mettre en avant un certain nombre de caractéristiques relatives aux logements, à l'habitat : état d'occupation, état d'entretien, niveau de confort....

S'agissant des logements inoccupés, vacants, il sera nécessaire d'approfondir cet état de vacance. Car ce phénomène est complexe, en comprendre les causes facilitera l'élaboration de projet en vue de la remise sur le marché de ces logements.

L'Insee définit un logement vacant comme :

« Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) »<sup>80</sup>

Le rôle de la vacance dans le fonctionnement d'un territoire est multiple. Elle peut être considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat, comme la traduction d'une inadaptation entre l'offre de logement et la demande des habitants. Elle représente un potentiel de développement de l'offre de logement disponible, un vivier dans lequel on peut puiser pour améliorer l'offre de logement

Si sur le marché du logement, la vacance est un indicateur de tension, dans les territoires ruraux, elle doit être appréhendée de manière plus spécifique. Car, on sait que dans les territoires ruraux, le nombre de propriétaire occupant est de l'ordre de 80 %, que le nombre de logement locatif est assez réduit. La vacance n'est souvent pas le reflet d'une vacance temporaire correspondant à ce taux de vacance raisonnable nécessaire pour assurer un bon fonctionnement du marché du logement.

---

80 <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement-vacant.htm> – consulté le 21/04/16

Le critère de la durée est important dans la compréhension du phénomène de vacance, il permet de déterminer à quel type de vacance nous sommes confrontés.

- La vacance de courte durée (estimée à six mois) est dite **conjoncturelle**. Elle correspond à un logement indisponible pour des raisons nécessaires à la remise sur le marché du bien ( temps de revente, de relocation, d'entretien, de remise en état, de mise aux normes ou de rénovations plus importantes).

- La vacance de plus longue durée est dite structurelle et renvoie à plusieurs cas de figures :

- vacance d'obsolescence ou de dévalorisation, elle correspond à des :

- logements obsolètes, inadaptés à la demande
- logements en attente de destruction
- logements « hors marché de fait » ne pouvant pas trouver acquéreur ou locataires (trop cher, dévalorisé...)

- vacance de transformation du bien, il s'agit de logements en :

- en travaux (projet important)
- en situation bloquée dans le cadre d'une succession, d'une indivision, d'un départ en retraite du propriétaire

- vacance expectative, elle correspond à :

- des logements réservés pour soi ou pour un proche
- de la rétention spéculative pour transmettre à des héritiers

- vacance de désintérêt économique concerne :

- des biens de faible valeur économique
- un logement pour lequel on éprouve un désintérêt pour s'en occuper et que l'on ne souhaite pas occuper soi-même (ex des logements reçus en héritage)

Ce phénomène renvoie à plusieurs problèmes, ils ne pourront pas être traités de la même manière. Certaines situations pourront facilement être améliorées dans le sens qui nous intéresse, de la remise sur le marché du logement. D'autres, nécessiteront un travail de fond plus important et la mise en place d'une politique plus coercitive.

Ce diagnostic permettra également de mettre en avant au delà du statut d'occupation, l'âge des occupants. Des études statistiques montrent que 40 % des maisons sont habitées par des ménages dont la personne de référence est retraitée. Cette information est à mettre en perspective historique de l'avènement de la maison individuelle des années 1970, les accédants de l'époque sont les propriétaires occupants d'aujourd'hui.

Par ailleurs, selon le groupe Architecteurs « 80 % des maisons que l'on habitera en 2020 sont déjà construites »<sup>81</sup>. Ce point de vue renvoie au stock latent d'habitat constitué par les pavillons construits au début des années 1970, dont les propriétaires se situent dans une tranche d'âge de 65 à 75 ans ; mais également, au bâti ancien, conservé par les générations nées avant la seconde Guerre Mondiale, que les enfants héritiers commencent à se vendre.

---

81 Dufieux Philippe, Garaix Loïc et Déléaz, Dominique, op. cité, p.122

Illustration 21 : Bâties vacants à Saint-Babel



Sources : photos personnelles © Angélique Lonjon

S'agissant du niveau d'entretien, on s'apercevra que ce niveau est très lié à l'état d'occupation de l'habitat. Néanmoins, on notera fréquemment la présence de logement avec un niveau d'entretien et de confort assez restreint, occupé par une ou des personnes dont les ressources financières ne leur permettent pas d'entretenir correctement le bien souvent hérité.

La commune de Saint-Babel présente selon les chiffres donnés par l'Insee un taux de vacance de 11,2 % en 2012. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 2007 ( 7%). En parallèlement, le nombre de résidence principale et de résidence secondaire a diminué. Cette augmentation est-elle liée à de la vacance conjoncturelle ou structurelle ?

A ce chiffre, André Bosloup a réagi lors de notre entretien, le trouvant fortement élevé. En quatre ans, cette vacance a pu effectivement diminuer, grâce au transfert de patrimoine.

Actuellement, la commune est propriétaire d'une maison de bourg acquise par préemption. Ce bâti est mitoyen avec le bâtiment de la Mairie est vacant, le projet est d'agrandir la Mairie car la salle du conseil devient petite, tout comme le bureau du Maire. Dans une perspective de regroupement de commune, je m'interroge sur l'utilité d'un tel agrandissement. Ce bâti pourrait être réhabilité en appartements ou maison afin d'élargir l'offre locative de la commune.

Par ailleurs, on trouve sur la commune de nombreux bâtis anciens vacant, dont l'état d'entretien varie de correct à très mauvais voir un risque de péril (ex chute de cheminée, de toiture...). Quel devenir pour ce patrimoine, dont le potentiel en offre d'habitat est important ? Quels projets ?

## 2.1.4. Des attentes des individus à comprendre en terme d'habitat

Le pourcentage de Français qui affirme leur préférence pour la maison individuelle se situe autour de 75 %, ce chiffre varie peu depuis une quarantaine d'année. Pourquoi un tel engouement ?

Cet habitat répond aux « demandes de confort des Français »<sup>82</sup> pour reprendre les termes d'Olivier Piron sont constituées par quatre familles.

Le confort sanitaire (que l'Insee libelle « indicateur de confort ») répertorie les qualités sanitaires du logement à savoir la présence de l'eau, de wc, de baignoires ou douches, la présence de chauffage, central ou non. Il renvoie à sa qualité sanitaire.

Ce confort est aujourd'hui largement atteint dans la plupart des logements. Néanmoins, il reste encore des points noirs qui méritent de l'attention.

Le confort domestique concerne les surfaces que le logement offre en interne, que l'on peut retrouver de manière approximative à travers le nombre de pièce. Il renvoie également à la taille du logement par rapport à la composition du ménage concerné.

Les individus recherchent la possibilité d'adapter la surface de leur logement à leur besoin personnel, de pouvoir avoir des pièces modulables. Cette adaptabilité, cette offre de surface ne trouve pas de réel écho dans le logement collectif, ou alors à des tarifs qui rendent la location trop onéreuse. Ou, la typologie de logement attribuable est liée à la composition du ménage . Un couple pourra avoir un T2 voir un T3 si le projet d'enfant est clairement exprimé. Un couple avec deux enfants pourra avoir un T4. Si l'on dépasse la typologie, il s'avère que, « La taille des

---

82 Piron olivier, L'urbanisme de la vie privée, p. 69

logements individuels, autour de 110 m<sup>2</sup> en moyenne, dépasse largement celle des logements collectifs (64m<sup>2</sup>). On remarque également que la superficie des maisons est globalement en augmentation, tandis que celle des appartements stagne depuis vingt-cinq ans.... En 2012, près de la moitié des maisons qui sortent de terre sont dans une fourchette située entre 100 et 150 m<sup>2</sup>, même si les parts des grosses surfaces (>150 m<sup>2</sup>) ou des petites surfaces (<80 m<sup>2</sup>) sont en hausse. A titre de comparaison, 40 % des logements collectifs\_achevés en 2012 sont entre 60 et 80 m<sup>2</sup>. »<sup>83</sup>

A Saint-Babel, les chiffres de l'Insee indique pour l'année 2012, un nombre moyen de pièce des résidences principales est de 4,9 pour les maisons contre 3,4 pour les appartements<sup>84</sup>.

Le confort spatial s'intéresse à la dimension de densité dans le sens des espaces disponibles au sol, publics ou privés, pour des instants de détente, comme pour un confort minimum des déplacements quotidiens. Olivier Piron explicite ce confort en ce sens « [...], les différents secteurs urbains peuvent se caractériser par le nombre de mètres carrés au sol par logement, que l'on considérera comme un indicateur de confort spatial. Ce chiffre cumule ce qui est nécessaire pour l'implantation des logements stricto sensu avec les jardins ou les espaces libres privés, les équipements d'infrastructures – voirie, trottoirs – et les autres éléments collectifs – écoles, espaces verts de proximité. Il est calculé comme l'inverse de la densité résidentielle nette ».<sup>85</sup>

Ce confort spatial s'attache à la question du stationnement résidentiel qui est une contrainte relativement importante dans les territoires ruraux où les ménages ont généralement deux voitures par ménages.

A Saint-Babel<sup>86</sup>, en 2012, 62,6 % des ménages ont deux voitures minimum et 32,2 % une voiture. Le taux de motorisation est élevé 94,8 % alors que le taux baisse à 81,7 % pour la disposition d'un emplacement pour le stationnement. Ce chiffre est à prendre avec réserve car on parle d'emplacement, il n'est dit qu'il remplisse sa fonction première, au regard du nombre de garage converti en pièce d'habitation, lieu de stockage....

La polyvalence de cet espace permet d'accueillir des activités annexes, il devient un espace de liberté.

**Le confort paysager** se comprend comme la capacité à bénéficier ou à accéder à des espaces ouverts. Toujours pour Olivier Piron, « [...] cet indicateur correspond en fait à l'accessibilité combinée à la fois au centre-ville comme aux zones hors ville, supposées non bâties, et que l'on appelle parfois espace ouvert. Et il ne présuppose pas seulement que ces zones sont directement liées à des activités de loisirs, ou bien simplement contemplées »<sup>87</sup>

Il est cette capacité de pouvoir passer de la sphère privée à la sphère publique comme « bon nous semble ». L'individu maîtrise son désir de relation sociale par des dispositifs d'aménagements de l'espace....

Les territoires ruraux doivent par ailleurs, répondre aux attentes de la population qui évoluent et

---

83 CEREMA, op. Cité, p.40

84 Insee, - [http://www.insee.fr/fr/themes/dossier\\_complet.asp?codgeo=COM-63321](http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-63321)

85 Piron Olivier, op. Cité, p. 81

86 Insee, - [http://www.insee.fr/fr/themes/dossier\\_complet.asp?codgeo=COM-63321](http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-63321)

87 Piron Olivier, op. Cité, p.87

se diversifient au regard du vieillissement de la population, du desserrement des ménages, des jeunes ménages qui souhaitent rester dans leur village..

Les territoires ruraux doivent pouvoir offrir de la mixité en terme de typologie, de statut de l'habitat... C'est dans cette recherche d'adaptation que ces espaces de vie trouveront un potentiel de développement, d'accueil de nouvelle population.

Ainsi, ils devront s'interroger sur les formes d'habitat correspondant au mieux à des besoins de vie transitoire, temporaire...

Les personnes âgées, qu'elles soient venues s'installer ou des anciens de la commune, renvoient à des besoins spécifiques de proximité de services, d'aménagement de leur logement afin de faciliter leur autonomie, de trouver un logement plus adapté en terme d'entretien des espaces notamment sur le même espace afin de pouvoir faire le choix de continuer de vivre dans sa commune.

Les jeunes ménages peuvent rechercher une première acquisition, en correspondance avec leur capacité financière de début de carrière, ou un logement locatif tout en restant sur leur commune, ou en choisissant de venir vivre à la campagne et d'offrir un cadre de vie agréable et un lieu de scolarisation « correcte » à leur enfant.

Les familles recomposées ou séparées sont à la recherche de logements assez particulier (ni trop grand, ni trop petit) l'absence d'offre locative sur la commune perturbe souvent l'équilibre familial particulièrement dans le cadre des gardes alternées de plus en plus nombreuses.

Ces attentes des individus sont fortement remplies par le logement pavillonnaire, qui répond aux marqueurs de confort et d'adaptabilité de son logement à ses besoins, ses attentes.

Il faut appréhender ces attentes, les décortiquer, les travailler pour les retrouver dans des formes d'habitat nouvelles, dans les capacités de moderniser, de moduler le bâti ancien et dans une offre locative qui fait fortement défaut.

## **2.2. ....en accompagnant le développement urbain**

« Penser l'espace rural : c'est penser sa conservation et son développement »<sup>88</sup>, l'espace rural doit se doter d'un véritable projet d'aménagement, qui doit être l'expression d'une vision de l'avenir de ce territoire construite à partir de la connaissance fine de son territoire, de ses potentiels et des orientations que l'on souhaite pour cet espace. Il est important que ce projet, à travers les outils réglementaires, redonne du sens dans l'acte de bâtir, d'aménager. C'est là, toute la difficulté des documents de planification territoriale et d'urbanisme qui devront être l'expression claire et adaptée d'un projet de territoire et non un projet de développement reproductible n'importe où.

### **2.2.1 Par des approches paysagères pour retrouver le sens de la qualité urbaine**

---

88 Urbanisme rural, p.12

### 2.2.1.1. La notion de paysage

Chacun d'entre nous a des attentes de plus en plus grande en matière de la qualité de notre cadre de vie, ce cadre de vie en milieu rural renvoi à notre environnement quotidien composé de son paysage « champêtre » ou « bucolique », où la très forte présence du végétal, de l'arbre, de la haie, de la prairie, de champs rendent très présente la notion de nature et du temps au travers des saisons. Mais également, à l'environnement bâti constitué par l'ensemble des constructions anciennes, nouvelles, des équipements.....

Cette notion de qualité paysagère est posée comme « un enjeu fondamental, garant des principes de durabilité, permettent un développement spatial harmonieux ». <sup>89</sup> Les élus se retrouvent en responsabilité de transmettre ce capital paysager. Le paysage est un bien commun.

D'ailleurs, Michel Manville<sup>90</sup> considère qu' « en s'appuyant sur une connaissance fine de l'histoire, de la géographie de chaque territoire et des spécificités naturelles et humaine, elles [les approches paysagères] constituent une clé d'entrée pour les démarches de développement durable des territoires. » <sup>91</sup>

Pourquoi parler d'approches paysagères au plurielle ? Tout simplement car cette notion de paysage est complexe et difficile à définir. Nous retiendrons la définition proposée par le groupe de travail « Observatoire Départemental des Paysages, en 2003, qui tente de synthétiser les différentes approches que l'on peut avoir du paysage, en tant qu'individu ou que professionnel. « Le paysage c'est .... Un regard personnel basé sur les perceptions subjectives de chaque acteur. Un bien collectif historique et contemporain, remarquable ou banal. Un ensemble d'éléments naturels géomorphologiques, climatiques, hydrographiques, végétaux. Le support spatial des activités humaines où s'organisent des systèmes de production, le bâti, les réseaux, les infrastructures. L'identité d'un territoire basée sur les relations qu'entretient l'homme avec son milieu. Le cadre de vie quotidien de l'ensemble des acteurs d'un territoire. L'image d'un pays qui assure son rayonnement et son attractivité ». <sup>92</sup>

Le paysage est une notion transversale qui fait intervenir l'urbanisme, l'architecture, l'environnement, le développement économique, le patrimoine.....

Au travers de la notion de paysage, on aborde de nombreux sujets ayant trait à l'urbanisme :

- la patrimoine bâti et sa réhabilitation,
- la patrimoine naturel,
- les limites de l'urbanisation,
- l'aménagement des espaces publics,
- la mise en valeur des entrées de ville/bourg
- la composition du tissu urbain (ville/bourg/hameau),
- la densité,
- la maîtrise de la consommation foncière,...

89 CAUE du Rhône, Du territoire aux paysages, recommandations pour des démarches de projets. p.7

90 Conservateur en chef du patrimoine au Conseil départemental de la Creuse

91 Introduction générale au séminaire sur le thème de la « Réhabilitation des centres-bourgs en Massif Central » qui s'est tenu à Guéret le 19 juin 2013

92 CAUE du Rhône, Du territoire aux paysages recommandations pour des démarches de projets, p.9

Le paysage est pluriel, je m'attarderai sur l'approche paysagère de l'architecte : c'est « une perception sensible d'un territoire restituée dans une dimension architecturale des formes, couleurs, volumes, discontinuités, rapports entre vides et pleins, etc. L'architecte se situe davantage du côté de l'espace bâti et non-bâti, du vide qui serpente au travers des multiples objets architecturaux d'un site ». <sup>93</sup>

Je m'attarderai sur cet aspect du bâti et du patrimoine bâti qui m'apparaît important dans l'approche que l'on peut avoir d'un territoire.

### 2.2.1.2. Le patrimoine bâti

Dans un territoire rural parler de patrimoine pour le bâti ancien existant semble inapproprié, car pour beaucoup il n'a aucun intérêt architectural, esthétique. Cette notion renvoie vers des bâtiments caractéristiques comme les châteaux, des demeures bourgeoises...

Il n'est patrimoine que dans le sens où il fait partie de son héritage, ainsi en 2004, Didier Boutet écrivait dans son livre « Pour un urbanisme rural », qu' « en zone rurale, le bâti est d'abord patrimoine, valeur foncière, que l'on se transmet de générations en générations ; qu'il s'agisse du logement ou d'un bâti professionnel. Préserver le bâti, c'est le moyen de démontrer un attachement, un respect envers le « sacrifice » des anciens pour lesquels, la construction ou l'appropriation du bâti représentait l'œuvre de toute une vie » <sup>94</sup>

Il me semble que notre approche du bâti caractéristique de ce milieu rural doit dépasser cette vision restrictive et doit lui accorder un intérêt particulier. Sans aller vers une classification, une inscription....., il doit être reconnu, préservé et respecté.

Lors de ma rencontre avec le 1<sup>er</sup> adjoint de la commune de Saint Babel, j'ai pu entendre l'affirmation de ce que j'avais pu lire dans le rapport de présentation de la carte communale, à savoir « qu'il n'existe pas de bâtiment inscrit ou classé monument historique... Il n'existe pas de bâti dans le village présentant une valeur architecturale particulière et nécessitant des mesures spécifiques de protection vis-à-vis du développement de l'urbanisation ».

Effectivement, la commune n'a pas de site classé mais que dire des maisons vigneronnes avec leur architecture typique ? Que dire des maisons de maîtres ? .... Ce bâti ne fait-il pas parti de l'histoire de cette commune ? Sans le porter au nu d'un bâtiment remarquable, n'est-il de notre devoir d'assurer la préservation de ce que ce j'appellerai ses « clés architecturales » ? Attirer l'attention sur ces caractéristiques, les préserver ne remet pas en question, à mon sens, la possibilité de moderniser, d'adapter le bâti au mode de vie actuel.

Dire qu'il n'y a pas de bâtiment remarquable, c'est faire peu de cas du travail traditionnel de ces bâtisseurs. Combien ont remarqué la régularité dans l'alignement des pierres qui constituent les murs de ces maisons anciennes ? Regardez comment sont reconstruits ces murs : la régularité a disparu. Pourtant cela fait partie du mode de construction, d'un savoir-faire, qui caractérise notre patrimoine.

Cette notion de patrimoine semble vague, subjective et renvoie vers ces questions, quel est le sens de la notion de patrimoine, qu'est-ce qui fait patrimoine ?

---

93 Du territoire aux paysages recommandations pour des démarches de projets, p.8

94 BOUTET Didier. op. Cité, p. 24

Mes recherches m'ont mené vers la lecture d'un document concernant le bâti agricole et sa valorisation, là cette notion de patrimoine a pris tout son sens et surtout conforte l'idée que je me fais de ce patrimoine bâti.

J'ai ainsi pu découvrir un historique de cette notion de patrimoine rural et même une certaine définition à travers Isac Chiva, qui dans son livre *Une politique pour le patrimoine culturel rural*, écrivait en 1994 « Font partie du patrimoine rural les immeubles formant toute l'architecture rurale, les paysages façonnés au cours des âges des gens vivant de la terre et les produits du terroir adaptés aux conditions locales et aux besoins des hommes qui les ont élaborés, les techniques, outils et savoir-faire qui en ont permis la création et qui demeurent indispensables pour rendre possible l'entretien, la restauration, la modification et la modernisation dans le respect de la logique constructive et de l'esthétisme de l'ensemble immeubles/habitat/paysages. »<sup>95</sup>

La notion de patrimoine rural est apparue tardivement, cette notion étant principalement consacrée aux biens ayant une valeur esthétique et historique. Ainsi au XIX<sup>e</sup> siècle comme au début du XX<sup>e</sup> siècle, seuls les monuments et objets historiques, les œuvres d'art pouvaient être considérés comme des biens exceptionnels, irremplaçables, dignes d'intérêt pouvant être qualifiés de patrimoine.

Des études et des recherches, menées par des ethnographes, des géographes comme Vidal de La Blache sur l'habitat rural, les économies agraires et les paysages ont permis d'ouvrir le champ de la définition de la notion de patrimoine.

L'inventaire des monuments et richesses artistiques de la France est créé en 1964 par André Malraux. Il recense toute œuvre « dont la caractère artistique, archéologique ou historique permet de considérer qu'elle est un élément du patrimoine artistique de la France. »

En 1978, avec la naissance de la notion de « patrimoine ethnologique » au Ministère de la Culture, le terme patrimoine s'ouvre à d'autres domaines.

La consécration du patrimoine rural arrive en 1981, lorsque le Ministère de la Culture crée une ligne budgétaire spécifique, consacrée à la sauvegarde du patrimoine rural non protégé (PRNP). Le PRNP « concerne tout ce qui relève du patrimoine lié à la production agricole, aux fermes, aux dépendances des entreprises agricoles, mais également des petits éléments comme les pigeonniers, les moulins ou encore les lavoirs. »

La notion de patrimoine rural non protégé a une définition juridique « Le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques, mentionné au IV de l'article 99 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, est constitué par les édifices, publics ou privés, qui présentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation de savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans les communes rurales et des zones urbaines de faible densité. »<sup>96</sup>

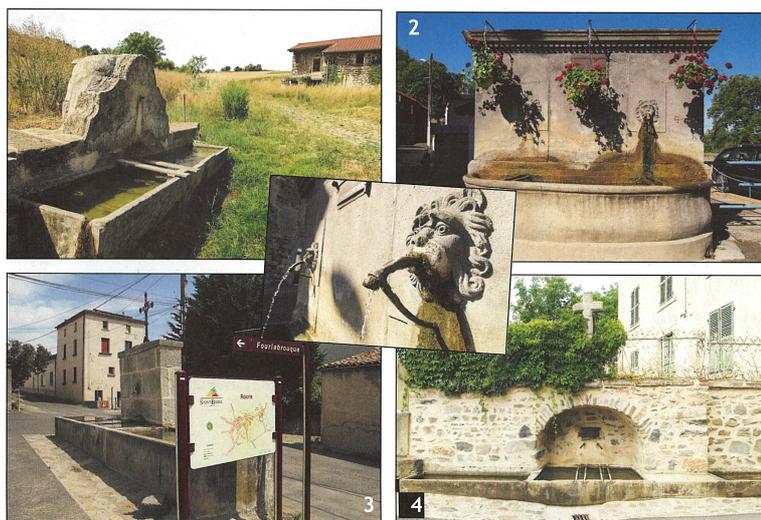
En fait, cette notion de patrimoine rural a été réduite à la notion de petit patrimoine que sont les lavoirs, les fontaines... auxquelles des budgets d'entretien sont consacrés. Pourtant, elle pourrait englober le bâti ancien caractéristique des communes rurales.

---

95 De Beausmenil Michel, *Un atout pour le monde rural. La valorisation du bâti agricole*

96 De Beausmenil Michel, op. cité, p.60

## Illustration 22 : Le petit patrimoine bâti de la commune d St Babel mis en valeur



1 - Les Fougères – 2 - Le bourg – 3 - Roure – 4 - La Roche

Source : Revue de la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier – Décembre 2015

Au delà de cette notion de patrimoine, il est intéressant de noter dans quels termes architectes, chercheurs et technicien s'intéressent au monde rural, au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. En 1946, dans un article du magazine *Les Cahiers Politiques*<sup>97</sup>, Lucien Benisti conclut son article « en insistant sur le respect du caractère propre de ce bâti dans la modernisation et la reconstruction du monde rural. » Il s'exprime en ces termes : « Si la révolution de l'habitat peut et doit se faire (...), les lignes d'ensemble de l'habitat doivent échapper à une révolution anarchique. Il s'agit là du patrimoine esthétique de notre pays (...) de la maison provençale, toute en hauteur et sans étable, à la ferme de Caux, égaillée dans un coutil herbu, clos d'une barrière de bois (...), il y a une diversité de types aussi grande que peut l'être la variété de nos paysages et de nos modes d'exploitation. Il serait déplorable que, sous prétexte de révolution matérielle, on en vint à renier le style régional. »<sup>98</sup>

Cela nous renvoie directement à cette banalisation des paysages ruraux à travers les maisons individuelles standardisées que l'on peut retrouver n'importe où. Comment dépasser ce stade ?

La démarche de projet de paysage semble pouvoir répondre à cette attente. L'objet n'est pas de rendre immuable les paysages qui nous entourent mais bien de composer avec eux, de les considérer véritablement comme notre milieu de vie et de travail, où chacun d'entre nous est responsable de sa qualité.

### 2.2.1.3. Le projet de paysage

« Le paysage est le résultat de la rencontre d'un territoire et d'une société. Il est une formidable mémoire qui enregistre dans le temps et l'espace, les marques des activités humaines. Il est aussi la manifestation visible d'un processus de développement dans l'espace de stratégies d'acteurs divers et de mise en place de projets individuels ou collectifs. Il n'est pas un objet hérité du passé qui serait à jamais figé dans le temps, mais bien une construction sociale au

97 *Les Cahiers Politiques*, n°19, avril 1946, p.51

98 De Beausmenil Michel, op. cité, p.59

service des intérêts du présent ».<sup>99</sup>

C'est un outil instauré par la Loi Paysage de 1993 et mis en place par la circulaire du ministère de l'Environnement datée du 21 mars 1995.

La démarche de projet de paysage est volontaire et doit être à l'initiative des élus. Elle doit être réalisée à l'échelle d'un territoire cohérent. Elle vise à observer et connaître les caractéristiques paysagères et les expliquer, afin de proposer des actions qui permettront de « réconcilier » qualité paysagère et développement.

Son ambition est de mettre en place un guide, un « fil conducteur » afin d'accompagner les dynamiques d'évolution vers des exigences qualitatives, et assurant une transition réussie entre la paysage d'aujourd'hui et celui de demain.

Il prend en compte « les logiques d'organisation de l'espace qui préexistent sur le territoire, qui assurent sa lisibilité, sa compréhension et son identité, son histoire, sa géographie, ses systèmes de production, sa culture, sa sociologie ».<sup>100</sup>

Les sujets à aborder par le biais d'un projet de paysage peuvent être multiples et dépendent des orientations, questionnements...du maître d'ouvrage. Il peut être un moyen de mettre l'accent sur un thème particulier comme :

- le développement de l'urbanisation
- les villages (silhouette, organisation, espaces publics)
- le bâti traditionnel
- les bâtiments agricoles

Il apparaît important que ce projet de territoire tende vers un certain nombre d'objectifs :

- « de déterminer les fondements et caractéristiques paysagers du secteur étudié ...
- d'analyser les facteurs et la dynamique d'évolution des paysages et l'incidence sur l'image du territoire
- de le porter à la connaissance des habitants, afin qu'ils tiennent compte dans leurs projets individuels ou collectifs »<sup>101</sup>

Ce dernier point me paraît primordiale car ce sont bien en majorité ces habitants qui participent à la construction de ce territoire. Ils ignorent bien souvent les incidences que peuvent avoir leur manière de construire, de concevoir leur aménagement. Leur expliquer, leur montrer de manière visuelle, leur proposer des alternatives est plus qu'important. Il m'est difficile d'entendre dire par le 1<sup>er</sup> adjoint de ma commune, que les gens n'écoutent pas, ils ne font que ce qu'ils ont décidé, que l'on ne peut pas leur parler que c'est compliqué. Oui, le rôle d'élus n'est pas facile, mais c'est là que rentre en jeu toute la pédagogie des personnes pour faire toucher du doigt le problème, intéresser l'autre, l'inviter à échanger, à comprendre et faire évoluer sa manière de voir. Ces relations sociales sont importantes, dire les choses, poser des cadres ne doivent pas être considérés comme des contraintes, des interdits. Il faut éduquer les gens à cette notion de paysages..., éduquer ce n'est pas dire non, c'est expliquer, échanger...

Si les élus ont un rôle porteur, ils peuvent être largement accompagnés par les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) au-delà par une équipe pluridisciplinaire car le projet de paysage demande des compétences, de l'ingénierie

---

99 CAUE du Rhône, Du territoire aux paysages recommandations pour des démarches de projets, p.8

100 CAUE du Rhône, Du territoire aux paysages recommandations pour des démarches de projets, p19

101 CAUE du Rhône, Du territoire aux paysages recommandations pour des démarches de projets., p24

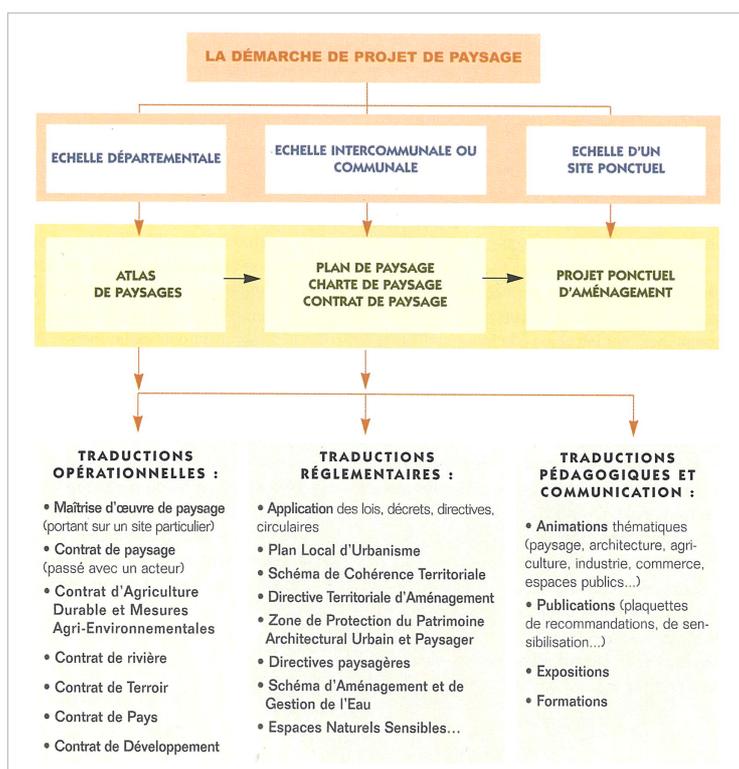
diversifiées tant son champ d'expertise est large.

Les acteurs du projet de paysage sont multiples, les élus sont les personnes incontournables, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, les agents de développement, agriculteurs, propriétaires de foncier bâti.

Ce projet repose essentiellement sur des actions pédagogiques de sensibilisation et de communication. Le projet de paysage peut avoir plusieurs applications opérationnelles que l'illustration 22 permet de visualiser.

Les différents guides issus d'un projet paysage n'ont pas de valeur réglementaire, ils ne sont donc pas opposables aux tiers. Ils peuvent être complémentaire au PLUi, en contribuant par exemple, à expliciter les choix retenus dans le PLUi au travers la notion de "paysage". Certains éléments peuvent néanmoins être intégrés comme la nécessité d'utiliser une gamme de matériaux comme les tuiles canales avec un panel de teinte, la chaux dans les ravalement de façade. Les marqueurs architecturaux peuvent être inscrits réglementairement afin d'être intégrés et respectés dans l'opération de rénovation, de réhabilitation.

Illustration 22 : Applications opérationnelles du projet de paysage



Source : Du territoire aux paysages

Au niveau de la commune de Saint Babel, il n'existe aucun projet de paysage. Lorsque j'ai posé la question au cours de mes entretiens, il m'a été clairement dit par l'équipe municipale, que la commune n'avait aucun bâti remarquable, intéressant. Une des personnes présente lors de la première entrevue m'a affirmé que le bâti de la rue central était sans intérêt. Par ailleurs, le 1<sup>er</sup> adjoint a souligné que les gens venaient sur la commune pour ses paysages et ses vues. Lorsque, j'ai évoqué la possibilité de mettre en place ce type de projet afin d'élaborer une

charte paysagère et architecturale, la réponse a été négative car trop compliqué et trop cadré. Par ailleurs, cela allait trop contraindre les gens et que l'important était d'avoir des fenêtres ouvertes, le reste on faisait avec, même si quelques fois ce n'était pas très esthétique.

Néanmoins, au niveau des bâtiments communaux, les restaurations successives mettent en valeur ce patrimoine bâti ancien. Contradiction ? Montrer l'exemple ?

Au niveau de la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier, son site internet parle de la création de charte architecturale et paysagère. Lorsque j'évoque ce point avec Jennifer Gallet, elle me présente la plaquette « Programme d'aide aux privés pour le ravalement de façades », opération qui a pour « but d'aider à redonner un caractère authentique à nos communes et de mettre en valeur le patrimoine bâti »<sup>102</sup>. Cette opération est faite en partenariat avec un architecte conseil du CAUE. Je lui indique que cela n'est pas une charte.

Au niveau des autres communes de la CCCA, des plans d'aménagement de bourg ont été réalisés. Dans le cadre de ces opérations, un certain nombre de bâtiments communautaires, municipaux, ont été réhabilités en complément des aménagements des espaces publics.

Enfin, la Communauté de Communes travaille principalement sur la mise en valeur du petit patrimoine bâti dans les différentes communes qui composent son territoire.

L'opération de restauration du petit patrimoine rural, les recommandations pour la restauration des façades sont des actions qui permettent d'avoir acquis un certain nombre de connaissances sur le patrimoine, le paysage bâti. Elles constituent les prémices d'un projet de paysage, mais le travail mené en partenariat avec le CAUE ne va pas plus loin.

#### Illustration 24 : Réhabilitation bâtiments communaux et communautaires



Sources : photos personnelles © Angélique Lonjon – site <http://www.coteaux-allier.fr/la-communaute-de-communes/competences-et-realizations/>

102 Dépliant « Programme d'aide aux privés pour le ravalement de façades » - CCCA

Illustration 25 : Des réhabilitations ou travaux privés



© crédit photos Angélique Lonjon



## 2.2.2. Proposer de mieux habiter pour mieux concevoir

Comme nous l'avons vu, l'habitat individuel pur est majoritaire dans le mode de construction, et c'est le particulier en tant que maître d'ouvrage - sans compétence particulière - qui va choisir son modèle de construction en se basant sur des modèles de catalogue et va l'implanter sur un terrain en adaptant ce dernier à son projet de construction.

Le bâti ne doit-il pas s'adapter à la morphologie des lieux ? C'est le terrain qui décide. Le bâti ancien ne s'est-il pas implanté de manière à profiter au maximum des éléments naturels ?

Cette banalisation des paysages ne provient-elle pas de la rupture provoquée par les modèles construits avec les modèles traditionnels tant dans leur volumétrie que dans leur mode d'implantation et certains matériaux ?

Donner à regarder l'habitat autrement n'est pas évident. Il nécessite au préalable une analyse fine du territoire où il s'implante, qui permet d'identifier toutes ses caractéristiques, une approche particulière du lieu, une entrée par l'urbanisme et l'architecture. Si ce travail doit être réalisé par des personnes compétentes, le partager, l'expliquer, le discuter, le mettre à la portée de tous les individus, voir l'imposer ne devrait-il pas être un impératif pour atteindre cet objectif de mieux habiter nos territoires ruraux.

Amener les individus vers une construction sensible et réfléchie de leur maison peut se faire par la lecture de guide, brochures afin de leur donner à comprendre que toute construction est située dans un paysage et un environnement. Au delà, qu'elle peut être source de projets de qualité intégrant les préoccupations de durabilité et le respects des environnements ruraux.

Ces guides sont généralement élaboré par les CAUE. Au niveau de celui du Puy-de-Dôme, je n'ai trouvé aucun document proposant une sensibilisation des individus quant à l'architecture locale, aux paysages... sauf si un projet de paysage a été réalisé. Ces guides sont souvent assez détaillé tant sur l'enveloppe bâtie que sur le confort intérieur.

Je m'intéresserai plus particulièrement à l'aspect « projet dans son site » et « projet dans sa conception ». Il me semble que ces points clés, ces principes de base devraient être intégrés dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci définit l'affectation des sols, l'implantation et les caractéristiques du bâti, les équipements à prévoir et les éléments de patrimoine ou de paysage à préserver. Aussi, ce cadre de lecture, d'appréhension doit y trouver largement sa place.

Au niveau de l'implantation, le bâti doit profiter des qualités et des défauts du terrain, respecter le relief. L'accès au bâti doit être aisé et la plus directe possible au bâtiment. L'emprise au sol doit limiter au maximum l'imperméabilisation trop importante des sols et la conservation de la végétation existante. Par ailleurs, la forme et la disposition de la construction dépendent des dispositions du site, se protéger du froid et du vent, profiter du soleil, des vues.

Les abords doivent également être traités comme un projet paysager. Intimement liés à la maison, ils doivent être traités en parallèle afin que le paysage plus large soit pris en considération et que le projet s'inscrive dans une continuité paysagère.

Au niveau des couleurs, un travail intéressant est réalisé afin d'expliquer toute leur importance dans un projet. Elles sont chargées de sens. « La couleur est une réalité physique et optique », elle n'est pas là par hasard mais bien la réflexion sur le climat, l'architecture et le paysage environnant. A l'origine le choix des couleurs résulte de l'utilisation des matériaux locaux et de tradition socio-culturelle.

Par ailleurs la couleur a des propriétés qui font qu'elle peuvent venir apporter du rythme dans l'architecture, renforcer l'intégration dans le site ou l'inverse, réanimer du bâti ancien, d'où l'importance de travailler sur des palettes de couleurs dans lesquelles les projets de construction, de rénovation devront venir chercher leur référence.

Ces propositions sont loin d'être insurmontables, incompréhensibles. Elles peuvent être intégrées facilement dans les projets individuels. Bien souvent, c'est par un défaut d'information, d'explication et de coopération que tous ces éléments ne sont pas traduits dans les projets.

### 2.2.3 S'appuyer sur des outils réglementaires adaptés

Les phases d'élaboration des documents d'urbanisme sont des moments de construction d'une image de la commune. C'est pourquoi, il est important pour élaborer ce projet de territoire de réfléchir aux orientations souhaitées pour l'urbanisme de son territoire.

Les documents réglementaires doivent être élaborés comme des outils permettant d'encourager « l'exemplarité », de favoriser le renouvellement urbain et de garantir l'intérêt général.

Il est important de considérer les documents réglementaires comme des outils visant à favoriser le partage de valeurs communes et non comme des outils imposant des contraintes.

C'est pour cela que la compréhension de son territoire, à travers les différentes lectures que l'on peut en faire et les éventuels documents les traduisant sont importants. Ils servent souvent de facilitateur à la compréhension, à l'intégration et à l'acceptation de ces documents par le plus grand nombre.

« L'identité d'un espace repose à la fois sur une réalité objective, organisationnelle, et institutionnelle, mais aussi sur une dimension subjective, à savoir le sentiment d'appartenance à un territoire commun de vie. Ce n'est que lorsque les populations ont accompli d'elles même tout le processus endogène de prise de conscience et de concertation sur la nécessité d'abord d'agir ensemble, ensuite de penser au long terme que l'on peut envisager l'émergence de politiques locales d'aménagement de l'espace. »<sup>103</sup>

La collectivité reste la garante de la pertinence et de la mise en œuvre des règlements. Aussi, il est impératif qu'elle se sente concernée et qu'elle s'implique dans l'élaboration de ces documents afin de les appréhender, de se les approprier afin de mieux les appliquer et les expliquer aux porteurs de projets.

Le Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale (SCOT), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Carte communale sont des outils d'urbanisme permettant d'appuyer au niveau réglementaire ce projet de développement. En effet, la loi SRU, codifiée à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, conférait à ces documents un rôle déterminant dans les conditions permettant d'assurer :

---

103 BOUTET Didier. Op cité p.34-35

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Si cet article a été abrogé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 - art. 12., c'est bien dans cet esprit que les documents d'urbanisme continuent d'être réfléchis, élaborés.

Le SCOT est un document d'urbanisme intercommunal qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces agricoles.

Il fixe les orientations générales des politiques d'urbanisme, d'habitat, des déplacements .... à l'échelle d'un groupe de communes.

Il s'agit plus d'un document formalisant un projet politique, donnant les grandes orientations souhaitées sur le territoire.

Il vise à, favoriser une organisation harmonieuse et cohérente de l'espace par la construction d'un réel diagnostic foncier.

Le PLU a une double casquette, il formalise lui aussi un projet politique mais il est avant tout un document réglementaire dont le contenu est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations... Le PLU doit respecter les dispositions qui encadrent son contenu et doit intégrer les normes supérieures qui s'imposent à lui.

Le Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) fixe les objectifs généraux auxquels la mise en œuvre du PLU doit répondre pour faire face aux enjeux pressentis.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent indiquer sur certains quartiers des préconisations en matière d'aménagement urbain, paysager et architectural.

Cet encadrement des documents d'urbanisme laisse penser que le contenu est totalement formaté, figé et ne laisse aucune place pour l'expression d'un réel projet de territoire. Or, « ils [ les objectifs] peuvent aussi être appréhendés comme une grille de lecture, des éléments de bons sens à faire vivre dans l'analyse et la connaissance du territoire et la définition du projet ». <sup>104</sup>

Il est important de reconsidérer la valeur de ces règles, car comme nous avons pu le voir dans la

104 Le Grand Vincent, Quel droit pour un urbanisme durable ?, p. 75

première partie, le modèle pavillonnaire tant décrié pour sa banalisation des paysages notamment, a été permis à travers les différents documents d'urbanisme réglementaires. Il apparaît évident qu'il n'existe pas de lien entre la qualité architecturale et la règle. La règle ne garantit pas une architecture de qualité. Mais par contre, la forme urbaine est intimement liée à la règle.

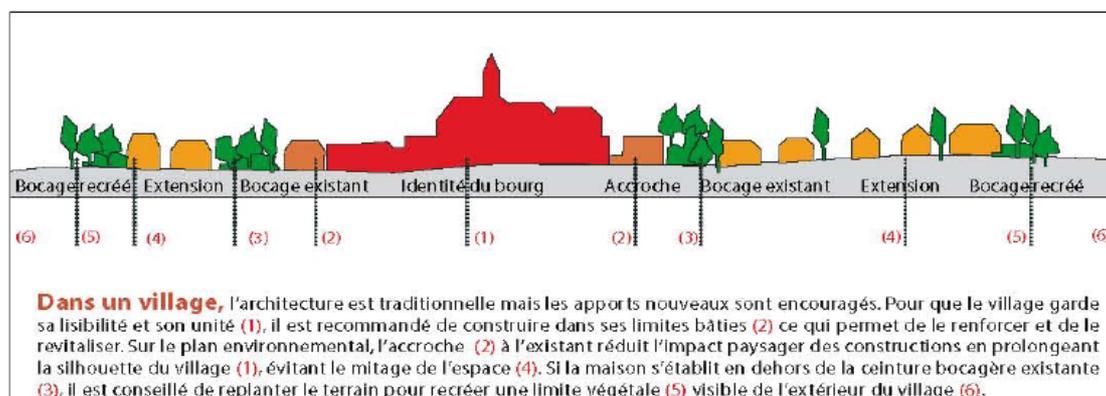
C'est bien là, le point essentiel du travail préalable à la construction de tout document d'urbanisme. Comment construire des règles si on ne connaît pas son territoire, si on n'en a pas une image précise et qu'on n'en connaît pas le potentiel ?

« [...], si elle doit être mise au service d'un urbanisme durable, la règle doit être considérée comme intimement liée à une considération du « lieu » auquel elle s'applique. Autrement dit, elle doit être enrichie par une appropriation préalable du « territoire » qui, parce qu'il est ouvert, vivant et habité, est donc nécessairement unique ».<sup>105</sup>

Le diagnostic permet de construire une vision dynamique du territoire et de sa complexité, d'identifier et de hiérarchiser les enjeux du territoire à partir desquels on pourra fonder un projet de territoire cohérent. Il aide à renouveler le regard des élus sur les singularités de leur territoire.

La politique foncière et le projet de paysage prennent tout leur sens dans la construction de documents réglementaires sur lesquels tout projet va être examiné, étudié, accepté ou refusé. L'illustration ci-dessous montre tout l'intérêt de ce travail pour l'élaboration des règles de construction en conditionnant les implantations de bâtiment, les nécessités de plantations....

Illustration 27 : Noyau villageois et extension en accroche



Source : *Habiter, tout un projet*

A l'heure actuelle, la commune de Saint Babel dispose d'une carte communale comme outil réglementaire. La compétence urbanisme a été confié à la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier, qui est en cours de consultation pour l'élaboration du PLUi. Cette carte communale doit être compatible avec le SCOT en cours de révision du Pays d'Issoire Sud Val d'Allier. Son PADD identifie quatre niveaux de polarités :

- pôle urbain

105 Le Grand Vincent, op. cité, p. 11

- pôles structurants
- pôle locaux
- les communes péri-urbaines et/ou rurales dont Saint Babel fait partie.

Ces dernières polarités sont qualifiées ainsi « ce sont pour la plupart, des communes avec une activité agricole vivante, qu'il est nécessaire de préserver. Elles disposent de paysages et de patrimoine de qualité qui les caractérisent. Ces communes doivent pouvoir se développer de façon maîtrisée tout en répondant à des critères environnementaux et de développement durable ».

Saint Babel a du réduire le nombre de parcelle constructible lors de l'élaboration de la dernière carte communale.

## 2.2.4. S'inscrire dans un urbanisme de projet

Si la loi invite à passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet, elle pose tout de même des conditions pour rendre un terrain constructible : desserte par les réseaux, cohérence avec les principes des SCOT...Aussi, l'urbanisme réglementaire devra s'enrichir de l'urbanisme de projet afin d'éviter de faire un PLU basique qui n'évitera pas la banalisation du paysage et ne favorisera pas la densité. L'objectif d'un développement harmonieux sera alors difficilement atteignable.

Cet urbanisme de projet nécessite de la souplesse car il doit s'adapter à un territoire en mouvement. Il invite au partage, à la coproduction. Il faut que le temps du projet puisse accompagner la phase de réflexion sur les constructions du territoire. Il est nécessaire d'ouvrir le champs des possibles. Il est nécessaire de laisser des possibilités de déverrouiller la règle bloquante sans devoir modifier la règle..., de réviser les documents d'urbanisme.

Illustration 28 : Repérer et pallier les incohérence du PLUi



Source : Habiter autrement les centres bourgs. Cahier de l'urbanisme. Parc Livradois Forez

Ainsi Lionel Carli<sup>106</sup> dans sa contribution<sup>107</sup> à l'ouvrage dirigé par Vincent Le Grand « Quel droit

106 Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes

107 « L'intégration de la règle d'urbanisme par l'architecte »,

pour un urbanisme durable ? » évoque une expérience personnelle qu'il a vécu à travers sa rencontre avec un maître d'ouvrage, promoteur hollandais, au cours de laquelle il a découvert que la règle pouvait être évolutive.

« On m'a dit : ce terrain est prévu pour faire du logement. Sur ce terrain, il y a un cône de vue à droite auquel on ne touche pas, un cône de vue à gauche dont vous pouvez vous rapprocher de l'ordre de quinze mètres par rapport à la construction voisine. Et pour terminer, le skyline maxi se situe à 12 mètres. Pour le reste, on peut en discuter. »<sup>108</sup>

Les règles, que l'on édicte, sont d'abord trop longues dans leur élaboration, et de ce fait, elles ont toujours un temps de retard par rapport à l'évolution de la société ce qui inévitablement crée des blocages. Par ailleurs, l'impossibilité de discuter, lorsqu'un projet cohérent et respectant les curseurs du développement durable, est proposé rend toute démarche de projet innovante impossible sauf à modifier les règles. Aujourd'hui plus que jamais, le temps est de l'argent et les porteurs de projets partent. Cette possibilité de discussion, d'échanger est importante et contribue à ce développement harmonieux qui reste une notion relativement subjective.

D'autres possibilités d'ouverture de la règle est proposé par le Réseaux d'Expérimentation et de Liaison des Initiatives en espace Rural. Pour les membres de ce réseau, une perspective d'évolution serait la création « d'agrafes » qui se situeraient entre la réglementation et l'alternative. « Il serait en premier lieu opportun d'organiser la diversité de l'occupation des sols à travers des réformes des Plans Locaux d'Urbanisme. Un quota minimum de « zones adventices » mériterait d'être instauré. Adventice, c'est le nom générique des mauvaises herbes ; les zones adventices sont celles où l'on ignore ce qui va se passer, où rien n'est prévu qui ne puisse se discuter et où les accords locaux doivent tout permettre. »<sup>109</sup>

Le propos sur les adventices est complété par une référence au droit international qui apporte lui une protection juridique . Ainsi, il est considéré que « c'est la règle de proportionnalité qui fait qu'au-delà de la stricte application de la Loi, la Cour Européenne des Droits de l'Homme vérifie les conséquences comparées de cette application sur l'individu et la collectivité. Si la contravention au PLU était la seule solution qu'une famille ait trouvée pour vivre dignement, les juges considèrent qu'elle doit pouvoir continuer ».<sup>110</sup>

Dans le cadre du projet Vers un Urbanisme de qualité « Habiter autrement l'espace rural et péri-urbain », le village d'Eppe-Sauvage, sélectionné dans le cadre de l'appel à projet, a pu bénéficier de l'expertise de l'équipe pluridisciplinaire, retenue qui avait pour mission de proposer une méthode d'approche de l'urbanisme durable en milieu rural. Le projet proposer nécessite la modification des règles d'urbanisme, le PLU étant en cours de révision. Aussi, il va pouvoir intégrer les « règles du jeu » et donne naissance à ce que l'équipe appelle un PLU alternatif. Ce PLU « propose de faire perdurer le paysage et de respecter l'implantation traditionnelle du bâti. Il rompt avec le zonage par grands aplats constructibles et assume la dissémination des nouveaux terrains à bâtir, accrochés aux bâtiments existants pour maintenir des discontinuités inconstructibles. Pour définir la constructibilité, il propose de tenir compte de trois facteurs : l'éloignement du centre (plus la parcelle est loin du centre, moins le droit à construire est important), l'altimétrie (plus on est haut, moins la hauteur constructible est

---

108 Le Grand Vincent, op.cité, p. 90

109 Habiter autrement nos espaces ruraux, p. 11

110 Habiter autrement nos espaces ruraux, p. 11

importante) et l'absence d'inscription dans la zone Natura 2000 ou de Plan de prévention des risques et d'inondations ».<sup>111</sup>

Certains territoires rencontrent des difficultés dans cette logique de projet, tout particulièrement dans le sens où, elle nécessite de devoir répondre à des appels à projets pour bénéficier de soutien matériels, financiers, « intellectuel » pour mettre en place des initiatives innovantes.

Vincent Le Grand traduit très bien cette pensée à laquelle j'adhère :

« L'ouverture des PLU vers un urbanisme de projet est la solution pour qu'ils remplissent leur rôle de document d'urbanisme qui gère tout à la fois la concrétisation de grands objectifs et organise la maîtrise de la mise en œuvre d'un projet de territoire en laissant la souplesse nécessaire à la création architecturale et à l'organisation urbaine opérationnelle. Aujourd'hui, l'encadrement réglementaire des PLU le permettrait. Toutefois, trois freins essentiels ralentissent la modernisation des PLU : le manque de savoir-faire technique, le défaut d'ouverture des personnes publiques associées ou consultées lors de l'élaboration des PLU qui, confinées dans leur pré carré, agissent plus comme des censeurs que comme des partenaires et, enfin, le faible niveau des moyens, humains et financiers, consacrés à l'élaboration des PLU »<sup>112</sup>.

Effectivement, un certain nombre de structures comme les CAUE, les Parc Régionaux peuvent accompagner les communes, les intercommunalités dans la démarche des appels à projets par de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, dans la formalisation d'idées, d'argumentaires, dans la rédaction de document pour porter à connaissance, dans la création d'une animation territoriale permettant de rendre plus concret, de mieux appréhender les attentes de l'urbanisme de projets pour les élus, les techniciens, les habitants, pour la présentation de réalisations concrètes, l'organisation de rencontre entre élus et porteurs de projets.

Néanmoins, si le rôle des structures d'accompagnement trouve tout leur sens, il ne faudrait pas faire oublier la nécessaire spécialisation de certains agents dans les structures intercommunales en charge de l'urbanisme et de l'habitat, car il ne faut pas perdre de vue que cet accompagnement ne peut être que temporaire. Si compétences, ingénierie...sont les maîtres mots d'un urbanisme de projet. Une appropriation des démarches est nécessaire.

Viviane Desmarchelier,<sup>113</sup> - maire d'Eppe-Sauvage- évoque la difficulté de construction d'un PLU notamment entre ce que l'on souhaite et ce qu'il est possible de faire, mais également sur la nécessaire familiarisation des termes du langage urbanistique.

Si je regarde l'ensemble des documents qui m'ont permis de traduire ma pensée pour ce travail, ils émanent pour la plupart de travaux organisés par des CAUE, des Parcs Naturels Régionaux, dans le cadre d'appel à projet.

- « Vers un urbanisme de qualité » (VUQ) : c'est une action expérimentale d'accompagnement de projets d'urbanisme durable initiée par Espaces naturels régionaux sur proposition des trois parcs naturels régionaux du Nord Pas de Calais. Cette action a été sélectionnée, en 2008, dans le cadre d'un appel à projets innovants lancé par le Ministère de l'Environnement à l'occasion des 40 ans des Parcs Naturels Régionaux.

---

111 Habiter autrement l'espace rural et périurbain, p.27

112 Le Grand Vincent, op. cité, p. 81

113 Habiter autrement l'espace rural et périurbain, p.27

- « Habiter autrement les centres bourgs » : porté par le Conseil général du Puy-de-Dôme et le PNR Livradois-Forez (2011-2013), il est lauréat d'un appel à projets de la Datar Massif central et de la Région Auvergne sur le thème de l'attractivité des territoires.

- « Revivre en centre-bourg » : ce concours d'idée est mis en place par le CAUE de l'Aude. Il porte sur des nouvelles formes d'habitat adaptées aux modes de vie contemporains dans les centres bourgs de l'Aude.

Ce problème d'ingénierie de projet ne devrait pas exister puisqu'il existe sur les territoires des organismes dont les missions consistent à accompagner les communes dans l'élaboration de leur projet d'urbanisme. Il semble que trop peu de communes fassent appel à ces organismes. Le questionnement des personnes de terrain semble remettre quelque peu en cause ce soutien. Est-ce un problème de personne, de temps, de manque de personnel ?

Ce problème est également souligné par Anne Lambert , « Toutefois, le volontarisme politique trouve ses limites dans les petites communes périurbaines où les élus locaux sont peu professionnalisés et disposent de moyens techniques et financiers limités. Les différents acteurs privés de la chaîne de production immobilière (propriétaires fonciers, aménageurs, constructeurs, banquiers) conservent une latitude déterminante dans l'élaboration des nouveaux quartiers résidentiels. Leur prise en compte dans l'analyse permet alors d'expliquer l'existence de décalage importants entre les intentions des politiques initiales, le bâti et le peuplement effectif ».<sup>114</sup>

Ce problème de compétence, de savoir-faire.... m'a été souligné à plusieurs reprises dans mes entretiens. Les élus que j'ai rencontré n'ont pour la plupart aucune compétence en matière d'urbanisme, ce sont des personnes qui s'investissent dans leur commune sur leur « temps libre », la construction d'un projet demande du temps, des compétences.

Lorsque j'évoquai le rôle du CAUE, André Bosloup les considère peu impliqués en milieu rural, d'ailleurs aucune affiche ou brochures élaborées par cet organisme n'est à disposition à la Mairie. Il soulignait également le problème de double casquette de certains membres de cette structure qui tout en ayant une mission d'accompagnement... au sein du CAUE, peuvent au sein de structure privée répondre à des appels d'offre...ce qui rend leur position ambivalente et ambiguë.

Jennifer Gallet de la CCCA a également pointé cette difficulté. Aucun des agents de la Communauté de communes n'a de compétence en matière d'urbanisme, d'habitat, on leur demande d'être polyvalents.

Illustration 29 : Sélection des communes et de l'équipe pluridisciplinaire dans le cadre de l'appel

114 Lambert Anne, « Tous propriétaires ! » L'envers du décor, p. 195

## Choix de l'échantillon 6 communes dans 3 parcs

L'objectif de la sélection des communes était d'obtenir un échantillonnage de situations régionales typiques en termes de paysage, et variées quant au stade d'élaboration du document d'urbanisme. La vocation du projet a également été prise en compte (s'agit-il d'un projet dédié au résidentiel ou une certaine mixité fonctionnelle est-elle prévue ?), ainsi que le type d'habitat (individuel, collectif ou mixte) et les statuts d'occupation envisagés (privé, locatif, accession sociale à la propriété). Une attention particulière a en outre été portée à la propriété foncière du

site à aménager ainsi qu'à la présence d'une intercommunalité et à ses compétences. Afin de respecter le principe d'économie des terres agricoles et de favoriser le recours à la densité, l'ensemble des projets d'aménagement sélectionnés concernaient le bourg du village ou des zones situées à proximité du centre-bourg. Par ailleurs, la volonté du maire, exprimée dans un courrier de candidature, de s'engager dans une démarche bousculant les pratiques d'élaboration des projets et de porter les valeurs de la charte du PNR a été déterminante.

Une commande hors de l'ordinaire. En février 2009, un jury régional composé des techniciens des PNR, des six maires et d'un collègue d'experts (CAUE, CEIE, Direction départementale des territoires et de la mer - DDTM, Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - DREAL) sélectionne trois équipes pluridisciplinaires. Ces dernières ont démonté qu'elles étaient intéressées par l'idée de participer à cette aventure hors des sentiers battus. À travers leur candidature à ce projet, elles font le choix d'investir du temps, de recherche sur la problématique de l'urbanisme rural. À partir des six terrains d'expérience, elles ont pour mission de proposer une méthode d'approche de l'urbanisme durable en milieu rural reproductible dans d'autres communes de la région. Par ailleurs, elles doivent réaliser des études préalables à la création d'opérations d'aménagement sur les six sites. Les équipes, composées a minima d'un paysagiste, d'un urbaniste et d'un architecte, doivent justifier de la mobilisation de deux autres compétences en fonction des projets communaux (écologue, sociologue, hydraulicien, artiste...).

Quelles sont vos convictions sur l'urbanisme de qualité en milieu rural et comment analysez-vous le devenir ?

Un maire doit avoir conscience que sa commune est unique et spécifique et qu'il ne peut simplement plaquer une approche urbaine préexistante à sa commune. L'approche doit au contraire être spécifique à la commune car l'urbanisme doit être l'outil de la mutation du territoire rural à l'œuvre actuellement. Cette mutation entraîne une transformation spatiale et environnementale. L'urbanisme de « qualité » traduit la qualité du lien et la cohérence entre toutes ces dimensions, quelles qu'elles soient les évolutions, en faisant preuve d'adaptabilité et de souplesse. Face à des collectivités aux moyens d'agir faibles et peu organisés, le défi est, aujourd'hui, de parvenir à mobiliser et organiser leur capacité à mettre en branle ces changements complexes.

Quelles sont vos convictions sur l'urbanisme de qualité en milieu rural et comment analysez-vous le devenir ?

Notre génération doit dire « construisons moins mais mieux ». Pour cela, il faut sensibiliser le grand public et la gouvernance locale à la qualité architecturale et aider à l'acculturation. Dans certains pays d'Europe du Nord, l'architecture est enseignée dès la maternelle ! Les constructeurs de pavillons ne changeront que lorsque leurs clients viendront avec une autre demande. Sur ce point, nous sommes assez confiants : l'éco-construction est un sujet qui devient de plus en plus grand public, même les grands médias en parlent !

Quelles sont vos convictions sur l'urbanisme de qualité en milieu rural et comment analysez-vous le devenir ?

Pour mettre fin à l'étalement urbain, il faut montrer qu'une autre voie d'urbanisme est possible : des projets d'urbanisme comme ceux des six communes doivent se développer pour qu'ils servent de référence ! Il faut aussi des forces opérationnelles car dans le système d'aménagement actuel (étalement urbain), aucun promoteur n'acceptera de réduire sa marge simplement pour garantir l'intérêt général. Les constructeurs n'iront dans le bon sens que contraints par le marché du logement (contraintes légales, hausse du niveau d'exigence des acheteurs).

En attendant, un urbanisme d'autopromotion dans lequel les habitants seraient moteurs dans la conduite des projets d'aménagement, directement en lien avec les bureaux d'études, peut être étudié.

## 2.3. ... pour proposer un autre mode d'habiter

Je parlerai « d'habiter » car ce terme renvoie à une dimension sensible, sociale qui correspond à l'essence même du développement durable, harmonieux d'un territoire. Alors que « se loger » indique une obligation plus fonctionnelle. C'est dans cette subtilité que les élus doivent se saisir du problème de l'habitat, afin de passer de simple offre foncière à la proposition d'un autre mode d'habiter.

Il ne faut pas perdre de vue que l'offre d'habitat reste une condition d'attractivité de ces territoires ruraux. Les élus doivent devenir acteurs de ce territoire afin de pouvoir continuer à accueillir la population nécessaire au maintien de leur équipement. Cet accueil ne doit pas se faire uniquement dans le sens de l'augmentation de l'offre de logement mais bien dans l'élargissement de l'offre notamment locative, levier nécessaire pour ces territoires dans la recherche d'un équilibre entre développement et protection.

« Bien souvent le rêve de la maison que l'on fait construire met au second plan les autres opportunités de pouvoir se loger »<sup>115</sup>

Par ailleurs, le meilleur moyen pour une collectivité de voir émerger des opérations en cohérence avec ses objectifs est de prendre les devants en se faisant elle-même coordinatrice ou initiatrice d'un projet d'aménagement. Les projets privés viendront s'inscrire dans cette cohérence d'ensemble.

### 2.3.1 Par la valorisation et l'amélioration du bâti existant

Les élus locaux doivent favoriser et inciter la rénovation des logements anciens, agir sur la promotion la valorisation du bâti existant par la réhabilitation, la restructuration, la transformation des usages.

Le diagnostic foncier et l'observatoire du logement auront permis d'établir un état des lieux précis du potentiel de bâti anciens vacants mais également nécessitant un gros entretien afin de satisfaire les attentes des individus.

Cette intervention sur le bâti peut se réaliser à plusieurs niveaux. La restauration a pour but la conservation de l'authenticité du bâti en privilégiant les matériaux et les techniques traditionnelles (chaux, pierre, brique, tuile). C'est une démarche active qui peut conduire à rétablir des états oubliés.

La réhabilitation permet d'adapter le bâtiment au besoin, d'introduire des éléments de confort (isolation, lumière, chauffage, sanitaire) en limitant l'impact sur le gros œuvre (surcoût). Le bâtiment est rénové. Les transformations sont limitées dans l'esprit initial de la maison. Les percements projetés doivent respecter le dessin de la façade initiale (alignement, taille). Vérifier les surcharges de plancher avant d'implanter les cloisons.

La reconversion adapte le bâtiment à une nouvelle fonction ou à un programme sans en altérer la forme telles les dépendances agricoles qui peuvent devenir un lieu d'habitation.

Enfin, certains bâtis anciens sont voués à la démolition lorsque l'état de dégradation est trop avancé, risqué ou lorsqu'il s'agit d'éléments disgracieux.

---

115 CEREMA, op. Cité, p.

Ces opérations ont pour objectif d'optimiser le foncier, de réutiliser tous les espaces bâtis et non bâtis délaissés pour recomposer des lieux de vie, réunissant habitat, travail et loisirs.... La recherche de densité pourra être atteinte mais cette densité sera « intelligente » en cherchant à optimiser le bâti et à l'adapter à la vie moderne, il peut être nécessaire d'aérer, de démolir, de revoir la répartition foncière pour favoriser les accès, les stationnements et offrir des espaces extérieurs.

Ces opérations peuvent s'inscrire dans le cadre d'appel à projet comme « Habiter autrement les centres bourgs » porté par le Conseil général du Puy-de-Dôme et le PNR Livradois-Forez (précédemment cité). Où, un travail complexe de diagnostic, de recherche et de réflexion a été mené par une équipe pluridisciplinaire. A travers ce projet, elle a proposer de valoriser le bâti ancien afin de le rendre attractif.

Illustration 30 : Dé-densifier pour mieux densifier.

### Envisager une dédensification contrôlée dans les centres anciens

La forte densité bâtie de nombreux centres-bourgs apparaît comme un frein à leur reconquête car source de multiples contraintes fonctionnelles (rues étroites), techniques (mitoyennetés), juridiques (multiplicité des statuts de propriété), socioculturelles (absence de jardins) et économiques (coûts des interventions sur le bâti ancien).

La dédensification des centres anciens peut favoriser des conditions d'habitabilité répondant aux besoins des ménages du XXI<sup>e</sup> siècle tout en préservant les caractéristiques urbaines forgées par des siècles d'histoire.

Elle doit permettre de rééquilibrer le rapport entre densités bâties et démographiques en assurant des mixités sociale, générationnelle et fonctionnelle et en répondant aux objectifs de la programmation urbaine.

Qu'il s'agisse d'aérer ou de réorganiser un îlot, de valoriser ou de sécuriser des bâtiments, la dédensification n'est pas une fin en soi mais un outil de revalorisation du centre-bourg, susceptible de motiver des propriétaires privés à investir dans un habitat requalifié.



État actuel ci-contre et état projeté ci-dessous. Les actions de dédensification peuvent être légères, comme ici à Châteldon, où la démolition d'une grange permet de reconstruire un logement plus habitable, d'apporter de la lumière naturelle à un bâtiment en vis-à-vis et de créer des jardins (Collectif Etc).



Source : Habiter autrement les centres bourgs. Cahier de l'urbanisme. Parc Livradois Forez

Les opérations de dédensification peuvent être le moyen de rapporter de la vie dans des imbrications de bâtis, de la modernité et les accroches nécessaires avec la trame urbaine et paysagère existante.

La commune de Nolay en Côte d'Or (1521 habitants), qui en 2002, profite de l'opération « Cœur de Village » lancée par le Conseil régional de Bourgogne. La Région soutient financièrement des opérations de réhabilitation des quartiers en désuétude. L'objectif est de remettre sur le marché locatif des logements réhabilités. La Région exige afin de préserver le patrimoine que les façades des bâtiments soient conservées, que le rez-de-chaussée soit occupé par un commerce, un service public ou une structure collective et les logements dans les étages soient des logements sociaux.

Le Maire a souhaité donner une impulsion à cette opération, la commune a directement racheter des bâtiments vacants et inconfortables et effectuée les travaux. La première réhabilitation a coûté 568 000 € dont 450 000 € ont été subventionné par la Région. Les loyers permettent de rembourser les emprunts.

A partir de 2003, le projet a fédéré toute la commune et cinq quartiers ont été entièrement réhabilité depuis.

Illustration 31 : Immeuble réhabilité à Nolay



Source : Maires de France. N° 344 . janvier 2015

Ces appels à projet peuvent être une alternative aux opérations plus classiques, comme les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le Programme d'Intérêt Général (PIG), des opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), ou les Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ces opérations répondent à des objectifs différents mais peuvent être complémentaires. Les informations recueillies au cours des différents diagnostic pourront orienter vers l'opération la plus adaptée.

Les OPAH de revitalisation rurale (OPAH RR) sont généralement destinée pour des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

L'OPAH est défini dans l'article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Elle concerne

les quartiers ou zones en milieu rural, péri-urbain ou urbain caractérisés par un bâti dégradé, voire indigne, qui sont confrontés au problème de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier et rencontrant un problème d'insuffisance quantitative et qualitative d'offre de logements et connaissant une insuffisance d'équipement ou de déclin du commerce

L'objectif de cette opération est de créer une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, du Plan Local d'Urbanisme ou POS » et les divers documents relatifs à la protection, prévention, mise en valeur...

Elle se caractérise par la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et de logements ; ainsi que le développement d'une offre locative à vocation sociale, tant dans le parc privé que dans le parc public. En parallèle, la collectivité doit insuffler une dynamique en engageant des investissements publics à travers les espaces publics, équipements et services, amélioration de l'environnement urbain...

Les OPAH sont mises en place sous condition de la signature d'une convention entre les différentes communes ou l'EPIC compétentes en matière d'habitation, l'Etat, l'ANAH.....Elle a une durée limitée dans le temps. Je n'irai pas plus loin dans le descriptif de cette opération, l'essentiel concernant le propos étant exposé.

Le PIG assez proche de l'OPAH en terme de logement ont pour objectif de promouvoir des actions d'intérêt général. Il vise à résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, et ce hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Le PIG a pour objectif de résoudre des problématiques particulières, tant dans le champ social que technique de l'habitat. Une ingénierie particulière peut être mise en place si besoin par rapport à une problématique comme « l'isolation ».

Les opérations de RHI permettent de lutter spécifiquement contre les immeubles ou îlots insalubres, par le biais d'une acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation.

Les ORI permettent la réhabilitation ou la modernisation des immeubles dans les quartiers vétustes. Cette procédure a pour but d'améliorer les conditions d'habitabilité dans un périmètre prédéterminé. Elle s'appuie sur un dispositif fiscal avantageux

Toutes ces opérations nécessitent le recrutement d'une équipe opérationnelle qui aura la charge d'animer l'opération auprès des habitants. Le rôle et son implication sont primordiales dans le déroulement et la bonne marche de l'opération. Elle doit apporter un accompagnement aussi bien technique au niveau des travaux qu'administratif au niveau de la constitution du dossier auprès des individus.

Au delà, l'aspect financier au niveau des aides octroyées est aussi important. Elles peuvent être également être décisives et un bon dosage doit être réalisé en fonction des objectifs assignés. Globalement soumises à conditions de ressources, elles peuvent pour certains type de travaux être accordé sans, cela peut être le moyen d'inciter les propriétaires occupants ayant des moyens à réaliser des travaux et encourager par mimétisme d'autres personnes à s'engager. La possibilité de mettre des primes en place, par exemple pour la sortie de vacance, peut permettre de bonifier les aides et être largement incitatif. Par l'intermédiaire des OPAH ou des

PIG, les travaux d'adaptation du logement peuvent être subventionnés ce qui répond à une demande sur les territoires ruraux.

Au niveau du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud, un PIG a été mis en place mais les objectifs n'ont pas été atteints. Sur la commune de Saint-Babel aucun dossier n'a été instruit.

Dans les territoires ruraux, la difficulté que rencontre ce type d'opération est le frein administratif « il faut faire un dossier », beaucoup trouve cela trop compliqué avant même de s'être renseigné. Les contraintes d'attentes pour démarrer les travaux, la nécessité de faire appel à des entreprises alors que le « capital technique en terme de bricolage » est souvent très important dans ces espaces. Rajouté à des subventions peu incitatives et des plafonds de ressources pour toutes les aides, l'opération n'intéresse pas.

A ces interventions sur le bâti ancien, peuvent venir se greffer des opérations de restructuration urbaine permettant de prolonger la trame parcellaire dans une continuité bâti et paysagère, de tirer profit des dents creuses et des friches et de répondre à l'objectif de densification, d'équilibre.

### **2.3.2 Par des opérations d'extension urbaine / de restructuration des espaces urbanisés**

Ces projets d'extension urbaine peuvent permettre la reconquête d'espace et amener un schéma urbain plus cohérent en liaison avec le centre ancien. Ils peuvent créer la continuité urbaine du village.

Ces projets peuvent optimiser les espaces vides entre le bâti communément appelé « dent creuse ». Ces espaces sous utilisés peuvent permettre de densifier ou d'aérer par un jeu de remembrement de parcelle.

Par ailleurs, ils peuvent apporter de la modernité en apportant ce mélange d'architecture traditionnelle et contemporaine tout en apportant une unité et une réponse adaptée aux besoins de la commune.

Ces opérations peuvent se réaliser dans différents cadre d'aménagement comme les lotissements, des Zone d'Aménagement Concertée....

La encore, le rôle des élus est capital, ils doivent être acteur. A titre d'exemple, le village de Paluel en Seine-Maritime (466 habitants) a décidé de construire des logements sociaux. Le territoire de la commune accueille un central électronucléaire employant 1 500 personnes.

Le nouveau quartier a été souhaité intergénérationnel par la commune. Ce « hameau social intégré au village », nommé le Clos des fées a été livré en 2012, est le fruit d'une longue réflexion entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre. Il a été créé pour favoriser la vie sociale, offrir à ses habitants des logements sociaux confortables, beaux et conviviaux nichés dans un véritable parc paysager. Le clos des fées est relié au village existant par un espace de jeux pour les enfants, véritable trait d'union entre ancien et nouveau hameau. Des parcelles de 300 m<sup>2</sup> abritent de vastes logements, dont la forme et les matériaux s'inspirent des traditions locales tout en les réinterprétant de façon contemporaine.

Un autre exemple est celui de la construction d'un éco-hameau sur la commune de Bertignat. Bertignat est situé à 750 mètres d'altitude, sur les pentes du Livradois. Le site retenu pour accueillir de nouveaux habitants est en continuité du bourg – l'école fait liaison- en léger

surplomb du village. L'éco-hameau est conçu dans une démarche environnementale, permettant la création de nouveaux lieux de vie et de logements performants, sans pour autant dénaturer un site exposé, à haute valeur paysagère. La mixité sociale est également un objectif de l'opération dont témoigne la diversité du programme.

Ce projet d'extension de bourg est en cours, sa réalisation ainsi que sa mise en œuvre faisant appel à de multiples porteurs de projet demande du temps. Des maisons locatives en bande sont prévues à l'ouest, organisées autour de deux cours. Des lots libres, parmi lesquels 7 sont proposés en auto-promotion accompagnée, 3 logements locatifs sociaux communaux (aujourd'hui réalisés et habités) occupent la pente est. Un équipement public est prévu en partie haute, contribuant, avec les espaces publics associés à l'animation du futur quartier. Le plan masse organise le découpage de parcelles en fonction des vues sur le Forez et sur le village, tout en prévoyant la production de constructions passives. Les règles d'implantation et les variations possibles de l'architecture prolongeront le motif du paysage depuis le village, tout en favorisant la mutualisation souhaitée des espaces et des équipements. Les espaces publics sont conçus avec des matériaux naturels et perméables, les déplacements piétons seront favorisés.

L'éco-quartier de Bertignat se veut une traduction de la nouvelle charte du PNR Livradois-Forez qui prône un urbanisme frugal en espace et en énergie.

Les aménagements extérieurs (chemins, fontaine, stationnements et jardins) sont en cours de création. Ils viennent dessiner peu à peu le nouveau paysage de l'éco-hameau, afin d'accueillir, dans un deuxième temps, le reste des opérations (maisons en bande, logements collectifs, équipement communal).

Illustration 32 : Eco-hameau de Bertignat



Source : <http://borisbouchet.com/?realisation=eco-hameau-de-bertignat>

A travers ces opérations, les communes montrent l'exemple d'un urbanisme adapté au site, cohérent avec les paysages et pour autant offrant un habitat agréable, adapté et adaptable car travaillé en lien avec une équipe d'architecte-urbaniste. Elles montrent qu'une alternative est possible au pavillon banal et déconnecté.

Cet habitat alternatif, ne doit pas faire oublier un mode de construction et de réhabilitation où les individus s'investissent grandement au niveau des travaux. Il demande toute l'attention car l'individu y retrouve comme pour le permis de construire toute liberté.

### 2.3.3. Par une valorisation de l'auto...construction...réhabilitation

Je parlerai à travers le terme d'auto-réhabilitation de toutes les interventions sur le bâti ancien que ce soit la rénovation, la reconversion, la restructuration.

L'auto-construction, l'auto-réhabilitation sont des opérations où l'individu s'investit personnellement dans les travaux de son habitat, elles ont un intérêt économique permettant de réduire les coûts à l'achat des matériaux.

L'autopromotion peut permettre à quelques particuliers de se regrouper et de conduire collectivement et pour eux-mêmes une opération immobilière dans une perspective qualitative, généralement non spéculative et le plus souvent écologique. C'est opération permettent d'optimiser les compétences de chacun.

Ce mode d'intervention au niveau de l'habiter est réellement à prendre en considération en zone rurale, d'autant qu' « [...] en 2006, les ouvriers sont proportionnellement deux fois moins nombreux que les cadres à accéder à la propriété ; mais quand ils le deviennent, ils « choisissent » plus souvent d'acquérir une maison (88 % des ouvriers contre 67 % des cadres). [...] Pour les détenteurs de diplômes courts (CAP, BEP), le « capital technique » (« de bricoleur »), permet d'internaliser une partie des coût de production des maisons. »<sup>116</sup>

Cette intervention en directe sur le bâti se retrouve également dans l'achat d'un bâti ancien où le ménage se lance dans les travaux de réhabilitation sans faire appel à des artisans.

Sans remettre en cause les compétences techniques, le bon sens de chacun, il me semble que pour aller dans le sens d'un développement harmonieux des territoires ruraux, il est nécessaire d'accompagner ses particuliers dans leur démarches, ceci afin de s'assurer de la qualité des prestations. D'ailleurs des associations ont vu le jour dans cette mouvance afin d'accompagner les particuliers.

En Auvergne, l'association d'ASA<sup>117</sup> (Développement Animation Sud-Auvergne) a commencé au printemps 2008 à mettre en place des activités de sensibilisation à l'éco-construction (visites de maison, soirée pour approfondir des thématiques) et d'appui à la construction (organisation de chantier participatif – échange de savoir-faire et de main d'œuvre). Elle souhaite faciliter l'auto-construction ou de la rénovation d'habitat. Elle cherche à créer du lien entre les différents acteurs, professionnels (architectes, bureau d'étude, artisan...) auto-constructeurs, association....

116 Lambert Anne, op cité, p. 28

117 <http://dasa.reseaucrefad.org/>

Cette manière d'aborder l'habitat permet la réalisation d'un projet sur mesure et l'utilisation de technique alternative, des matériaux locaux, respectueux de l'environnement et de la santé de l'homme.

C'est pourquoi ce type d'opération doit être mieux valorisé, il est important de mieux communiquer au niveau des élus et auprès des habitants sur les structures accompagnatrices qui existent et peuvent apporter un réel soutien à son projet.

Les aides dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat devraient prendre en compte ce mode d'intervention sur le bâti, avec des conditions comme l'accompagnement d'une association...dans leur définition et leur octroi.

### **2.3.4 Par la coopération avec les bailleurs sociaux**

Une caractéristique des territoires ruraux est la faible présence de logement locatif sur le territoire. Or, c'est bien dans ce type de logement que les communes rurales pourront également trouver la souplesse nécessaire dans le point d'équilibre recherché notamment au niveau de l'école.

Le marché locatif est beaucoup plus vivant, le turn-over des locations permet le renouvellement de la population de manière plus régulière. Le territoire rural est massivement occupé par des familles propriétaires de leur logement qui feront tout leur parcours de vie sur la commune.

Comme nous l'avons vu ce territoire attire principalement des individus qui cherchent à s'installer avec leur famille. Les quelques locations présentes sont généralement issues de biens hérités, mais également de bien acquis par usufruits notamment auprès de personnes sans descendance directe à faible ressource.

Il est une réalité économique qui limite certainement cet investissement. Une question de coût de construction ?

On constate que le coût de construction<sup>118</sup> entre individuelle et collective est différent . Il apparaît qu'en incluant le terrain, le prix de sortie est de 1 700 €/m<sup>2</sup> alors que pour les logements collectifs, il est de + de 3 800 €/m<sup>2</sup>.

Cet écart est essentiellement dû aux coûts annexes que sont les études techniques et architecturales, les frais financiers, de viabilisation, la nécessité de répondre aux différentes normes car l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite... Les opérations sont plus longues mais leur conception est du « sur-mesure. »

Pourquoi faire appel aux bailleurs sociaux pour développer l'offre de logement locatif sur le territoire rural ?

Pour accueillir une population active et diversifiée, les espaces ruraux ont besoin de logements sociaux. Or ces derniers dépendent fortement des aides publiques pour leur construction (« aides à la pierre ») et attribuées par l'État ou par des agglomérations par délégation. Dans le contexte actuel de raréfaction des moyens, celles-ci sont majoritairement orientées vers les agglomérations et concentré dans les quartiers dits prioritaires bénéficiant des aides de l'ANRU.

---

118 CEREMA, op. cité, p.

Les bailleurs sociaux ont la structure, l'ingénierie pour porter des opérations d'acquisition-amélioration et de construction. Ils peuvent être un soutien important pour les communes rurales dont l'ingénierie est limitée. C'est en cela, qu'ils peuvent être un levier majeur du développement durable dans l'accompagnement, le portage... de projets riches des techniques de constructions qu'on leur demande d'acquiescer et de mettre en œuvre à travers l'activité du BTP via les études obligatoires. Cette tradition des Trente Glorieuses reste encore actuelle.

Lors de mon entretien avec André Bosloup, il m'évoquait la difficulté de travailler quelques fois avec les bailleurs dans le sens où il faut les payer pour le projet, il faut leur donner le terrain... quel bénéficie pour la commune ? Effectivement, les bailleurs sociaux sont de plus en plus contraints par des études, des modes de constructions, des règles .... peuvent rencontrer des difficultés pour boucler leur plan de financement (tenant compte des rentrées d'argent futures à travers les loyers). La possibilité de bénéficier d'un terrain « gratuit » est une aubaine. Les communes peuvent se sentir lésées. Il existe des contrats comme le bail emphytéotique qui permet de céder pour une période donnée (généralement 99 ans) un bien . Ce type de montage répond à la logique du développement durable dans le sens où, l'on préserve un bien pour les générations futures. Même si la commune ne connaît pas de rentrée d'argent par la vente du bien, elle peut négocier avec le bailleur l'aménagement de l'espace public avoisinant et l'arrivée de population leur permet d'obtenir de la taxe d'habitation.

Par ailleurs, si le logement social est conditionné aux plafonds de ressources du demandeur, un pourcentage important de la population résidente de l'espace rural est éligible au logement social et/ou à l'accession sociale à la propriété.

Dans sa fonction sociale, et dans l'impératif de solidarité envers les ménages des plus démunis aux classes moyennes, le logement social se doit de proposer une gamme de logement à des prix en lien avec les revenus et les attentes des populations (personnes âgées, jeunes couples...).

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier, une opération de réhabilitation de bâtis anciens traditionnels a été réalisée en 2008 par l'Ophis (bailleur social). Ces logements devaient dans un premier temps être vendus dans le cadre d'une opération d'accession sociale. Sur les sept logements, seulement deux ont trouvé preneurs. La décision a été prise de les basculer dans le patrimoine locatif, ces logements ont trouvé rapidement preneur et connaissance pas de vacance si ce n'est celle conjoncturelle.

Saint Babel présente la particularité de ne pas avoir de lotissement mais également de n'avoir aucun logement social. Pourquoi ? La commune se situe seulement à 10 minutes d'Issoire et une partie de sa population répondent aux critères d'attribution du logement social.

En 2012, Saint Babel, c'est 918 habitants et 374 ménages fiscaux dont le revenu fiscal médian<sup>119</sup> est de 20 807 € (la taille moyenne des ménages est de 2,5).

Pour montrer l'intérêt de cet investissement publics dans les territoires ruraux, je ne peux résister à partager quelques morceaux choisis du livre d'Anne Lambert car il est frappant de lire qu'un

---

119 Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise la population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et la moitié un revenu supérieur. Les revenus fiscaux localisés sont établis à partir du fichier des déclarations de revenu des personnes physiques. En France métropolitaine, le revenu fiscal médian par unité de consommation est de 18 355 euros en 2009

grand nombre de nouveaux habitants de ces territoires ruraux proviennent du logement social. Que le choix d'installation n'est pas toujours un vrai choix mais une « alternative à ».

- d'un parcours résidentiel dans le parc social contrarié et là je ne peux que confirmer la difficulté des échanges pour un grand nombre de locataires notamment les familles solvables et qui ont la « capacité de se prendre en main ». Les échanges demandent beaucoup de travail et souvent, comme le souligne ces extraits, il faudra retrouver des locataires dans des zones difficiles donc rien ne sera facilité.

« Pour autant ce n'est pas tout le secteur du logement social qui fait l'objet de rejet. Ces familles ont parfois cherché à améliorer leur position résidentielle au sein du parc HLM, mais les long délais d'attente pour les démarches de relogement dans les secteurs plus valorisés du parc HLM et les prix parfois nettement plus élevés des logements sociaux ou intermédiaires dans les centres-villes les en ont dissuadés. Pour ces familles, le statut de locataires HLM est en effet protecteur parce qu'il réduit l'incertitude juridique liée à la location privée, que les loyers y sont généralement encadrés et modérés, que les charges d'eau et de chauffage, l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs y sont largement mutualisés. »<sup>120</sup>

- Des charges élevées et un entretien réduit ; les bailleurs sociaux dans la course à la production de nouveaux logements consacrent une part importante de leur budget à la construction, les opérations de réhabilitation vont là où des aides financières ont accordées. Effectivement, le parc social est vieillissant et nécessiterait des travaux, mais les budgets consacrés sont peu élevés et diminuent comme « peau de chagrin »

« Aussi, ce qui est frappant dans le discours des ménages, ce n'est pas le rejet massif du parc social, mais la lassitude qui s'est progressivement installée face à la dégradation du bâti dans certains quartiers, au mauvais entretien des ascenseurs, aux nuisances du quotidien, à l'image de délabrement et la misère sociale qui s'y est progressivement installée. Très peu marqués par un sentiment de peur ou d'insécurité [...] Seulement la hausse des loyers et des charges parfois imposée par des bailleurs sociaux a pu rendre insupportables leurs conditions d'habitat ; elle a pu servir de déclencheur dans le processus de prise de conscience de l'écart de plus en plus faible qui les sépareit, financièrement, des conditions de logement dans le secteur privé. »<sup>121</sup>

- d'une recherche d'un environnement meilleur et d'ascension sociale

« Pour d'autres couples d'origine étrangère du lotissement qui ont longtemps grandi et habité en cité HLM, le départ des quartiers apparaît porté par un espoir d'ascension sociale. L'accès à la propriété se fait dans ces conditions au nom des enfants à qui il s'agit de garantir un meilleur avenir que celui que les parents et proches ont connu. Outre l'accès à de meilleurs établissements scolaires et à un environnement social plus diversifié, ces couples entendent également protéger leurs enfants du stigmatisme qui pèse sur les habitants des quartiers sociaux. Ayant eux-mêmes fait l'expérience de la paupérisation et de l'ethnicisation progressive des quartiers, ils ont en effet assisté à la montée des discours dévalorisants dans les médias et la sphère politique, intériorisant leurs effets discriminatoires dans de nombreux secteurs de la vie quotidienne (logement, emploi, etc...). »<sup>122</sup>

---

120 Lambert Anne, op cité, p. 59

121 Lambert Anne, op. Cité, p.59

122 Lambert Anne, op cité, p.62-63

Il semble que ce choix ne soit pas véritablement un vrai choix mais plutôt le résultat d'un jeu de balance entre une facilité financière proposée et une qualité de cadre de vie offerte par les territoires ruraux. Certaines familles se retrouvent dans des difficultés financières au fil du temps car elles n'ont pas anticipé toutes les implications du choix de la propriété.

Proposer un autre mode d'habiter, c'est donner des clés pour mieux concevoir. C'est s'inscrire dans une démarche de projet afin de proposer une diversité de statut, de forme d'habitat pour répondre aux attentes des individus tout au long de leur parcours résidentiel. C'est conduire les porteurs de projets vers un ensemble plus harmonieux. C'est convaincre que la modernité et tradition ont leur place, que les blocages pénalisent le bien commun. C'est construire un projet de territoire.

## CONCLUSION

Les territoires ruraux, appauvris de leur population et de leurs activités économiques en raison du déclin de l'activité agricole et de l'attractivité des villes à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, semblent être en quête permanente d'habitants, comme « traumatisés » par cette perte de leurs forces vives. Ils recherchent des habitants pour maintenir les quelques activités encore en place, derniers bastions de leur passé, en particulier l'école, symbole républicain fort de nos campagnes françaises, mais aussi lieu de vie. Le regain de population, que les campagnes connaissent depuis la milieu du XX<sup>e</sup> siècle laisse espérer un retour du temps passé.

Ce renouveau des campagnes se fait essentiellement par la faveur des terres agricoles « libérées » à l'urbanisation, autour du noyau villageois et des hameaux. La campagne urbanisée s'étale au détriment de ses centres anciens. Symbole de modernité, ces pavillons redonnent de la vigueur aux territoires ruraux, ils deviennent terre d'accueil. Mais, ce n'est pas sans compter que ce développement paradoxal, hétéroclite, hétérogène dans sa forme, perturbe le paysage de nos campagnes traditionnelles, qui perd en identité. Les maisons nouvelles s'installent sans logique d'ensemble dans des espaces ouverts à l'urbanisation. Nos campagnes se banalisent, s'artificialisent. L'esprit des lieux a laissé place à un simple objet dont on peut disposer tel un bien de consommation choisi sur catalogue.

Si le modèle pavillonnaire est d'abord la résultante d'un mouvement de pensée progressiste en faveur de la population, notamment ouvrière, au travers des politiques industrielles paternaliste, ce mode de développement a largement été favorisé par une politique du logement étatique. Ce mode d'urbanisation est, également, issue de la rencontre de plusieurs facteurs que ce soit les attentes des individus en terme d'habitat, que d'un laisser faire de certains élus, pour qui l'essentiel est l'arrivée de nouveau habitants leur permettant d'assurer le maintien des activités de leur territoire. Mais, il apparaît aussi, que l'aménagement de ces espaces s'est formé par un urbanisme par défaut, c'est-à-dire un assemblage de projets de construction faisant l'impasse sur la démarche de conception architecturale prenant en compte le cadre dans lequel ils s'inscrivent..

Aujourd'hui, ce mode d'urbanisation est décrié pour les effets négatifs qu'il engendre au niveau de l'environnement, de la biodiversité, des paysages. Or, la remise en question de ce mode de développement au prétexte qu'il n'est pas durablement, car consommateur d'espace, bouscule un processus de développement spatial et social des territoires ruraux avérés.

Aujourd'hui, le territoire rural, face à la prise de conscience des limites de nos ressources et des changements climatiques, est devenu un territoire à enjeu, au niveau national, où les ressources et l'équilibre naturel doivent être préservés.

Les communes « sous influence urbaine » situées dans un espace mal défini entre milieu rural et périurbain, sont confrontées à la durabilité de leur développement basé sur une forme urbaine consommatrice d'espace, une perte d'identité face à la banalisation des territoires mais pourtant lieu de qualité de vie. Afin de pouvoir garantir durablement leur capacité d'accueil, ces espaces de vie doivent devenir moteur de leur développement, prévoir et orienter sur le moyen long terme leur évolution à travers de la programmation urbaine. Ils doivent s'inscrire dans une démarche de projet afin de pouvoir proposer, insuffler, des alternatives. Il devient impératif qu'ils

aient une connaissance fine de leur potentiel, de leur territoire, de leur besoin. Cette connaissance est nécessaire et primordiale pour pouvoir définir des objectifs cohérents et adaptés. Ces communes ne doivent plus subir cette urbanisation, qui la sclérose aujourd'hui, mais l'accompagner, la guider. Il faut urbaniser en tenant compte de ce qui est déjà présent, il faut recycler le foncier et résorber la vacance. Bâtir avec l'existant, son environnement, ses paysages, c'est concevoir harmonieusement à partir de trames structurantes.

Les territoires ruraux ont, pour la plupart, des clés pour proposer un autre mode d'habiter aux individus, répondant aux enjeux de durabilité et permettant un développement harmonieux de leur espace. Ces nouveaux modes d'habiter ne limitent pas la maison individuelle, mais l'invite à s'inscrire autrement dans le paysage, à se greffer dans la trame urbaine existante. Ils cherchent à développer le statut d'occupation permettant d'assurer le mouvement de population nécessaire pour atteindre le point d'équilibre du maintien des équipements publics notamment.

L'évolution de l'urbanisme rural ne pourra se réaliser que, si l'ensemble des contributeurs de cette chaîne, des acteurs de la construction et de l'aménagement évolue. Les maîtres d'ouvrage doivent être plus exigeants, plus acteurs et forces de proposition. Les bailleurs, les promoteurs ... davantage contraints, seraient certainement plus dynamiques et actifs dans leurs recherches et propositions d'aménagement.

Les élus doivent se donner les moyens de leur politique, pour cela ils doivent s'inscrire dans une démarche territoriale car le projet d'urbanisme est un projet complexe. Le Maire ou tout autre représentant élu, a la responsabilité de porter le projet au niveau politique. Mais, il doit pouvoir confier l'aspect technique à des services compétents, avisés, capables d'être des interlocuteurs pour les porteurs de projets quel qu'ils soient promoteurs ou individus. Si cette accompagnement peut être réalisé par des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) de manière ponctuelle, à travers les CAUE, les Parcs naturels régionaux, il est un enjeu pour ces territoires de se doter d'une ingénierie territoriale spécialisée capable de répondre aux appels à projets « sans dépendre de ».

L'échelle intercommunale devient alors un niveau intéressant dans la construction de ce projet de territoire permettant de capitaliser ses compétences, d'avoir un regard plus pertinent sur les enjeux d'équilibre entre accueil de population et de développement durable.

Si l'urbanisme, l'architecture et l'aménagement paysager exigent des compétences, des savoir-faire et certain professionnalisme. Il n'en demeure pas moins essentiel de faire partager cette connaissance aux élus, au grand public et des enfants. L'adhésion au projet de territoire est essentiel pour qu'il trouve sa place auprès des habitants, et que soit garantie la bonne adaptation du projet aux besoins locaux et favoriser l'acceptation des nouveaux modes d'urbanisation. Aussi, il faut les amener à regarder ce territoire autrement, à développer leur esprit critique.

La commune de Saint Babel propose un cadre de vie paysager agréable, proche de pôles urbains et d'accroches de voies de communication. C'est un territoire qui a encore les capacités d'accueillir des habitants, sans s'étaler, car il possède un potentiel de développement sous exploité. Les bâtiments vacants en centre bourg, dans les hameaux tout comme les dents creuses sont encore nombreux et laissent entrevoir de beaux projets de réhabilitation et d'extension urbaine maîtrisée. Ce développement peut largement continuer dans l'esprit de

durabilité affirmé par les politiques nationales. Mais, il appartient aux élus de regarder leur territoire autrement, de favoriser des projets revalorisation de leur patrimoine bâti, de réaffirmer l'identité de ce village, d'arrêter d'accepter une urbanisation de remplissage, banalisée et « moche », par la seule motivation de la crainte de devenir un village qui n'attire plus de population.

La prise de compétence en matière d'urbanisme et d'habitat de la Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier, et dans un second temps la future Communauté d'agglomérations, laisse entrevoir les possibilités d'un accompagnement des élus, des habitants par des équipes plus spécialisées en matière d'habitat et d'urbanisme. Point essentiel, tout comme la communication qui est un enjeu fort, car le changement doit venir de tous.

L'enjeu particulier reste dans la construction d'un projet de territoire éclairé et porté par des élus. Ils doivent adhérer, s'approprier leur projet, en être convaincu pour convaincre. Ce qui a ce jour me paraît être encore un point sensible, où certains élus sont toujours dans une attitude attentiste.

Les territoires ruraux peuvent envisager un développement harmonieux de leur territoire en répondant à l'idéologie de la maison individuelle. Ils détiennent tout le potentiel, il suffit de l'aider à germer.

L'Etat voit dans les territoires ruraux une chance et un terrain d'innovation, n'est-il pas temps, à travers des projets d'habitat, d'urbanisme, de donner les MOYENS à ces territoires de proposer autre chose que du pavillon consommable ?



# BIBLIOGRAPHIE

## LIVRES

---

**BOUTET** Didier, *Pour un urbanisme durable*, Edition de l'Harmattan, 226 p., 2004

**DUFIEUX** Philippe, **GARAIX** Loïc, **DELEAZ** Dominique, *Le rêve de la maison. Cité jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône*, CAUE du Rhône, 144 p., 2007.

**LAMBERT** Anne, « *Tous propriétaires !* » *L'envers du décor pavillonnaire*, Seuil, 279 p., février 2015

**LE GRAND** Vincent (sous la direction de), *Quel droit pour un urbanisme durable ?*, Mare & Martin, 182 p., 2014

**PIRON** Olivier, *L'urbanisme de la vie privée*, Bibliothèque des territoires, Editions L'Aube, 208 p., octobre 2014.

**ROUGÉ** Lionel (dir.), **GAY** Christophe, **LANDRIÈVE** Sylvie, **LEFRANC-MORIN** Anaïs, **NICOLAS** Claire, *Réhabiliter le périurbain. Comment vivre et bouger durablement dans ces territoires ?*, Forum vies mobiles, 144 p., septembre 2013.

## MÉMOIRES

---

**AUGUSTIN** Mélissa, *Nouvelles ruralités et étalement urbain. Stratégies de développement des centres bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement ?*, Master II Science du Territoire, option Urbanisme et Projet Urbain, 252 p., septembre 2014

**CALAIS** Maxime, *Beaucoup de plans pour rien – Intérêt d'une planification intercommunale en contexte interterritorial – Exemple de la Communauté de Communes Castelnaudary-Lauragais Audois [CCCLA]*, Master II Science du territoire, option Urbanisme et Projet Urbain, 91 p., juillet 2015.

**RÉHAULT** Edouard, « *Ruralisme* » et densité – *Le cas du village de Renac, en Bretagne*, Master II Design Urbain, 29 p., juillet 2015.

**SIMÉON** Aurélia, *Dans une volonté de développement local, quel projet pour les centres-bourg ? Expérimentations autour de « revitalisation » de centre bourg dans l'espace rural*, Master II Science du territoire, option Urbanisme et Projet Urbain, 110 p., juillet 2015.

## RAPPORTS/ÉTUDES/GUIDES/CAHIERS

---

**CAUE du Rhône**, *Du territoire aux paysages, recommandations pour des démarches de projets*. Guide à l'usage des maîtres d'ouvrage publics du département du Rhône. Groupe de travail « Observatoire Départemental des Paysages », 76 p., 2003

**CERTU**, *Ecoquartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes*, 209 p., juillet 2011

*Habiter autrement nos espaces ruraux. Un réseau en mouvement, des réflexions et des pratiques*. Bilan intermédiaire et perspectives du programme Habitat rural, en Massif Central, Les cahiers de reliaer, n° 0, 70 p.

**CEREMA**, *Maison individuelle et qualité urbaine. Vers des opérations d'aménagement contextualisées*, 280 p., janvier 2015

COMITE INTERMINISTERIEL AUX RURALITES, *Nos ruralités Une chance pour la France*, 54 p., mars 2015 – [www.territoires.gouv.fr/ruralités-actions](http://www.territoires.gouv.fr/ruralités-actions)

DE BEAUSMENIL Michel, *Un atout pour le monde rural : la valorisation du patrimoine bâti*, Conseil Economique et Social, 2006, p.148

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION, *Politiques foncières locales. Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire*. 64 p., mars 2004.

LAUGIER Robert. *L'étalement urbain en France*. CRDALN. Février 2012. p.21

Parc naturel régional Livradois-Forez, *Habiter autrement les centres-bourgs*, Les cahiers du parc URBANISME, 12 pages, décembre 2013

UNION SOCIAL DE L'HABITAT, *Hlm témoins et acteurs de leur temps*, 195 pages, septembre 2006

*Urbanisme rural. L'inadaptation de l'urbanisme aux problématiques rurales*, pp. 357-488. [consulté sur le site <http://www.comint.fr/poc-2009/...paysage/...pays/06-Urbanisme%20rural.pdf>, le 13 janvier 2016]

*Vers un urbanisme de qualité en milieu rural et périurbain*. Espaces Naturels régionaux. Septembre 2011, 50 pages

---

## REVUES

---

Cordobes Stéphane, LAJARGE Romain, VANIER Martin, *La prospective d'un tiers espace, le périurbain. Vers des périurbains assumés. Quelques pistes stratégiques pour de nouvelles régulations de la question périurbaine*, in : DATAR, *Prospective périurbaine et autre fabrique de territoires*, Territoires 2040 n°2, 2010, La Documentation française, pp. 21-32 [consulté sur le site <http://territoires2040.datar.gouv.fr/spip.php?rubrique29&revue=>, le 3/01/2016]

DAVEZIES Laurent, GUILLUY Christophe, *La France périphérique et marginalisée : les raisons du ressentiment*, in : Esprit, 2013/ 3-4 mars-avril, pp 23-33.

DONZELOT Jacques, MONGIN Olivier, *Tous périurbains ! Tous Urbains !*, in : Esprit, 2013/ 3-4 mars-avril, pp 18-22.

FERNANDEZ Agnès, *Un hameau social intégré au village*, Maires de France, n°344, p.45, janvier 2015

HOCREITERE Patrick, *De l'interdiction de l'extension des bâtiments en dehors des bourgs, villages et hameaux après la loi ALUR*, in : Construction Urbanisme, n°11, Etude 10, novembre 2014, p.9 [consulté sur le site : <http://www.fidal.pro/documents/laure0001/Article%20construction%20urbanisme%20novembre%202014.pdf>, le 11 juin 2016]

JOUVE Anne-Marie, VIANNEY Gisèle, *Le foncier, une ressource difficile à construire en périurbain*, in : Economie Rurale, 330-331 juillet-septembre 2012, pp 27-41 [consulté sur le site <http://www.cairn.info/revue-economie-rurale-2012-4-page-27.htm>, le 16 septembre 2015]

LEMARC Franck, *Du logement social pour ne pas laisser un centre bourg mourir*, Maires de France, n°344, p.48, janvier 2015

LUSSAULT Michel, *L'urbain s'étale !*, in : Esprit, 2013/ 3-4 mars-avril, pp 131-143.

---

## SITES INTERNET

---

<http://www.enviroboite.net/pour-des-terroires-ruraux-vivants>

<http://www.enrx.fr/Nos-publications/Les-Referentiels-Techniques-Territoires/Outils-reglementaires-fonciers-fiscaux-contractuels-favorables-au-renouvellement-urbain-et-ecologique-des-territoires-ruraux-et-periurbains>

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/periurbain>

<http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>

<http://www.saint-babel.fr/index.php>

<http://www.coteaux-allier.fr/>

<http://www.paysdissoirevaldalliersud.fr/>

<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/saint-babel-a1825.html>

[http://www.insee.fr/fr/themes/dossier\\_complet.asp?codgeo=ARR-633](http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=ARR-633) (le 16/02/2016) – Issoire

[http://www.insee.fr/fr/themes/dossier\\_complet.asp?codgeo=COM-63321](http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-63321) (le 16/02/16) – St Babel

<http://www.credit-agricole.fr/blog/logement/comment-bien-estimer-vos-travaux-de-renovation.html> (le 17/02/16)

[https://www.google.fr/?gfe\\_rd=cr&ei=9IVgVO7CFcnt8QP-2IGADw#q=carte+communale+de+st+babel](https://www.google.fr/?gfe_rd=cr&ei=9IVgVO7CFcnt8QP-2IGADw#q=carte+communale+de+st+babel)

[http://www.logement.gouv.fr/publication/le-nouveau-conseil-aux-territoires\\_4454](http://www.logement.gouv.fr/publication/le-nouveau-conseil-aux-territoires_4454) – consulté le 22/04/2016

<http://www.les-plus-beaux-villages-de-france.org/fr/qui-sommes-nous/> site consulté le 30/01/2016

### **Ministère du logement, de l'égalité des territoires et des ruralités**

<http://www.territoires.gouv.fr/comite-interministeriel-aux-ruralites-21-nouvelles-mesures-pour-l-egalite-des-territoires>

<http://www.territoires.gouv.fr/dossier-de-presse-nos-ruralites-une-chance-pour-la-france-un-comite-interministeriel-pour-redonner-confiance-aux-territoires-ruraux>

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=562>

### **Expériences hors frontières**

<http://www.cluster-ecohabitat.fr/site/2009/11/la-construction-passive-lexemple-de-vorarlberg/>

---

## **RENCONTRES**

**Emilie Barge**, chargée de mission Habitat @ Pays d'Issoire Sud Val d'Allier.

**Jennifer Gallet**, responsable de direction @ Communauté de Communes des Côteaux de l'Allier.

**André Bosloup**, Premier Adjoint et ponctuellement Violaine Ababie et Claudine Kammer, conseillères municipales @ commune de Saint-babel



# TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	p.7
AVANT-PROPOS	p.9
INTRODUCTION	p.13
<b>1. Les territoires ruraux : d' un développement paradoxal....</b>	<b>p.23</b>
1.1. Des territoires entre terre d'exil et terre d'accueil	p.23
1.1.1. De la crise agricole à l'exode rural	p.23
1.1.2. Le phénomène d'étalement urbain	p.24
1.1.3. Les causes de l'étalement urbain	p.29
1.2. Un développement basé sur l'attrait de la maison individuelle	p. 31
1.2.1. Comprendre le rêve pavillonnaire	p.31
1.2.1.1. Les cités ouvrières	p.31
1.2.1.2. Les cités jardins	p.34
1.2.2. Favorisé par des politiques publiques influentes	p.35
1.2.3. Conforté par une réalité économique	p.38
1.3. Un modèle de développement remis en question	p.46
1.3.1. Pourquoi ? Par qui ?	p.46
1.3.2. Au prétexte d'un habitat individuel	p.49
<b>2. ... à un développement respectueux de l'espace rural</b>	<b>p.59</b>
2.1. Un projet de territoire à construire à travers ...	p.59
2.1.1. Un espace rural à ménager	p.59
2.1.2. Une ressource foncière support d'une politique foncière	p.61
2.1.2.1. D'une ressource foncière à ...	p.61
2.1.2.2. ... une politique foncière	p.62
2.1.3. Un potentiel d'habitat à identifier	p. 68
2.1.4. Des attentes des individus à comprendre en terme d'habitat	p. 71
2.2. En accompagnant le développement urbain	p. 73
2.2.1. Par des approches paysagères pour retrouver le sens de la qualité urbaine	p. 73
2.2.1.1.. La notion de paysage	p.74

2.2.1.2.. Le patrimoine bâti	p.75
2.2.1.3. Le projet de paysage	p.77
2.2.2. Proposer de mieux habiter pour mieux concevoir	p.83
2.2.2. S'appuyer sur des outils réglementaires adaptés	p.84
2.2.3. S'inscrire dans un urbanisme de projet	p.87
2.3. Pour proposer un autre mode d'habiter	p.92
2.3.1. Par la valorisation et l'amélioration du bâti existant	p.92
2.3.2. Par des opérations d'extension urbaine et de restructuration des espaces urbanisés	p.96
2.3.3. Par la valorisation de l'auto...construction...réhabilitation	p.98
2.3.4. Par la coopération avec les bailleurs sociaux	p.99
CONCLUSION	p.103
BIBLIOGRAPHIE	p.107
TABLE DES MATIÈRES	p.111
TABLE DES ILLUSTRATIONS	p.113

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1	Plan de situation de Saint Babel	p. 16
Illustration 2	Evolution de la population de Saint Babel 1793-2013	p. 22
Illustration 3	Histoire du phasage de l'étalement urbain	p. 26
Illustration 4	Etalement résidntiel sur la commune de Saint Babel entre 1962 et 2009	p. 28
Illustration 5	Les moteurs de l'étalement urbain	p.29
Illustration 6	Logique d'acteurs liée au facteur économique d'étalement urbain	p. 30
Illustration 7	Michelin acteur de la vie sociale clermontoise	p. 32
Illustration 8	Standardisation de la maison individuelle	p.40
Illustration 9	Impact du PTZ dans le financement d'un pavillon	p. 41
Illustration 10	La gamme de maison àpeit prix de Maison et jardin	p.42
Illustration 11	Estimation des travaux derénovation selon leur typologie	p. 43
Illustration 12	Maisons à vendre à Saint Babel	p. 45
Illustration 13	Mécanisme de production de maison individuelle	p. 50
Illustration 14	Répartition entre individuel diffus:aménagé:groupé	p.51
Illustration 15	Un dossier de permis de construire – un service en toute simplicité	p.53
Illustration 16	Déclinaison du terme ménager	p. 60
Illustration 17	Représentation graphiques d'analyse foncière	p. 64
Illustration 18	Repérage du bâti au niveau d'un îlot	p. 65
Illustration 19	Evolution du foncier	p. 66
Illustration 20	Exemples de scénarii de remembrement sur la commune de Chateldon (Puy-de-Dôme)	p.67
Illustration 21	Le bâti vacant à Saint Babel	p. 70
Illustration 22	Le petit patrimoine bâti de la commune de Saint Babel mis en valeur	p. 77
Illustration 23	Applications opérationnelles du projet de paysage	p. 79
Illustration 24	Réhabilitation de bâtiments communaux et communautaires	p. 80
Illustration 25	Des réhabilitations ou travaux privés	p. 81
Illustration 26	Comment s'inscrire dans le paysage ?	p. 82
Illustration 27	Noyau villageois et extension urbaine	p. 86
Illustration 28	Repérer et pallier les incohérences du PLU	p. 87

Illustration 29	Sélection des communes et de l'équipe pluridisciplinaire dans le cadre de l'appel à projet « Vers un urbanisme de qualité ».	p. 91
Illustration 30	Dé-densifier pour mieux densifier.	p. 93
Illustration 31	Immeuble réhabilité à Nolay	p. 94
Illustration 32	Eco-hameau de Bertignat	p. 97