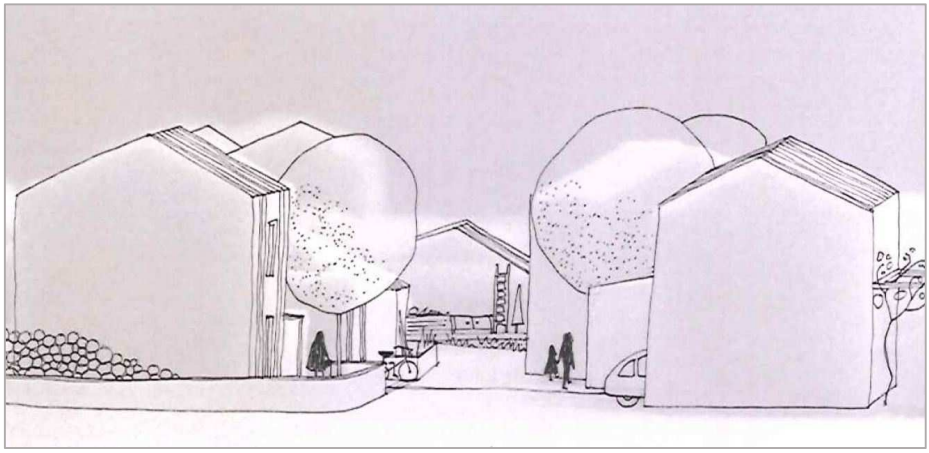
École Doctorale Montaigne Humanités (ED 480)

THÈSE DE DOCTORAT EN « ARCHITECTURE ET PAYSAGE »

Expérimenter l'urbanisme rural

L'exemple des « Quartiers Campagnards » de l'Entre-deux-Mers (Gironde)



Présentée et soutenue publiquement le 10 décembre 2024 par

Olivier CHATAIN

Sous la direction de Pascal TOZZI et Djemila ZENEIDI

Membres du jury

Bénédicte GROSJEAN Professeure à l'ENSAP de Lille	Rapporteure
Rodolphe DODIER Professeur en Géographie, Université d'Aix-Marseille	Rapporteur
Mayté BANZO Professeure en Géographie, Université Bordeaux Montaigne	Présidente
Thierry JEANMONOD Architecte-urbaniste & enseignant-chercheur à l'ENSAP de Bordeaux	Examinateur
Hélène DURAND-LAVILLE Ingénieure, Urbaniste OPQU, Directrice du développement territorial et politique et de la ville de Lormont	Examinatrice
Pascal TOZZI Professeur en Aménagement de l'espace et Urbanisme, IUT Bordeaux Montaigne	Co-Directeur de Thèse
Djemila ZENEIDI Directrice de Recherche CNRS - UMR 8504 Géographie-cités	Co-Directrice de Thèse

École Doctorale Montaigne Humanités (ED 480)

THÈSE DE DOCTORAT EN « ARCHITECTURE ET PAYSAGE »

Expérimenter l'urbanisme rural
L'exemple des « Quartiers Campagnards » de l'Entre-deux-Mers (Gironde)

Présentée et soutenue publiquement le 10 décembre 2024 par

Olivier CHATAIN

Sous la direction de Pascal TOZZI et Djemila ZENEIDI

Membres du jury

Bénédicte GROSJEAN Professeure à l'ENSAP de Lille	Rapporteure
Rodolphe DODIER Professeur en Géographie, Université d'Aix-Marseille	Rapporteur
Mayté BANZO Professeure en Géographie, Université Bordeaux Montaigne	Présidente
Thierry JEANMONOD Architecte-urbaniste & enseignant-chercheur à l'ENSAP de Bordeaux	Examinateur
Hélène DURAND-LAVILLE Ingénieur, Urbaniste OPQU, Cheffe de service Développement Territorial et politique de la ville de Lormont & Cheffe de projet Renouvellement Urbain à Bordeaux Métropole	Examinatrice
Pascal TOZZI Professeur en Aménagement de l'espace et Urbanisme, IUT Bordeaux Montaigne	Co-Directeur de Thèse
Djemila ZENEIDI Directrice de Recherche UMR 8504 Géographie-cités	Co-Directrice de Thèse

Vers Roger, là-haut ;
Vers Maria, ici-bas.

Et à Julie, Violette, Emilie.

« *C'est quand même parfait, c'est quand même merveilleux que l'on place à la base de toute espèce de profession humaniste l'élément formel, l'idée de forme, de la belle forme, comprenez-vous ? Cela prête à tout cela un caractère noble et superflu, et de quelque chose comme du sentiment et… de la courtoisie* ».

Thomas Mann,
La montagne magique, [1924] 2008, p. 287.

Image de couverture :
Appel à idée du Quartier Campagnard,
Agence Laurent Gouyou Beauchamps (Mandataire), Mairie de Targon, 2014.

Remerciements

A l'instar d'une ascension de haute montagne, l'achèvement de cette thèse aura relevé, au-delà de ma propre volonté, d'un authentique travail collectif, avec son enthousiamante équipe d'inspirateurs, de préparateurs, de supporteurs, d'éclaireurs, de mécènes et de sherpas. Pour que cet ouvrage leur porte ma reconnaissance, cette page y est plus particulièrement la leur :

Roger Kleman et Colette Danieau-Kleman, Anne Jaubert, Richard Pezat, Barbara Allen et Michel Bonetti, Lionel Chollon, Joël Lacoste, Colette Scott, Alain Leveau, Hélène Bancelin, François-Olivier Mordohay, Tony Lourenço (*Territoires RH*), Julien Coquio, Fabienne Perilhou, Fabienne Roussie, et avec elle l'ANRT, Blandine Prieur, Cecilia Gonzalez-Scavino, Maud Brosse, Didier Beaujardin, Marine Duc, Ralf Marsault, Laurent Cruchon, Valérie Guinot, Christian Godde, Philippe Beguey, Marie Bova, Amilcar Martilly, Jean-Luc Lamaison, Jean-Pierre Airoldi, Aurélie de Domingo et Maya Ricadat, Thimothé Gentil, Martin Lemerre, Raphaël Schirmer, Elodie Naminzo, Mario Pellerano, Maria Collot, Véronique Chatain, Camille Zvenigorodsky, Nicolas Toraille et Gabrielle Jequece, et avec eux la Caisse des Dépôts et Consignations, Sandro Landi, Chantal Duthu, Zenaida Tucsnak, Nicolas d'Andrea, Nadège Baqueville, Chantal Callais et Thierry Jeanmonod, Yves Chatain et Alberte Olacirégui, Isabelle Sacareau, Carlos Jenart, Caroline Abela et Léa Adam, Lorraine Martin et Stéphanie Brossard, Marie-Bernadette Darignac, Caroline Pham et Delphine Faucher, Blandine (Dubois) & les François (Zenker et Albot), Sandrine Rebelo et Jean-Paul Carrière, Véronique André-Lamat, Hélène Grenier-Gen et Isabelle Nicolas, Roland Tétard et Christine Gilbert, Brigitte Tétard et Bernard Rousselot, Marina Dufeal, Mayté Banzo, Carole Marin, Wesner Bruel Obolo, Chris Pividori, Pierre-Yves Trouillet et Grégoire Le Campion, Pascale Berthelot et Alain Zabulon, Marie Faulon, Catherine Guillot, Pablo Salinas, Sylvie Brunet, Charlotte Creux, Seydina Ababacar Diop, Valentin Alibert, et les rapporteurs de mon jury, Bénédicte Grosjean et Rodolphe Dodier.

Merci à vous, Hélène Durand-Laville, Xavier Guillot, Béatrice Collignon, Bernard Davasse, Emmanuelle Bonneau, Suzanne Catteau, Mirwais Rahimi, Amélie Soubie, Anaïs Goacolou, André-Frédéric Hoyaux, pour avoir pris cette part directe dans mon travail, sans compter vos efforts ni mesurer votre implication. Merci et toute mon amitié à « mes enquêtés », comme il convient ici de désigner ceux qui ont accepté de m'accorder de leur temps, de considérer mes préoccupations, de m'offrir leur confiance, me conforter ou me contredire, me faire sourire ou douter.

Je me réjouirai encore longtemps d'avoir eu la chance de pouvoir compter sur Pascal Tozzi et Djemila Zeneidi, pour m'accompagner jusqu'au bout de cette aventure, grâce à la sensibilité de leur écoute, la générosité de leur pédagogie, leur intelligence, humaine et scientifique, ainsi que leur exigence, envers eux-mêmes comme envers mon travail.

Et puisqu'il s'agira ici beaucoup de maisons, ma reconnaissance va enfin plus largement à cette *Maison des Suds,* qui aura accueilli mon travail durant ces dernières années, m'offrant l'espace nécessaire pour défaire les nœuds de l'expérience, constituer mes pelotes de fil, et installer mon métier à tisser. Puisqu'enfin il s'agit de liens, que le petit peuple de cette page, qui m'est ô combien cher, soit assuré que c'est dans le soutien de chacun qu'a pu se constituer la trame de ce texte.

Sommaire

Remerciements....7

Sommaire....9

Préambule....11

INTRODUCTION GENERALE....17

PREMIERE PARTIE - L'urbanisation des communes rurales sous influence metropolitaine : Un modele d'amenagement sous le signe du morcellement....33

CHAPITRE 1 – Entre rural et périurbain : Des « espaces ruraux sous influence métropolitaine ». Identification d'un espace intermédiaire en tension....35

CHAPITRE 2 – Quand les acteurs privés dominent l'action publique : L'urbanisme à l'épreuve de l'urbanisation rurale....99

CHAPITRE 3 – Espacements systématiques et continuités nécessaires : Les paradoxes morphologiques de l'urbanisation diffuse....175

CHAPITRE 4 – Habiter le morcellement et la discontinuité....251

SECONDE PARTIE - Des « Quartiers Campagnards » en Entre-deux-Mers : Un urbanisme rural sous le signe du lien....297

CHAPITRE 5 – Le Quartier Campagnard de Targon pour « Sauver le paysage »....301

CHAPITRE 6 – Le Quartier Campagnard de, Jumeau hétérozygote de l'expérimentation targonnaise....399

CHAPITRE 7 – L'aménagement d'un bourg à Nérigean....445

CHAPITRE 8 – « *Liberté, Egalité, Fraternité* ». La devise républicaine comme horizon de l'urbanisme rural....491

CONCLUSION GENERALE....541

Vers une agence d'urbanisme rural....546

BIBLIOGRAPHIE GENERALE....553

Lexique des sigles & acronymes....589

Index des figures....597

Index des planches photographiques et des encarts....601

Table des matières....603

Préambule

« *Give me your tired, your poor,*
Your huddled masses yearning to breathe free,
The wretched refuse of your teeming shore,
Send these, the homeless tempest-tost to me,
I lift my lamp beside the golden door ! »

Emma Lazarus, *The New Colossus*, 1883.

En 2007, j'intègre les services du Pays Cœur Entre-deux-Mers, organisme public chargé d'aider les collectivités rurales et périurbaines de l'Est Bordelais, dans leurs projets de développement durable. Je travaille à Targon, bourg viticole de 2.000 habitants situé à une trentaine de kilomètres au Sud-Est de la métropole. Je vis et parcours quotidiennement un territoire encore rural dont l'alternance des coteaux viticoles et des vallons boisés lui confèrent le surnom de « Petite Toscane »[1].

Autour des villages, entre les hameaux, parfois en pleine campagne, j'observe l'apparition, à un rythme dont l'intensité me surprend, de nouvelles constructions. Pas un jour ne passe sans que mon chemin ne croise celui d'un camion à plateau transportant les charpentes industrielles en fermettes d'épicéa, destinées à couvrir l'empilement de briques « Monomur » d'une future maison. Le scenario se répète, immuablement : une buse de béton recouverte de grave vient franchir le fossé du bord de route, perforant la haie vivace d'une ancienne parcelle agricole. Un modeste terrassement rectangulaire vient figurer la chape d'un futur foyer, au centre du parallélépipède foncier fraîchement découpé dans la prairie ou la rège[2] délaissée. Un mur de parpaings apparaitra quelques semaines plus tard entre la route et cette nouvelle parcelle, dont les autres contours ne tarderont pas à être soulignés d'un grillage ou de claustras de pin maritime. Puis, le portail automatique coulissant d'alu ou de PVC viendra clôturer l'encoche ménagée en retrait de l'accès, permettant au véhicule de dégager la voie le temps de son ouverture. Guère de potager, moins encore de verger, sur ces terrains qui devront faire place à deux, parfois trois voitures. Mais trampoline, toboggan, panneau de basket, piscine hors-sol, signaleront bientôt l'installation effective des nouveaux habitants dans leur unité de vie, où tout semble répondre d'un souci de ne manquer de rien. Pas de trottoirs, ni de placette, pas de bancs ou de chemins, pour relier ces unités entre elles, pour aller par la forêt ou à travers champs, ou bien encore pour relayer jusqu'au sein de

[1] Évocation pratiquée dans le secteur touristique notamment : https://www.gironde-tourisme.com/decouvrir-la-gironde/nos-destinations/lentre-deux-mers/
[2] Le terme désigne historiquement les rangées de vignes palissées du Bordelais

ces îlots l'idée d'un « commun », que seul prodigue encore le bâti hérité des sociétés agricoles : place de l'église, du foirail, pré communal, réseau des venelles, maillage des puits et des lavoirs. Un temps et des usages passés, terminés, datés.

Une renaissance rurale, vue de l'intérieur

Indiscutablement, cette campagne renait : l'école du village ne fermera pas, et bientôt sans doute un plus grand supermarché, un magasin de sport, une « Croquetterie », un bazar de produits bon marché – « *tout pour l'aménagement et la décoration de la maison* », un marchand de lunettes, une station de lavage de voitures, un Mac' Donald, une boulangerie drive, peut-être un nouveau centre médical, une rénovation du gymnase, un espace culturel, viendront à leur tour réanimer l'entrée ou le centre des bourgs, et le bord des routes qui relient l'archipel de ces nouveaux foyers à la métropole. A la différence de la Haute-Provence du XIXème siècle dépeinte par le romancier Jean Giono, ce « *Regain* » ([1930] 1997) n'est pas agricole. La terre qui porte ces nouvelles maisons n'accueille pas de nouveaux cultivateurs, mais pour l'essentiel des « pendulaires », qui travaillent ailleurs. A la différence du verbe épique de *Miss Liberty* dans les vers de la poétesse américaine Emma Lazarus, hélant un peuple d'immigrants aux portes d'Ellis Island, l'arrière-pays bordelais fonde le récit de sa revitalisation sur les mots assurés de la technique et du commerce : « *terrain constructible* », « *foncier accessible* », « *lot libre constructeur* ». Plus prosaïquement peut-être que l'idéal poétique d'une nation américaine en devenir, celles et ceux qui édifient aujourd'hui leur foyer dans les campagnes de l'Entre-deux-Mers ne sont pas moins porteurs d'un petit pan du destin de la France à venir.

Mais comment dire ce repeuplement, qui se forme par fragments parcellaires, comme autant de micro-républiques autonomes du chez-soi, tantôt isolées, tantôt juxtaposées, rarement agrégées, accolées, articulées ? Comment faire de mots éparpillés une phrase narrative ? Comment articuler en un territoire des aménagements procédant par lots individuels, pensés sur eux-mêmes comme une finitude, dès lors qu'ils ont pu se raccorder au « grand tout » des réseaux techniques et des réseaux sociaux ? Sur la page blanche de quel espace commun donner à s'écrire la vie sociale d'un petit morceau de l'espace rural français d'aujourd'hui ?

Le « *Quartier Campagnard* », ou le pavillon à rebours

Ces questions ne sont pas d'abord les miennes. Je suis trop occupé à faire de mon mieux le « chargé de mission agenda 21 » du Pays. Elles deviennent les miennes, presque instantanément, lorsqu'une association citoyenne venant proposer au maire de Targon d'étudier la possibilité de

construire autrement de nouveaux quartiers, dépose au centre de la petite table ronde de la salle de réunion le motif qui préside pour elle à l'engagement d'une action urbanistique locale, opérationnelle et expérimentale ; une phrase aussi inattendue que sans équivoque : « *lutter contre une forme de barbarie* »[3]. Nous sommes en décembre 2009, et avec ces mots commence alors pour moi ce qu'il convient d'appeler une initiation, un nouvel apprentissage, du métier d'urbaniste. Quelle est donc cette « *barbarie* » ? Et comment l'urbanisme, discipline technique au langage expert et aux protocoles normés, peut-il contrevenir à l'inhumain, au cruel, au féroce, au violent, à l'oppressif, au tyrannique, dont la « barbarie » est le nom ? Les chapitres qui suivent traduisent la volonté qu'a été la mienne de tenter d'apporter une réponse à cette question, et formuler comment des choix urbanistiques et architecturaux portés par l'action publique peuvent faire rempart à cela.

Dans nos fréquentes conversations, le fondateur de cette association me rappelle souvent qu'il fut fils de tailleur, et qu'il grandit à l'atelier, entre les gestes antagoniques et inextricables de la coupe, et de la couture du tissu. Dans ses paroles, qui dans les premiers mois de nos échanges peuvent parfois m'apparaitre elliptiques, je devine progressivement ce qui s'esquisse comme un lien dialectique entre le métier du tailleur et celui de l'urbaniste. Par cet artisanat, il découvrit comment l'entrecroisement des fils confère à l'étoffe son épaisseur, sa consistance, sa résistance. Il comprit que c'est à la toile de s'ajuster aux irrégularités du corps, et non l'inverse. Il y apprit l'importance de l'assemblage, du raccord, de l'ajustement, de la reprise. Il y comprit ce que « bâtir » un costume signifie : protéger, rehausser, magnifier celui qui y abrite son humaine vulnérabilité, pour mieux l'accompagner dans sa relation au monde et à l'autre. Et il m'apprit qu'entre toile et corps, l'harmonie et l'unité se construisent dans le jeu des vides et des pleins. Je compris qu'entre le corps et le bâti, comme entre le corps et le vêtement, le métier d'urbaniste auquel j'avais été formé consistait finalement en ce jeu, complexe et jubilatoire, de la recherche de la *bonne forme* : un jeu d'architecture, donc.

Dans ses travaux sur la discipline et la surveillance, Foucault constate que « le corps ne devient force utile que s'il est à la fois corps productif et corps assujetti » *(Foucault [1975] 2003, p. 34)*. Pour le fils de tailleur, à l'inverse, considérer le corps pour ce qu'il est, et l'élever par le travail de l'étoffe au meilleur de lui-même, prodigue à celui qui le porte à une forme d'affirmation et de libération, individuelle et sociale[4].

[3] Notes professionnelles, 26 janvier 2010.

[4] Les éléments biographiques rapportées ici n'ont pas fait l'objet d'un recueil de notes de ma part, mais ont été consignées plusieurs années plus tard par le fondateur, sous forme d'un récit qui m'a été transmis en 2020, et dont le projet de publication posthume est en cours.

Du projet urbain au projet de thèse

Aux premiers jours de 2010, le maire de Targon décide de faire sienne l'offre de l'association, en se constituant maître d'ouvrage de ce qui sera désigné comme un « *projet architectural et territorial* »[5] (en somme, un projet urbain). Celui-ci consiste à étudier la construction d'un premier « *Quartier Campagnard* », dont Targon constituera le prototype, voué à essaimer dans les bourgs et les villages environnants. La mairie dispose d'un terrain constructible à la sortie Sud-Ouest du bourg, offrant un panorama superbe sur le portail roman de l'église du village, et sur l'ondulation douce des coteaux viticoles et boisés. Très vite, le Président du Pays dit lui aussi « *banco* », et me lance à l'appui du projet, dont il me charge de rassembler les faisabilités techniques, juridiques, administratives et financières. En quatre ans de travail, l'équipe de projet parvient à rassembler soutiens politiques, experts, architectes ; elle produit un cahier des charges, parvient à lancer un appel à idées d'architecture, puis son appel d'offre, et trouve finalement son opérateur. Puis, à force d'argumentations et d'arpentages dans les autres collectivités que rassemble le Pays, deux autres projets de Quartier Campagnard émergent, dans les villages voisins de Haux (800 habitants), à 12 km plus à l'Ouest de Targon, et de Loupiac (1.100 habitants), à 16 km au Sud.

Mais quand pour voir pousser les maisons dans le paysage rural, il suffisait de laisser faire l'offre, la demande, et les professionnels, les difficultés commencent dès lors que ces collectivités tentent de reprendre la main sur la fabrication de l'urbain campagnard. Ces démarches sur lesquels cette thèse va revenir en profondeur se constituent en effet à rebours du modèle pavillonnaire, veillant à penser des formes plus denses, conçues comme un système de relations spatiales tissant les logements entre eux, et les reliant finement avec leur environnement proche et lointain. Ce faisant elles réinterrogent la pratique de l'aménagement, de l'architecture et de l'urbanisme dans les territoires ruraux sous l'influence de la métropole, allant alors pour moi dans le sens de ce que l'on peut attendre d'une action publique sur l'organisation de l'espace. S'ils suscitent de nombreux enthousiasmes, ces projets bousculent aussi en profondeur les cadres et les habitudes de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement, si bien qu'ils finissent par se heurter, avec la brutalité de leur détermination, à un plafond de verre, aussi rigide qu'en apparence invisible. Si bien qu'entre 2017 et 2018, ces projets se trouvent à l'arrêt. Là où il y a eu des volontés, il n'y a pas nécessairement eu de chemin.

Après sept années d'un travail assidu de programmation, de conception architecturale et urbaine, et d'une quête sans relâche des faisabilités opérationnelles, l'accomplissement de ces programmes se trouve fragilisé par le temps qu'ils ont nécessité, qui a érodé la cohésion des

[5] *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt. Un état des lieux, un diagnostic, une méthode, une offre* », association Campagnes pour la Vallée du Dropt, 2009, 16 p.

partenariats, et exposé les municipalités à la temporalité des mandats électoraux. Ayant reconnu dans ces démarches ce qui faisait pour moi le sens de ma formation en aménagement et urbanisme, la désillusion est à la hauteur d'un engagement professionnel et personnel sans réserve. J'analyse alors cette situation comme conséquence d'une incohérence du cadre de l'action urbanistique dans lequel j'évolue : si les outils et les cadres d'action à disposition ne peuvent servir un « bon » projet, c'est pour moi qu'ils dysfonctionnent. Le sentiment d'injustice m'amène alors jusqu'à me questionner sur ma propre adaptation à ce cadre d'action, avec la conviction que si ces projets n'ont pu aboutir, je n'aurai d'autre horizon dans mon avenir professionnel que des démarches moins enthousiasmantes, moins signifiantes.

C'est un bilan de compétence, et l'intuition de mon conseiller en ressources humaines, qui ouvrent la perspective d'une thèse pour sublimer cette impasse par la construction d'un savoir, en cultivant dans le terreau académique les graines semées par la pratique. Quel pourrait être, ou quel devrait être le chemin de faisabilité d'un urbanisme rural ? Pour Bachelard, « *Accéder à la science c'est spirituellement rajeunir, c'est accepter une mutation brusque qui doit contredire un passé* » (Bachelard [1938] 1999, p. 16). Contredire un passé, ce pouvait être alors pour moi l'opportunité de réparer la blessure de l'expérience inachevée, et donner une chance supplémentaire d'exister aux questions que nous avions soulevées. C'était me donner une chance de comprendre l'écart entre la légitimité de la cause que nous défendions, et l'injustice qu'elle s'avère irréalisable dans ce contexte institutionnel et économique des campagnes de Gironde dans ces années 2010. Plus périlleux encore peut-être, c'était prendre le risque de découvrir que nous ayons pu nous tromper, dans nos postures ou dans notre stratégie, ou encore dans notre compréhension des enjeux, des besoins, et de ce que nous pouvions espérer comme soutien des dispositifs des politiques publiques.

Introduction générale

Sur la base de l'expérience professionnelle mentionnée dans le préambule, cette thèse prend pour objet l'urbanisme rural. D'emblée, ce terme soulève un sentiment d'incongruité, alimenté par sa faible occurrence dans les champs scientifiques comme professionnels (Boutet 2004). En dehors du cadre exceptionnel des parcs naturels régionaux qui laissent de côté les territoires « ordinaires », très majoritaires et les plus exposés à une urbanisation diffuse, les travaux prenant explicitement pour objet l'urbanisme rural s'en tiennent pour l'essentiel aux pratiques de planification qui ne résument pas les possibilités d'action (Bombenger 2011 ; Menguy 2017 ; Melot et *al.* 2018). Entre les espaces périurbains et l'espace rural, la mise en lumière d'une territorialité intermédiaire prend ici toute son importance, alors même qu'elle s'avère récente et encore partiellement consolidée dans la littérature scientifique, comme le traduit un certain foisonnement sémantique : « *Périurbain lointain* » (Rougé 2005 ; Ortar 2008) le « *périurbain rural* » (Berger et *al.* 2014), le « *pavillonnaire diffus* » (Vilmin 2012), les « *campagnes urbaines* » (Léger et Mariolle 2018), les « *marges métropolitaines* » (Le Goix et Berroir 2016). Car dans l'Entre-deux-Mers comme ailleurs en France, l'urbanisation déborde désormais les limites du périurbain pour se diffuser dans la profondeur de l'espace rural (Le Bivic 2020 ; Lalanne 2021). Accompagnant ce changement d'échelle, les formes de son déploiement semblent elles aussi avoir muté. Relevant d'un modèle d'aménagement privé (Mangin 2004), essentiellement construit autour de la maison individuelle dans sa version la plus simplifiée et accessible, les constructions s'inscrivent bien plus rarement dans le cadre de procédures d'ensemble, comme l'emblématique lotissement des premières couronnes (Vilmin 2012).

Dans ce contexte, l'action foncière et opérationnelle, devenue dans les villes le mode opératoire majeur de l'urbanisme depuis les années 2000, forme un angle mort pour ce qui concerne les territoires ruraux, même les plus exposés à la croissance résidentielle. Faudrait-il en conclure une forme d'illégitimité à parler d'urbanisme en dehors de l'espace admis comme urbain ? Ou inversement, comment les modalités d'action les plus contemporaines de l'urbanisme pourraient-elles être absentes de l'espace rural à l'heure du « *tout urbain* » (Lussault 2013 ; Arnould et Le Lay 2014), quand de surcroit le Code de l'urbanisme s'applique expressément à chaque hectare du territoire national ?

L'urbanisme rural comme pratique de l'action publique, dans un contexte spécifique

L'urbanisme est appréhendé ici en tant qu'action publique, locale, et opérationnelle. Depuis les lois de décentralisation des années 1980 en effet, sa compétence a été confiées aux collectivités territoriales, en premier lieux desquelles les communes. Dans les espaces de faible densité, l'émiettement communal a longtemps été désigné comme un déterminant puissant de l'étalement urbain (Charmes 2011), laissant supposer un manque de volonté des élus locaux de maîtriser l'urbanisation résidentielle, vecteur de développement démographique et économique. Mais au-devant de la volonté se pose d'abord la question des moyens. À ce stade, notre postulat part du constat effectué en situation professionnelle que dans les collectivités de taille modeste, le manque de moyens financiers et techniques, ainsi qu'un marché foncier « détendu », encouragent le recours à des procédures simples et économiques, davantage fondées sur des compétences administratives, techniques et commerciales (géomètres, aménageurs, constructeurs de maisons individuelles) que sur des compétences issues des disciplines de l'espace et du projet (architecture, urbanisme et paysage). Ainsi, observe-t-on une inadéquation structurelle entre les dispositifs d'aménagement que met à disposition le Code de l'urbanisme - procédures, règlements d'urbanisme - et les moyens dont disposent les collectivités locales pour les mobiliser - agents spécialisés, budgets disponibles pour les études (Sénat 2020a).

Si cette inadaptation des leviers d'action à l'espace rural n'est pas nouvelle (Boutet 2004), l'analyse des formes spatiales qui en résultent est plus récente. Bien qu'encore lacunaire, elle permet de poser l'hypothèse qu'au-delà des premières couronnes périurbaines, l'urbanisation qui se déploie aujourd'hui à une échelle inédite se traduit par une fragmentation singulière des espaces urbanisés (Reux 2016), au sein desquels l'aménagement à l'échelle de la parcelle conduit à une très forte dispersion du bâti (Mangin 2004 ; Jeanmonod et *al.* 2010), constituant même une nuance particulière de « *retrait résidentiel* » (Loudier-Malgouyres 2013). Les économistes de l'aménagement nous montrent par ailleurs que le mode opératoire à l'œuvre dans les périphéries métropolitaines se limite à produire des aménagements *a minima*, parcelle par parcelle, dans des enveloppes urbaines plus vastes et plus discontinues, laissant à la collectivité ou aux accédants le traitement spatial des relations entre le logement et l'espace environnant (Castel 2010).

C'est dans ce contexte précis qu'émergent dans les années 2010, entre trente et cinquante de kilomètres de Bordeaux, de petits projets urbains alternatifs au modèle pavillonnaire : le « *Quartier Campagnard* » de Targon, celui de Loupiac, et enfin le projet d'aménagement du bourg de Nérigean. Ils tentent de remettre en question le morcellement spatial d'un mode opératoire privé, essentiellement construit autour de la maison individuelle dans sa version la plus simplifiée et accessible, traduisant leur volonté commune de produire d'autres formes spatiales et

architecturales, de créer du commun et de potentialiser les relations, entre les habitants, et avec leur environnement. À rebours du pavillon donc, ces démarches tablent sur de nouveaux quartiers appréhendés comme petits ensembles spatiaux dépassant l'unité du logement : il en va des opérations comme d'une orange, du quartier comme d'un morceau même du village. Penser ensemble quelques dizaines de logements, et avec eux quelques activités et services, est précisément ce qui permet de libérer, dans la morphologie du quartier, l'infinité des combinaisons possibles des vides et des pleins, entre l'espace de l'intimité domestique, et l'espace public de l'altérité et de la relation. Ce que ne permet pas la juxtaposition successive de parcelles privées accueillant un logement unique. L'attention est ainsi portée vers ce qui peut être "*en commun*", autour du "*à soi*" : une place ou une placette, un trottoir, un kiosque, un banc, une allée, un chemin, un terrain vague, un verger, un atelier, un four à pain, une aire de jeu.

Cette approche d'un urbanisme bâtisseur de commun conduit, de fait, à appréhender deux formes de pratiques d'organisation de l'espace, qui s'opposent dans le rapport qu'elles établissent avec ce qui entoure les unités bâties, soit deux modèles à l'œuvre dans les espaces ruraux sous influence métropolitaine : celui du pavillonnaire diffus et celui des Quartiers Campagnards. « *Le modèle urbanistique est constitué de l'ensemble des méthodes et principes que tout urbaniste digne de ce nom doit mettre en œuvre pour traiter, selon les meilleures règles de son art, la ville dont il s'occupe. C'est la doctrine urbanistique dominante au moment historique considéré, cette doctrine étant fondée, plus ou moins explicitement, sur un savoir sur la ville qui s'impose d'évidence* ». (Tribillon 2009, p. 59). De ces deux modèles donc, notons que le premier a pu être défini comme une absence de modèle, un « *laisser faire* » (Vilmin 2015), une action « *presque spontanée* » (Lallemand 2020), mais dont les économistes de l'aménagement nous montrent qu'il relève bien de principes et de méthodes. Le « *pavillonnaire diffus* », marché le plus périphérique de la maison individuelle, se caractérise comme « *simple et sans risque, [et] constitue le principal mode de développement de l'espace national* » (Vilmin 2012, p. 11).

Entre un mode d'urbanisation qui se borne à produire des unités d'habitations juxtaposées, et un modèle d'urbanisme qui s'attache à relier ces unités en un ensemble spatial cohérent, cette thèse questionne plus spécifiquement la nature et les modalités, formelles ou institutionnelles, des pratiques mises en œuvre dans des zones rurales de l'Est Girondin sous influence métropolitaine.

Investiguer la mise en œuvre de projets urbains dans l'espace rural

Nous proposons ainsi d'examiner la dimension opérationnelle de l'urbanisme tel qu'il a été appliqué dans nos terrains d'étude, en la reconsidérant à travers la notion de projet, non pas urbain, mais rural. En nous basant sur nos études de cas, nous tenterons de mettre en lumière les aspects opérationnels des projets, tant dans leurs potentialités que dans leurs obstacles. La notion de projet

constitue le fil conducteur de cette recherche. Avant de poursuivre, il est essentiel de clarifier ce que nous entendons par ce terme.

Dans la démarche du Quartier Campagnard de Targon, l'urbanisme, compétence administrative de la collectivité locale, se saisit de l'architecture comme acte de conception de l'articulation physique entre la sphère privée de la maison, et la sphère publique de l'espace commun. Cette approche correspond particulièrement aux définitions qui ont pu être apportées au projet urbain. Plus que l'affectation de règlements à un territoire découpé en différentes zones (planification), ce mode de faire l'urbain s'est imposé dès les années 1970 dans les pratiques professionnelles comme un projet d'architecture et de « composition urbaine » (Devillers 1974). Il rapproche et entreprend de penser ensemble l'échelle urbaine - domaine des urbanistes, et l'échelle du bâti - domaine des architectes. Il s'est en ce sens affirmé comme « *travail sur la forme* », et plus précisément sur la « *forme dans le sens de sa capacité d'usage* » (Devillers 1994). Le projet urbain ne limite pas son approche de l'espace à la représentation abstraite en deux dimensions que forme le « plan ». Il appréhende la forme urbaine à édifier dans sa dimension physique et tri-dimensionnelle, dans laquelle se déplace le corps (Castex, Céleste et Panerai, 1980). Il rassemble ainsi les compétences et les périmètres d'action de l'urbaniste et de l'architecte, au point que le théoricien de la notion, Christian Devillers, a pu être considéré comme « *le plus architecte des urbanistes, le plus urbaniste des architectes* » (Violeau 2011).

Dans un espace pensé et aménagé à l'échelle de la parcelle individuelle, privative et fermée, c'est ainsi la capacité de l'urbanisme, et à travers lui celle de l'architecture, à faire une place au « vide », à ces vides porteurs de liens entre les « pleins » des unités bâties, qui constitue l'objet central de cette thèse. En ce sens, le terme de « forme urbaine »**,** au centre de ce projet de recherche, désigne la dimension architecturale de l'urbain, la forme comme « construit » dans le visible, et « *construit dans le temps* » selon la formule de l'architecte Aldo Rossi ([1966] 2016, p. 11). La forme urbaine est ici appréhendée à l'échelle où la pluralité des bâtiments forme des « tissus urbains » (Panerai et Langé 2001), au sein desquels se joue l'interaction entre l'unité bâtie et les espaces ouverts qu'elle ménage, mais aussi la contextualisation au site, les rapports à la parcelle et au système viaire. Cette approche nous encourage à considérer l'urbanisme de ces projets campagnards moins comme « *technique d'organisation de la ville* » (Tribillon 2009, p. 59), que comme un « *art urbain* » (et à travers lui un champ de l'histoire de l'art), dont l'aptitude est celle de relier par des « vides » (rues, places, jardins) les « pleins » que forment les différents édifices (Lavedan 1926).

C'est précisément de cette manière que Patrizia Ingallina résume le projet urbain : « *C'est une pensée de la relation, avant tout* » (Ingallina 2008, p. 10). Pour l'urbaniste, il s'agit d'établir « *une médiation entre les différentes échelles, de la parcelle à la ville* », avec une attention toute particulière à l'espace

public (et plus généralement l'espace ouvert). Le projet urbain remet au centre de l'ouvrage ce vide qui porte « *l'expression de la vie sociale* », et qui a pu être négligé dans d'autres modes opératoires, dans lesquels l'intérêt des promoteurs a pu se cristalliser sur le « plein » des édifices, au nom de leur valorisation commerciale. Pour nombre de ses théoriciens, le projet urbain permet ainsi d'affirmer la nécessité de mieux prendre en compte la manière dont les habitants vont entrer en relation avec l'espace tel qu'il s'apprête à être conçu. Il consiste ainsi à lier étroitement les choix spatiaux aux comportements sociaux (Panerai, Castex et Depaule 1980 ; Raymond 1984 ; Huet 2003).

Pour autant, « *projet urbain* » n'est pas un terme employé par les élus ruraux porteurs de ces démarches nouvelles, pour désigner leur travail. Ce terme ne sera, par exemple, jamais employé par les maires dans les entretiens menés dans le cadre de cette thèse. En réalité, la construction théorique de cette notion s'est faite sur la base d'expériences de la ville. Ce n'est que récemment que s'est structurée la réflexion pour penser l'espace rural dans l'enseignement du projet en architecture, et concevoir l'architecture dans l'espace rural en s'affranchissant de « *l'urbanocentrisme* » de ces cadres (Guillot 2016). Cette thèse s'inscrit donc dans le contexte d'un manque d'études des formes spatiales de l'urbanisation dans les campagnes ordinaires sous influence urbaine, reconnu dans les travaux scientifiques (Mangin 2004 ; Grosjean 2007), comme dans la littérature professionnelle (Masboungi et Hebert 2022). Cette carence est plus particulièrement patente et problématique à l'échelle « micro » des formes urbaines, soit celle des unités bâties, privant de la possibilité d'analyser la capacité des morphologies diffuses à produire du lien, entre les logements, et avec leur environnement proche.

Constituer l'urbanisme rural en objet politique, à finalité sociale

La préoccupation de lien entre les hommes, et la facilitation de leurs rapports par l'organisation de cet espace, traduit une finalité sociale de l'action urbanistique, présente au cœur de sa définition même, comme pratique visant à « *disposer l'espace urbain ou rural (…) pour obtenir son meilleur fonctionnement et améliorer les rapports sociaux* » (*Grand Dictionnaire encyclopédique* Larousse, 1982-1985, cité *in* Merlin 2015, p. 3).

Pour l'historienne de l'urbanisme, Françoise Choay (2003), ce rapport entre les hommes se joue, dans l'espace, à travers la notion « *d'espacements* », que traduisent pour elle les vides communs entre les pleins du bâti, et dont la discipline du projet urbain se préoccupe. Pour Choay, la production contemporaine de l'urbain voit émerger une « *crise sans précédent dans l'espace habité* », qui n'épargne pas l'urbanisation contemporaine de l'espace rural. Elle se matérialise par la disparition de « *l'espace de contact* », soit précisément ces vides dans l'urbain, condition nécessaire à l'interaction des corps, et dont les progrès de la technique ne nous ont que très partiellement affranchi. L'action

sur l'espace se trouve donc face à « *l'urgence [de] réélaborer un espace de contact* » (*Ibid.*, pp. 11-12), en retrouvant notre « *compétence d'édifier* ». Cette aptitude, autant urbanistique qu'architecturale, est « *la capacité possédée par les hommes d'édifier un milieu spécifique qui, par ses échelles, ses articulations, accueille les corps et, par la médiation de ces corps, d'une part les arrime à la terre et aux vivants, d'autre part les intègre parmi les autres humains des générations passées et des générations futures, en enracinant leur mémoire et en donnant un fondement matériel à leurs institutions* » (*Ibid.*, p. 11). Loin de rester détachée du terrain comme pensée philosophique, l'alarme de Choay trouve dans l'enjeu contemporain de la densification urbaine une résonnance très actuelle et pratique. L'urbaniste Paula Viganò (2018, p. 11) souligne ainsi l'importance première, pour ne pas asphyxier les tissus urbains contemporains, d'étudier « *les possibilités d'amplifier l'espace des relations (entre l'activité et le logement, entre l'espace public et l'espace privé, entre la propriété individuelle et le domaine partagé, entre l'édifice et la rue, entre l'automobile et le piéton, entre le jardin et la flexibilité des usages).* ».

C'est à ce titre que la matérialisé des formes nous apparait de première importance. Dans son invitation à « *revisiter la morphologie urbaine* » dont il déplore l'essoufflement, l'architecte urbaniste Albert Lévy (2005 ; 2009) souligne l'importance, pour penser la forme spatiale dans son usage social, d'éclairer préalablement les liens complexes entre forme (matérielle) et signification (sociale). De cette relation qu'il décrit comme « *commutation* » (soit une « *corrélation étroite entre expression et contenu, ici entre forme urbaine et signification* »), il observe que « *tout changement de forme urbaine correspond à un changement de sens et inversement* ». En l'occurrence, pour lui, la fragmentation spatiale des formes urbaines contemporaines, et les liens qu'elle tisse avec les mutations de la métropolisation et de la mondialisation, questionnent le lien social, et appellent à une « *reformulation de la grammaire urbaine (par une réponse de l'urbanisme)* » (Lévy A. 2005, pp. 27-45). Cette relation entre forme spatiale et usage social nous amène à nous saisir de la notion « d'habiter ». Ce processus social et spatial primordial est constitutif de l'être (Paquot et *al.* 2007). Il opère de manière itérative depuis un centre, le chez-soi, qui en tant que repli permet de se constituer pour ensuite aller vers l'autre et le monde (Serfaty-Garzon 2002 ; Allen et *al.* 2009 ; Lévy et Lussault 2013). En tant que tel, l'habiter ne peut se résumer spatialement au chez-soi. Il se déploie au-delà, à commencer par l'environnement proche qui n'est pas « *à soi* » (Paquot 2005). Dans ce processus, l'espace et son organisation ne sauraient être neutres : ils doivent pouvoir assurer un rôle d'adjuvant, une fonction fédératrice et médiatrice (Moley 2006).

Face à la fragmentation, la discontinuité et le morcellement qui caractérisent la production urbaine diffuse, la question qui se pose pour nous dès lors est celle de la capacité de l'action publique sur l'espace à prendre en considération les conditions matérielles favorables au déploiement de l'habiter. Car si par leur objet même, l'urbanisme et l'aménagement s'inscrivent au

service de l'habiter, force est de constater que dans les pratiques, et *a fortiori* les pratiques rurales, cette notion peut encore apparaitre aujourd'hui comme un « *impensé* » des politiques publiques (Allen et Bonetti 2018). Si elle prend pour objet la pratique de l'urbanisme, cette thèse s'inscrit bien par son échelle et son examen des conditions de création de nouvelles formes, dans le champ de l'architecture et du paysage. Plus que n'en a coutume et compétence l'urbaniste, il s'agit ici de questionner comment peut être pensée, dans l'action urbanistique locale, la matérialité des volumes, l'alternance des vides et pleins, les transparences, les obstacles ou les porosités faites au corps ou au regard. À travers le projet urbain, cette matérialité est appréhendée comme un objet nouveau, à penser et à dessiner, donc comme une activité de conception architecturale, synthétisant des besoins programmatiques complexes, jusqu'à présent éludés par le modèle diffus.

Cette thèse étudie donc les conditions nécessaires à la possibilité d'une action de conception architecturale, là où précisément elle peine à exister (Lajus et Ragot 1997), et là où l'urbanisme pourrait se constituer puissance invitante de l'architecture. Face à un modèle d'aménagement diffus de culture technique et commerciale, cette thèse interroge donc comment, en s'ouvrant davantage à l'architecture, l'urbanisme pourrait mieux assumer sa finalité sociale, et *in fine* traduire dans l'espace ce qui, au-delà des individualités, donne une place au commun, et permet de faire « cité ». En tant que tel, cette approche de l'urbanisme assume la dimension politique reconnue à cette discipline (Lacaze [1990] 2018).

À la question « *Qu'est-ce que la politique ?* », la philosophe Hannah Arendt établit que « *La politique prend naissance dans l'espace qui est entre les hommes* » (Arendt 1995). Pour le politiste Erwan Sommerer, analyste de la pensée Arendtienne, « *la politique doit permettre d'instaurer un espace commun qui ne soit pas négateur des différences* » (2005, p. 9). Dans le champ de la pratique sur l'espace, cette réflexion philosophique amène donc à questionner comment l'espace, dans sa matérialité qui accueille les corps, aide à aller vers l'Autre, et comment, inversement, il aide à laisser venir l'Autre vers soi. Dans cet Autre avec majuscule, nous voyons le voisin, le proche, le lointain, le passant, l'étranger, le désirable ou l'indésirable, le vivant humain, et le vivant non humain. Le besoin d'aide pour composer entre soi et l'Autre, tient au fait que cet Autre, au départ, peut être appréhendé comme *a priori* hostile (L'Heuillet 2016). Ainsi, dès lors qu'est admise l'idée que l'urbain (*urbs*) a dépassé l'enceinte initiale de la citée (*civitas*), rien ne contredit de considérer l'urbanisation rurale comme une affaire urbaine, et d'appréhender les bourgs et les villages en croissance comme autant de petites cités en devenir, donc comme une affaire politique (*polis*).

L'impensé des formes spatiales face aux enjeux environnementaux et sociaux des campagnes

Jusqu'à présent, les préoccupations nationales relatives à l'urbanisation des espaces ruraux ont porté prioritairement sur les enjeux environnementaux qu'elle soulève, en premier lieux desquels la consommation foncière (Melot et *al.* 2018), la fragmentation écologique des milieux (Desailly et *al.* 2009), et l'impact environnemental des déplacements quotidiens induits par la dispersion résidentielle (Desjardins 2017). Dans ces espaces où l'artificialisation nette est effectivement la plus sensible du territoire national (France Stratégie 2019), ces enjeux se traduisent logiquement par une injonction à une urbanisation plus dense (Léger et Mariolle 2018). Mais le questionnement sur le modèle morphologique lui-même peine à émerger. La stratégie quantitative vers une plus grande sobriété foncière, imposée par l'État à travers la « Loi ZAN » de 2023[6], se traduit aujourd'hui par une crispation des débats sur les méthodes de calcul de l'artificialisation, et inscrit les collectivités locales dans un rapport de concurrence face à la raréfaction d'une ressource foncière (Thépot 2023). Et pour l'heure, les acteurs opérationnels à même de produire des formes plus denses ne disposent pas de conditions favorables pour intervenir dans les marchés fonciers diffus, laissant les espaces ruraux sous influence métropolitaine à la charge des seuls acteurs de l'aménagement individuel pavillonnaire (Vilmin 2015). Dans ce contexte, pour nombre d'accédants, d'habitants des campagnes, et d'élus ruraux, la densification porte ainsi la menace de moins d'espace, de moins d'attractivité, de moins de développement (Poulot et Reveyaz 2018 ; Raveleau 2023). La promesse d'un bénéfice environnemental à long terme se traduit donc d'abord comme une perte, dans des territoires dont la dernière décennie a éclairé, avec une certaine brutalité, les tensions sociales.

Car l'espace rural et son urbanisation ne se limitent pas à ces enjeux environnementaux, aussi prégnants soient-ils. Dans le champ scientifique, la notion de « marge » a connu un sursaut d'attention avec son inscription au programme de géographie de l'agrégation externe de 2016. Les travaux publiés alors n'ont pas manqué d'identifier ces espaces comme des territoires en tension, du fait notamment d'une présence majoritaire de ménages modestes, attirés par un foncier plus accessible, mais que les coûts importants et incertains de la mobilité rendent d'autant plus précaires (Noyé 2008 ; Orfeuil 2013 ; Grésillon et *al.* 2016 ; Candelier-Cabon et Gaudin 2017 ; Depraz 2017). Le mouvement des Gilets Jaunes, déclenché à l'automne 2018 en protestation contre une réforme du régime de taxation des carburants, en est pour l'heure l'illustration la plus sensible (Bendali et *al.* 2019 ; Fourquet 2019). La montée des votes extrêmes, dans ces mêmes territoires ruraux en cours d'urbanisation, et en particulier celui en faveur du Front National (désormais Rassemblement

[6] Loi n°2023-630 du 23 juillet 2023, dite Loi « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ».

National), n'a pas non plus manqué d'interroger le monde scientifique (Ravenel et *al.* 2003, Lévy J. 2003a ; Carroué et Bouron 2018). Elle questionne ainsi le sentiment de relégation et de désaffiliation de populations situées à la bascule incertaine de territoires, entre fin d'exode rural, et prémices d'une attractivité nouvelle (De Sousa 2010 ; Even 2011 ; Lyet 2015), et dont le mouvement des agriculteurs entamé aux premières semaines de l'année 2024 constitue le soubresaut le plus récent (Calame 2024 ; Pagesse 2024). Nous pouvons dès lors nous interroger si ces enjeux, environnementaux *et* sociétaux, peuvent continuer d'être opposés l'un à l'autre, à l'heure d'une approche nécessairement systémique des « *transitions* » (Beucher et Mare 2020 ; Beucher 2021) et de surcroit dans un contexte de raréfaction des finances publiques.

Qu'elle soit revendiquée ou simplement mise en œuvre, c'est précisément à cette volonté d'action systémique que répondent les projets urbains que nous proposons d'analyser. Le Quartier Campagnard de Targon appelle ainsi explicitement à prendre en charge, ensemble, toutes les « vulnérabilités » qui touchent l'espace et les populations rurales, où « *l'alliance de l'homme avec la nature, de l'homme avec la technique, et aussi l'alliance des hommes avec leurs semblables, sont devenues toutes les trois fragiles* »[7]. Pourtant, au fil des expérimentations présentées, l'analyse de nos cas d'étude montre que l'aboutissement de ces projets locaux s'avère souvent incertain, jalonné de difficultés et d'obstacles malgré la qualité de la réflexion et la rigueur de leur démarche, et parfois même empêché. Et lorsque nous parlons « d'empêchement », nous pouvons tout à fait mettre au compte de l'action urbanistique la définition proposée par la recherche en ergonomie, soit « *un processus qui rend l'action difficile, la paralyse, la bloque, qui obstrue, inhibe ou fait obstacle à l'exécution d'une action. Le concept d'empêchement s'applique quand le sujet n'a pas d'autre choix sinon celui de céder, de s'arrêter de faire, de s'arrêter de "fonctionner", de s'arrêter "d'être"* » (Sznelwar et *al.* 2006, p. 29). Cette entrave contribue à questionner plus largement *l'urbanisme rural et ses possibilités de renouvellement du lien social dans et par l'espace.*

À partir de cette question, cette thèse soulève l'hypothèse d'une défaillance des dispositifs techniques et politiques de l'action publique à permettre ou soutenir, face au mode opératoire des acteurs privés, un urbanisme opérationnel local en capacité de penser de nouvelles formes pour l'espace rural, en y assumant la finalité sociale de l'urbanisme. Plus spécifiquement, sur le plan de la pratique, il s'agit de vérifier si les collectivités locales disposent de la légitimité et des moyens techniques et financiers pour assumer la part de responsabilité qui leur a été confiée, d'un aménagement cohérent et harmonieux de l'espace dont elles sont comptables.

[7] Brochure *A Targon et ailleurs*, Campagnes pour la Vallée du Dropt, Mairie de Targon, 2014, p. 38.

Une démarche praxéologique et ethnographique, sur le terrain de pratique professionnelle

L'expérience professionnelle des dispositifs techniques de l'urbanisme, du jeu d'acteur, et l'ensemble du questionnement sur les formes urbaines entrepris durant ces années de terrain constituent un matériau original pour mettre à l'épreuve l'hypothèse que nous proposons. Pour autant, s'agissant d'un retour sur pratique, il s'avérait nécessaire de pouvoir prendre une distance indispensable avec l'implication directe dans ces projets. Dans leur analyse des pratiques de recherche-action, les géographes Christophe Albaladejo, François Casabianca rappellent en effet que « *toute réflexion sur l'action requiert une distanciation par rapport à celle-ci et notamment par rapport à ses rythmes et son temps, autrement dit "se retirer du monde et de l'action dans le monde pour les penser"* » (Albaladejo et Casabianca 1997, p. 129, citant Bourdieu 1994). La première année de thèse, engagée dans le cadre d'une convention CIFRE (Convention Industrielle de Formation par la REcherche) avec le bureau d'étude « Urbam 33 », marque sur ce point une transition décisive. L'entreprise est un des rares bureaux d'études girondins à s'être spécialisé dans l'accompagnement des collectivités rurales et périurbaines. En me positionnant du côté du prestataire, ce partenariat me décentre de mon statut de fonctionnaire territorial en collectivité. Pour la première fois, je me trouve en réunion de travail dans une posture d'observateur, c'est-à-dire sans avoir d'obligation de résultat dans la conduite des échanges. J'ai tout loisir d'observer les postures, les propos, de mes collègues d'agences et de nos clients élus ou techniciens. La clientèle de l'entreprise m'offre en outre un vivier de cas d'études auquel soumettre ma question initiale. Au-delà de mon territoire de pratique du Cœur Entre-deux-Mers, je mets au point une stratégie d'observation participante sur des dossiers de l'agence (des collectivités engagées avec l'entreprise dans l'élaboration de leur document d'urbanisme) qui me permettent de donner pour cadre géographique à mes travaux « l'Est Girondin ». Mais fragilisé par la concurrence de grands groupes d'ingénierie nationaux, l'entreprise d'une demi-douzaine de salariés est mise en cessation d'activité un an après l'engament de notre collaboration. Mon projet de recherche survit alors d'être retenu à la session de juin 2019 de l'appel à projet de « mécénat en architecture » de la Caisse des Dépôts et Consignation[8]. Mais ne pouvant plus analyser ces terrains au travers des travaux de l'entreprise, il m'apparait désormais opportun de recentrer les cas d'études de ma thèse vers le territoire que je connais le mieux : l'Entre-deux-Mers, et les projets urbains que j'y ai accompagnés.

À ce stade de mes travaux de recherche, le projet de Targon est, comme nous le verrons, à l'arrêt. Mais il constitue le matériau le plus riche de mon expérience, au point d'avoir constitué le déclencheur du projet de thèse. Les données dont je dispose alors m'apparaissent suffisamment

[8] Thèse réalisée avec le concours du Mécénat en architecture de la Caisse des Dépôts et Consignations.

denses, dans le processus du projet et ses productions écrites et graphiques, pour faire l'objet d'une monographie. Le Quartier Campagnard de Haux s'est quant à lui développé de manière trop confuse pour constituer une base exploitable dans le cadre de ma recherche. Celui de Loupiac, à l'inverse, apparait en bonne voie d'aboutir, n'ayant pas encore subit le désaveu qu'il connaîtra quelques mois plus tard, aux municipales du printemps 2020. J'avais enfin eu connaissance du projet d'aménagement du bourg d'une commune hors de mon périmètre professionnel d'intervention, Nérigean, dont les intentions m'avaient paru étonnamment familières de celle des Quartiers Campagnards. La prise de recul permise par l'année de Cifre achève dès lors de me convaincre de recentrer ma recherche sur les expériences de Targon et Loupiac, avec cependant la précaution d'ajouter comme « tube témoin » ou « terrain neutre » le projet de Nérigean, dans lequel je n'étais pas intervenu.

Constituer des données d'analyse à partir des archives professionnelles

C'est donc depuis l'intérieur de la fabrique urbanistique que cette thèse propose de développer son approche d'inspiration ethnographique des deux modèles identifiés, avec une précaution de départ à considérer : comment mobiliser le corpus conséquent des échanges et des observations vécues en situation professionnelle avant la thèse ?

Pour les projets de Targon et Loupiac, l'enjeu s'est avéré de pouvoir distinguer et cibler les données les plus signifiantes dans un matériau pléthorique : plus d'un millier de pages de notes de terrain très denses, 7 ans de correspondances archivés et de photographies de terrain, ainsi que l'ensemble des documents administratifs, programmatiques et stratégiques produits dans le cadre de ces projets. Pour le projet de Nérigean, la collecte d'informations est passée par trois entretiens semi-directifs de deux heures, avec le maire et son adjoint à l'urbanisme, et s'est prolongée par l'examen des pièces maîtresses du projet, produites par la mairie (diagnostic urbain, cahier d'intention, dossier du plan local d'urbanisme) et les candidats à l'opération (offres programmatiques). L'examen de dix années de bulletins municipaux a en outre permis d'atteindre une familiarité plus homogène entre les trois cas d'étude.

Au-delà de Nérigean, une dizaine d'entretiens semi-directifs ont été menés avec les maires des communes étudiées, ainsi que des professionnels régionaux de l'aménagement ayant été impliqué dans ces projets ou disposant d'une expérience particulière de l'aménagement en territoire rural : la responsable du bureau d'étude « Urbam 33 », un des consultant assistant à maîtrise d'ouvrage du Quartier Campagnard de Targon, deux chargées d'opérations au sein d'un office de logement social girondin, un architecte-urbaniste travaillant particulièrement avec des collectivités rurales et périurbaines, l'unique technicien territorial de l'Entre-deux-Mers alors dédié à temps plein

à l'urbanisme au sein d'une municipalité, un des deux architectes finaliste de l'appel d'offre de Targon, et enfin un architecte rencontré dans le cadre d'un programme « Popsu » sur la périurbanisation girondine[9]. Le choix de l'entretien semi-directif avait pour finalité initiale de vérifier, dans le cadre d'un protocole scientifique, ce que je considérais comme établi par mon vécu de terrain : une faible mobilisation des procédures complexes de l'urbanisme opérationnel dans les territoires ruraux, et des morphologies bâties plus spécifiquement fragmentées à mesure que l'on s'éloigne du périurbain et que décroit la pression foncière, et l'absence de production d'articulations spatiales dans le modèle à l'œuvre (espaces publics, circulations douces, équipements communs). Ce matériau constitué entre mars 2020 et décembre 2021, entièrement retranscrit, n'a pas fait l'objet d'une remobilisation directe et systématique dans la thèse, du fait des recadrages successifs de l'objet de recherche. Il aura pour autant participé à la prise de recul nécessaire sur la pratique, en mettant le praticien dans la position questionnante du chercheur. Les trois grands axes de questionnement (les formes de l'urbanisation rurale, les dispositifs à l'œuvre et enfin ce que pourrait ou devrait produire un urbanisme dans les campagnes) ont enfin permis de mûrir la structure du raisonnement, qui se retrouve dans le manuscrit.

Enfin, le sentiment d'illégitimité du praticien devenu chercheur-apprenant a été vaincu par une étude particulièrement approfondie de la littérature, dans laquelle force est d'admettre, d'une part, le manque d'analyses morphologiques en France et, d'autre part, face à ce manque, l'apport primordial des économistes de l'aménagement, qui pour l'heure ont décrit le plus précisément la spécificité des morphologies diffuses (Castel 2010 ; Vilmin et Llorente 2015). Face à cet urbanisme rural encore trop discret dans les travaux scientifiques, notre étude aboutit paradoxalement à un état de l'art finalement important, conséquence d'un besoin de constituer une base théorique solide à cet objet encore nouveau, et du choix, dans cette finalité, de maintenir une large ouverture des focales disciplinaires aux champs de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage, de la géographie, de la sociologie des modes d'habiter et des systèmes d'acteurs.

Un corpus analysé au regard du concept de transaction sociale

Tel que nous l'analysons à partir de notre expérience professionnelle, cet urbanisme rural n'apparait en rien comme acquis. Il se dessine même finalement autant par ses accomplissements que par les difficultés qu'il rencontre, et les obstacles auxquels il se heurte. Notre analyse ne saurait ainsi compter sur l'examen de quartiers construit et habités. Elle se porte plus en amont, dans la

[9] « Un PLU hors service ? La petite ville littorale du Porge sous emprise de l'aire métropolitaine bordelaise », programme *POPSU* avec l'UMR Passages, 2020/2021.

phase de réflexion, de conception, et de constitution des faisabilités de ces projets, et dans ce que les politiques publiques et le système économique en place rendent possibles, ou empêchent.

Deux des trois projets de nos trois cas d'études, Targon et Loupiac, n'ont pas aboutis à leur mise en chantier. Celui de Nérigean a vu les premiers terrassements de sa mise en construction au printemps 2024, en ayant, pour garantir son aboutissement, accepté à tempérer ou différer certaines de ses exigences. Dans ce cadre, c'est le processus du projet qui est au centre de notre attention. L'urbanisme rural que nous étudions s'inscrit dans la confrontation de deux modèles, que nous pouvons qualifier à ce stade d'antagoniques. Il se joue donc dans une succession d'intentions et de propositions, d'adhésions et d'oppositions, de conflits et d'alliances, d'accords, de ruptures, de négociations et d'ajustements, entre ce que les équipes de projets défendent comme leur idéal, et le réel insatisfaisant des cadres existants avec lesquels elles doivent composer.

Ce faisant, le développement de nos travaux nous a progressivement amené à considérer le concept de « transaction sociale », tel qu'il a été théorisé par les sociologues Maurice Blanc, Christophe Gibout, Jean Foucart ou Benoit Cordelier (Blanc 2009 ; Gibout et *al.* 2009 ; Cordelier 2016), comme un levier heuristique pour tirer les enseignements de nos cas d'étude. Dans le cadre de la recherche sociologique, la « transaction sociale » permet d'appréhender une interaction entre les parties prenantes d'une démarche, en y intégrant précisément ce qu'elle peut impliquer d'échange, de négociation, d'imposition, de tension ou conflictualité. Le concept est selon ses théoriciens eux-mêmes, particulièrement adapté pour décrypter l'action sur la ville et l'urbain, du fait qu'elle implique une pluralité d'acteurs aux logiques spécifiques et aux interdépendances croissantes (Blanc 2009). Il permet ainsi de mesurer comment se conjuguent « *la liberté de l'acteur et les contraintes du système* » (Gibout et *al.* 2009, p. 8). La transaction, en tant que « sociale », prend aussi en considération les « *conflits de valeur* » qui peuvent opposer des acteurs non plus dans leurs intérêts respectifs, mais dans leur représentations (*Ibid.*). Ce faisant, ce concept intègre, au-delà des acteurs eux-mêmes, les conditions structurelles, matérielles et humaines de leur action, de l'environnement juridique au règles morales qui orientent les pratiques (Cordelier 2016). La transaction sociale nous intéresse donc pour sa capacité à prendre en considération le processus comme un objet à part entière, c'est-à-dire ne se réduisant pas au résultat final qu'il produit.

Que nos projets aboutissent ou non à la construction matérielle qu'ils visent, leur réalité en tant que confrontation de parties prenantes nous apparait, en tant que telle, apte à produire des connaissances manquantes sur l'action urbanistique opérationnelle dans les territoires ruraux sous influence métropolitaine. Dans notre cadre, ce concept aide en effet à poser des rapports dialectiques (action publique et action privée, intérêts particuliers et l'intérêt général, centre et périphéries, etc.), autant qu'il permet de dépasser l'opposition entre les termes, invitant à porter

davantage l'attention sur la manière dont les parties prenantes peuvent se rencontrer, au-delà des motifs qui les opposent. Précisément, « *la transaction permet (…) de faire cohabiter des théories opposées, tout en prenant acte de leur incompatibilité* » (Blanc 2009, p. 31). « Transaction » correspond en ce sens très bien au mot de « *faisabilités* » propre aux acteurs de l'aménagement, qui leur permet de dire, sans en souligner la teneur potentiellement conflictuelle, un rapport de force et un processus de négociation. La rencontre avec ce concept s'est donc montrée particulièrement adapté pour tirer le bilan de nos terrains à la fin de cette thèse, et tenter de dépasser l'opposition des modèles.

Il ne s'agit donc pas pour nous d'analyser nos projets comme expérience de l'échec, en général (Cusin 2017) ou dans l'urbanisme en particulier (Devisme et Matthey 2021), bien que nos travaux pourraient abonder cette littérature. Nous souhaitons davantage, comme nous y invite Paula Viganò, considérer le projet comme producteur de connaissance, qui plus est « *dans une période de marginalisation et de simplification progressives des pratiques de l'architecture et de l'urbanisme [qui appelle à] repenser le rôle social de ces pratiques et d'élaborer, à nouveau, une vision critique du monde* » (Viganò 2012).

Structure du manuscrit

Le manuscrit de cette thèse s'organise en deux grands ensembles. Le premier examine ce qui a pu être identifié dans les productions scientifiques d'une spécificité de l'urbanisation rurale, dans son déploiement spatial, dans le processus de l'aménagement et l'action publique qui l'encadre, les formes produites et les possibilités qu'elles offrent à l'habiter. Le terrain de l'Entre-deux-Mers y est confronté aux caractéristiques identifiées par l'état de l'art dans le but de vérifier dans quelle mesure répond bien, comme terrain d'étude, d'un espace rural sous influence métropolitaine, répondant d'une territorialité spécifique, d'une autre nature que celle définie par les catégories traditionnelles du périurbain et du rural. Une seconde partie, consacrée aux cas d'étude, est structurée en trois chapitres correspondant respectivement aux trois projets urbains campagnards. Chacun d'eux s'inscrit dans une même structure analytique, questionnant d'abord l'urbanisation et l'action urbanistique initialement à l'œuvre dans la commune, puis le contexte et les motifs qui ont amené la collectivité à s'engager dans un projet urbain, avant d'étudier les intentions et stratégies de chacun, et l'aboutissement de ces démarches. Ces analyses aboutissent à un dernier chapitre qui tire le bilan de ces opérations, en s'appuyant sur le concept de « transaction sociale » pour expliciter ce dont cet urbanisme rural peut être le nom.

De façon plus détaillée, le premier chapitre répond à la nécessité, éprouvée dans la pratique professionnelle préalable à la thèse, de vérifier l'émergence d'une territorialité spécifique entre rural et périurbain, que les définitions traditionnelles de ces termes ne permettent plus suffisamment

d'appréhender. Saisie par les géographes, les architectes et urbanistes, les sociologues, et enfin les économistes de l'aménagement et de la construction, son analyse permet de vérifier le changement d'échelle et de modalités de l'urbanisation diffuse, dont la maison individuelle demeure le dénominateur commun avec le périurbain. Face à ce constat, l'Entre-deux-Mers se confirme comme un espace rural profondément et rapidement transformé dans son organisation sociale et spatiale sous l'effet de l'influence métropolitaine, soulignant l'enjeu de mieux comprendre, d'une part qui urbanise et qui fait de l'urbanisme dans ces territoires entre rural et périurbain ; d'autre part quelles formes spécifiques produit cette urbanisation singulière ; et enfin confronter ce produit spatial aux besoins qu'implique le processus de l'habiter..

Le deuxième chapitre de la thèse permet ainsi d'éclairer une action d'urbanisation dominée par les acteurs privés, dont la marge de manœuvre tient de manière prépondérante aux manques de moyens techniques et financiers qui imposent aux collectivités locales un exercice « en mode dégradé » du *Code de l'urbanisme*. Dans cette relation déséquilibrée, les pratiques simplifiées de la planification et l'absence d'action opérationnelle entretiennent l'incongruité persistante de l'expression même d'« *urbanisme rural* », au risque de rendre peu visibles les démarches singulières qui émergent du terrain.

Le troisième chapitre s'attache ensuite à identifier les particularités morphologiques ressortant de cette configuration particulière des acteurs à l'œuvre. Il consolide ainsi le constat d'un transfert inédit de population dans la profondeur du territoire rural. Cette « renaissance rurale » nourrit une urbanisation résidentielle qui se déploie jusqu'aux confins des départements, de manière à la fois linéaire (le long des axes routiers) et discontinue tant elle procède par mitage et par ressauts. À l'échelle des villages, les nouvelles constructions s'attachent aux réseaux techniques autant qu'elles se détachent du bâti existant. Cette production résidentielle systématise autant la distanciation qu'elle s'affranchit de produire quelque espace public, ou commun.

Ces configurations spatiales particulièrement fragmentées, vécues plus qu'analysées par les élus locaux de nos cas d'étude, se sont avérées décisives dans l'engagement de leur projet urbain, tant elles ont questionné pour eux les possibilités physiques accordées au déploiement de l'habiter et à la vie sociale locale. Il nous revient donc d'analyser dans un quatrième chapitre en quoi consiste, spatialement, ce processus d'habiter, et plus particulièrement ce qui dans ce processus se joue au-delà des limites du domestique et de l'intime, au-delà du lot, en l'occurrence. Quand nous pressentions le morcellement spatial comme une entrave à l'habiter, les paradoxes relevés dans notre analyse nous conduisent à un constat plus nuancé. L'habiter comme processus de lien à l'autre par l'espace nécessite une appropriation de spatialités au-delà du chez soi, que l'absence d'espaces publics et communs entravent nécessairement, et sensiblement. Mais se sont aussi, paradoxalement,

la séparation, le repli spatial, le retrait résidentiel, qui dispensent à l'individu la ressource, dans une itération quotidienne, d'aller du soi vers l'autre et le monde.

Il ressort de ce premier mouvement une grille de lecture analytique forgée à partir de l'examen des concepts et des études empiriques permettant d'interroger, dans la seconde partie, les trois projets urbains qui constituent les cas d'étude de cette thèse : le Quartier Campagnard de Targon, aussi désigné « *Cartier* » (chapitre 5), le Quartier Campagnard de Loupiac, qui s'inspire du premier dans les principes, autant qu'il s'en affranchit dans sa stratégie politique (chapitre 6), et enfin l'aménagement du bourg de Nérigean, le seul aujourd'hui en chantier, et qui décrit une trajectoire qu'apparemment indépendante des deux premiers (chapitre 7). Nous y interrogeons comment se déploie spatialement l'urbanisation dans ces communes, quels processus privés et publics produisent quelles formes urbaines, quelles possibilités elles donnent au déploiement de l'habiter, comment les projets réagissent au modèle à l'œuvre, et comment ils s'organisent pour penser et mettre en œuvre un modèle alternatif, par différentes formes de transactions, entre l'intention politique initiale et les obstacles auxquels elle se heurte.

Le dernier chapitre nous permet enfin de confronter notre approche théorique au bilan de ces trois terrains, et de caractériser, au travers des transactions à l'œuvre entre porteurs de projets et les cadres dans lesquels ils opèrent, ce que serait finalement un urbanisme rural. Il ressort de l'analyse de ces projets que l'urbanisme rural tel qu'il est mis en œuvre, de manière opérationnelle et expérimentale, rigoureuse autant que « bricolée »[10], traduit le choix fort, revendiqué ou simplement affirmé par la pratique, du cadre républicain. Ils affirment en effet, ou questionnent ensemble à quelques kilomètres les uns des autres, la liberté de choisir et d'édifier un nouveau modèle spatial rural, défendant plus vigoureusement l'intérêt général. Ils mettent en question, avec la rudesse de leurs réussites et de leurs échecs, l'équilibre à trouver entre les principes antagoniques d'« Affirmation des métropoles » et d'« Égalité des territoires ». Enfin, la fonction de soutien social qu'ils attribuent tous trois à l'organisation de l'espace, peut être comprise comme une nécessité de faire place, à l'Autre et à la diversité, par l'action publique locale.

[10] Nous verrons dans l'analyse de nos cas d'étude que le terme de « bricolage », tel qu'a pu le définir par exemple le philosophe Georges Vignaux (2003, p. 33), permet de qualifier l'habileté des acteurs locaux à composer avec un cadre d'action limitant.

PREMIERE PARTIE

L'urbanisation des communes rurales sous influence métropolitaine

Un modèle d'aménagement sous le signe du morcellement

Chapitre 1

Entre rural et périurbain :

Des « espaces ruraux sous influence métropolitaine ». Identification d'un espace intermédiaire en tension

« *Une contrée est un réservoir où dorment des énergies dont la nature a déposé le germe, mais dont l'emploi dépend des hommes* »

Paul Vidal de la Blache, 1903, p. 8.

Au début des années 2010, ma fonction d'urbaniste à Targon, village de 2.000 habitants à 33 km au Sud-est de Bordeaux, me conduit à négocier des moyens techniques et financiers pour réaliser un « Quartier Campagnard ». Cette opération d'une quarantaine de logements, portée par la commune, consiste à concevoir un urbanisme et une architecture rurale contemporaine, pour des espaces marqués par la diffusion croissante de la maison individuelle. Je dois pour ce faire aider nos partenaires de la Région, du Département ou de l'État – tous installés dans Bordeaux – à appréhender les spécificités du territoire, afin qu'ils puissent inscrire la commune et son programme dans une catégorie d'action publique, avec une ligne de financement associée. J'évoque alors un territoire déployant « *tout l'éventail des nuances du périurbain au rural* »[11], pour souligner les réalités très contrastées qui apparaissent entre les communes jouxtant la rocade, les gros bourgs ruraux, et les villages les plus éloignés mais tout aussi marqués par une nette dynamique de croissance résidentielle. L'éloignement graduel de Bordeaux, de Langon ou de Libourne (Figure 2), apporte en effet de significatives nuances territoriales, sur le plan socio-économique, dans les équipements et services présents dans les communes, leur évolution démographique, et jusqu'aux de types de constructions, et aux modalités d'aménagements.

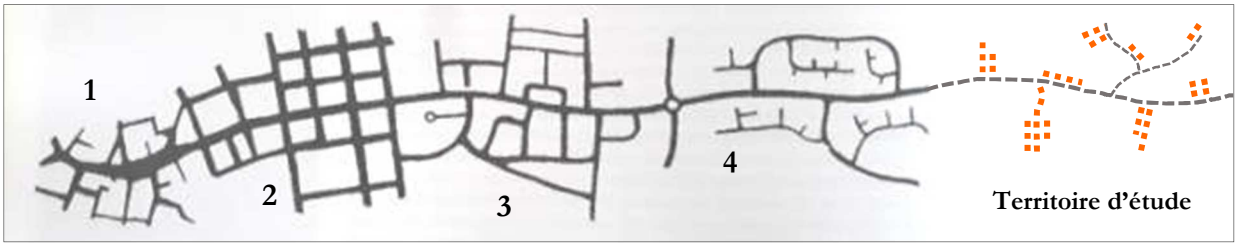
Or la faible densité de Targon, son éloignement de Bordeaux, et son paysage à dominante encore rurale, suscite une forme d'incompréhension chez ces interlocuteurs, à l'exposé de certaines des intentions revendiquées par le projet, comme la mixité fonctionnelle (autrement dit : construire

[11] Cette formule que je propose figure dans les documents que j'utilise pour souligner la spécificité de mon territoire de mission dans les rencontres départementales, régionales ou nationales (archives professionnelles).

des logements, avec quelques commerces et services locaux), ou la mixité sociale (autrement dit : accueillir dans un même quartier de la commune des accédants, des locataires « privés », des locataires « sociaux », des jeunes, des ainés, etc.). Ces préoccupations apparaissent alors trop urbaines pour une commune perçue comme tout à fait rurale. La faisabilité du projet se heurtera ainsi, tout au long de son exécution, à la difficulté de partager les enjeux spécifiques de ce territoire avec les partenaires extérieurs indispensables à sa réalisation.

Au commencement de mes travaux de thèse, en mars 2018, je recherche dans les rayons des bibliothèques des réponses à mes questions de nuances territoriales. Dans un ouvrage richement illustré pour promouvoir en Asie le savoir-faire français en matière de formes urbaines, je découvre un croquis de l'urbaniste américain Steven Marshall, donnant à voir l'évolution des formes d'agrégation du bâti, à mesure que l'urbain se déploie au-delà de son enceinte initiale (Figure 1).

Figure 1 : De l'urbain au rural : esquisse d'un transect géo-morphologique



Source : schéma réalisé par O. Chatain à partir des croquis de Stephen Marshall (Salat 2011).

On y retrouve la succession morphologique décrite par Françoise Choay (2003) dans son histoire des *Espacements* avec, à l'amorce de la ville d'aujourd'hui, le tissu dense et organique du Moyen-Âge (1), celui de « *l'espace de contact* », auquel succède à partir de la Renaissance l'organisation plus ordonnée, rectiligne et axiale de l'époque classique (2). A la faveur de l'industrialisation de l'économie à partir du XIXème siècle, l'urbain évolue en un « *espace de circulation* », où le système routier émergeant accompagne une déconcentration sans précédent des activités. Commence avec lui le changement d'échelle de la ville, et son détachement progressif du contexte spatial local (3), qui se poursuivent dans la première moitié du XXème siècle à mesure que s'impose la doctrine Corbuséenne de « l'éclatement » et du « fonctionnalisme »[12]. Avec la seconde moitié du XXème siècle, « *l'espace de circulation* » se mue en « *espace de connexion* », qui traduit un abolissement de la

[12] Nous faisons ici référence aux principes développés lors du IVème Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) en 1933, puis formalisés par Le Corbusier dans « La charte d'Athènes » en 1943, et qui imposent dans la pensée aménagiste et urbanistique la **séparation des fonctions dans l'espace**, à l'intérieur du logement comme à l'échelle de la ville.

distance, où l'automobile, la technologie, l'informatique, garantissent la circulation des marchandises et des données, mais où pour Choay « *l'urbs se désagrège* », donnant naissance à la banlieue (4), « *où la fonction de logement, hypertrophiée, ne laisse pas place aux autres types d'activité et d'où la rue a disparu sans la contrepartie d'unités et de liaisons fonctionnelles* » (*Ibid.*, p. 104). Pour trouver et désigner mon terrain de pratique et d'étude, je n'aurais plus qu'à prolonger la diffusion de l'urbanisation contemporaine dans la profondeur de l'espace rural, en suggérant son émiettement croissant (ci-dessous).

Mais la limite de ce premier essai serait de limiter l'évolution de l'urbain dans une logique de séquences centre-périphérie, quand les formes elles-mêmes du bâti sont différentes à chaque segment de ce transect. Passé donc les premiers repérages bibliographiques sur le « périurbain » et le « rural », je découvre que la distinction de nuances entre ces deux entités trouve un écho, discret mais pluriel, dans différents pans de la littérature scientifique. Apparaissent ainsi le « *Périurbain lointain* » (Rougé 2005 ; Ortar 2008) le « *périurbain rural* » (Berger, Aragau et Rougé 2014), le « *pavillonnaire diffus* » (Vilmin 2012), les « *campagnes urbaines* » (Léger et Mariolle 2018), les « *territoires de marges* » (Depraz 2017 ; « *Marginov* »[13]), les « *marges métropolitaines* » (Le Goix et Berroir 2016), les « *périphéries urbaines* » (Bonnin-Oliveira 2013) ou la plus discutée « *France périphérique* » (Guilluy, 2014), et jusqu'aux « *troisième, quatrième couronnes des villes et au-delà, si ces termes ont encore un sens* » (Jeanmonod et *al.* 2010). Ce foisonnement conceptuel traduit autant la difficulté de stabiliser un cadre définitionnel, que la nécessité pour les chercheurs dans différentes disciplines d'éclairer un *territoire*, une *territorialité*, selon le sens que la géographe où la géographe Sylviane Tabarly apporte à ces termes :

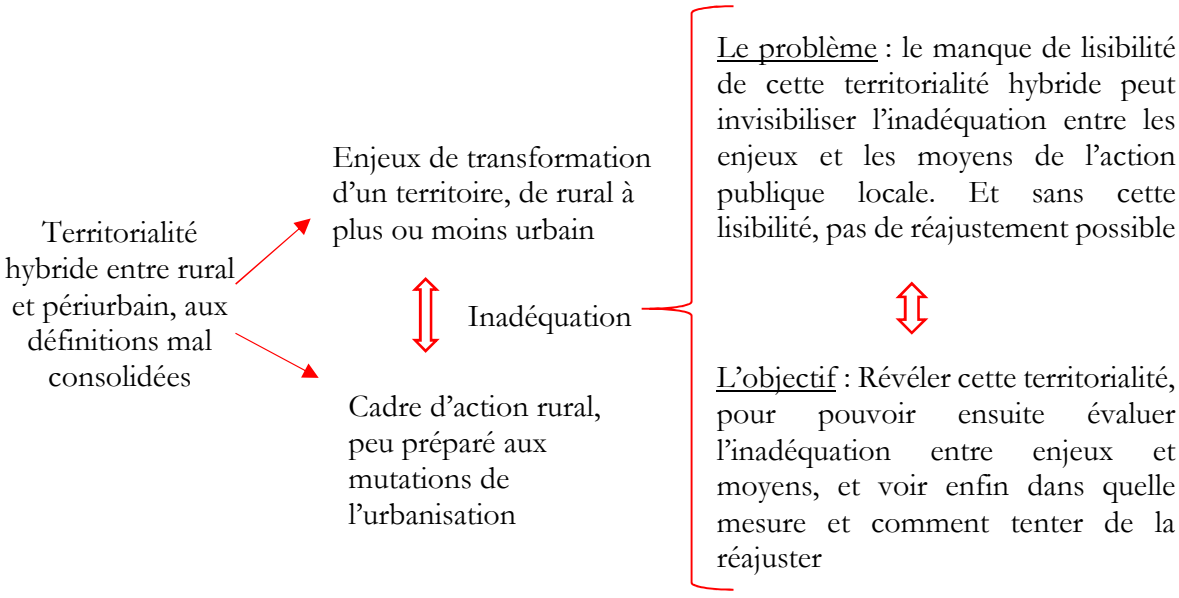
> *« Le* territoire *est un espace délimité, approprié par un individu ou une communauté, sur lequel s'exerce un pouvoir. Les territoires s'étudient donc en fonction des mailles de gestion de l'espace mais ils peuvent être emboîtés. (…) La territorialité exprime, outre un contenu juridique d'appropriation, un sentiment d'appartenance, mais aussi d'exclusion, et un mode de comportement au sein d'une entité, qu'elle qu'en soit l'étendue, quel que soit le groupe social qui le gère. Les territoires sont l'objet d'affects collectifs et individuels »* (Tabarly 2005).

Nuancer les catégories du périurbain et du rural, c'est distinguer dans l'espace une réalité sociale et politique potentiellement spécifique, porteuse d'enjeux et de jeux de pouvoirs singuliers. Dans cette diversité d'approches, je retrouve dans les travaux de l'architecte et sociologue Camille Le Bivic une résonnance plus particulière avec l'expérience de mon terrain professionnel (Le Bivic 2020). Son titre de thèse, « *Urbanisme rural sous influence métropolitaine* » associe une territorialité

[13] Le programme de recherche « MARGINOV » porté par l'Ecole Nationale d'Architecture et de Paysage de Bordeaux et l'UMR Passages entre 2018 et 2021, proposait l'étude des *« Créativités et innovations socio-spatiales dans les territoires en marge de la région Nouvelle-Aquitaine : état des lieux, expérimentations et propositions ».*

particulière à l'action urbanistique qu'y s'y exerce. La qualification dynamique *d'influence* lui permet de désigner une situation préalablement rurale, dans sa confrontation aux enjeux de mutation spatiale, économique et sociale. Elle y associe par ailleurs des caractéristiques territoriales propres à cette conjonction entre « *ruralité* » et « *influence métropolitaine* », qu'elle considère de nature à influencer l'action urbanistique locale : une ressource foncière relativement abondante, la proximité d'un pôle urbain, l'interconnaissance des acteurs, et de faibles ressources (finances, ingénierie). L'expression « rural sous influence », issue des nomenclatures en aires urbaines de l'INSEE, m'était connue par la pratique, où je l'entendais sans prêter alors attention à son pouvoir de différenciation. Cet « entre-deux » s'avère pourtant hautement stratégique, car c'est l'espace, et le moment, où un territoire passe d'un état rural vers une forme « d'urbain ». C'est en effet au-delà du périurbain qu'opèrent les plus fortes croissances démographiques, et l'artificialisation la plus importante du sol (France Stratégies 2018). Le cadre bâti tel qu'il s'imprime aujourd'hui dans une matrice foncière encore récemment agricole, va par ailleurs déterminer durablement le fonctionnement de cet espace pour ses habitants.

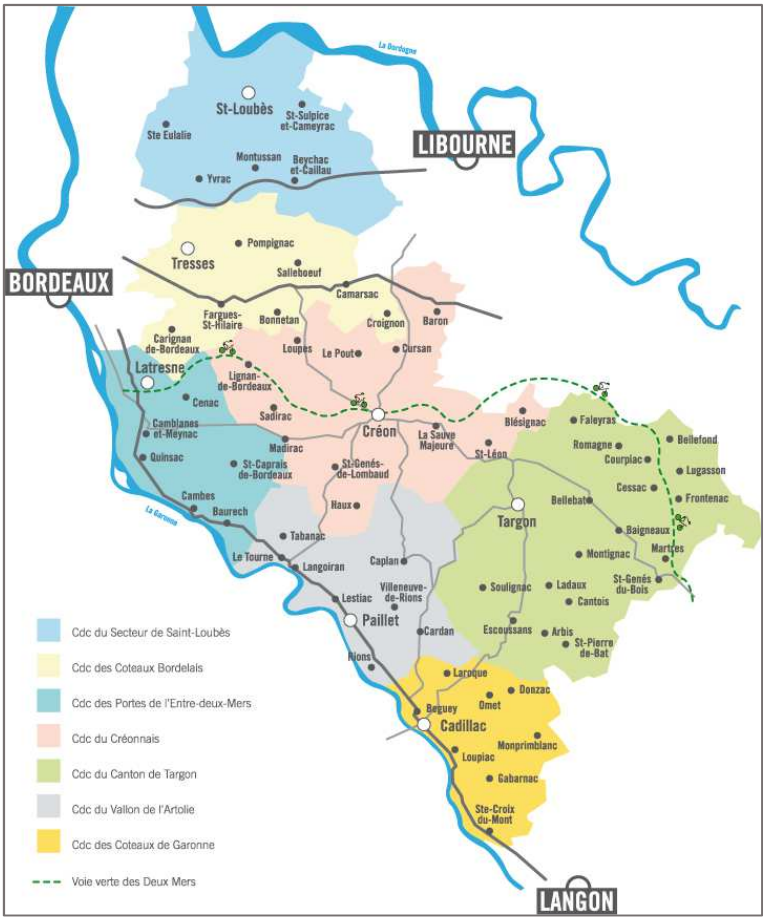
Saisir le cadre spatial de cette mutation constitue ainsi un enjeu de connaissance autant que de pratique. Le risque serait en effet de « passer à côté » de spécificités permettant à ces territoires de mieux s'armer face aux défis qui s'imposent de longue date à présent : défis environnementaux bien entendu, mais aussi défis sociétaux, qu'il serait heureux ne plus opposer. S'interroger sur la possibilité qu'existe un urbanisme rural demande préalablement de cerner la spécificité d'une territorialité entre périurbain et rural, dont nous formons l'hypothèse qu'elle est porteuse d'un contexte et d'enjeux spécifiques de nature à déterminer tant le modèle de l'aménagement privé que les pratiques locales de l'urbanisme.



Nous proposons ainsi de questionner cette territorialité comme « *espace rural sous influence urbaine* » ou « métropolitaine », dont la formulation permet de questionner les différents aspects de cette territorialité, soit une réalité spatiale, sociale, institutionnelle, économique, morphologique. Notre objectif est de tenter de consolider l'appréhension de cette territorialité, en nous saisissant des différents disciplines et approches qui s'y intéressent. Il s'agit pour nous d'analyser, dans la production scientifique : *Qui regarde où ? Qui regarde d'où ? Qui voit (ou ne voit pas) quoi, d'une territorialité entre rural et périurbain ? Quelles spécificités apparaissent aux différents spécialistes d'une territorialité intermédiaire, selon qu'on regarde à 10, 20, 50 ou 80 km par-delà les rocades et les échangeurs, en chercheur ou en praticien, en géographe ou en architecte, en qualité de sociologue, de politiste, de statisticien ou en théoricien de l'urbanisme ? Et pour chacun et chacune : quels enjeux encouragent à questionner cette spécificité ?*

Une fois précisé ce cadre, nous proposons de revenir au terrain de pratique professionnelle, le Pays Cœur Entre-deux-Mers (Figure 2), pour vérifier dans quelle mesure il se vérifie comme « espace rural sous influence urbaine ».

Figure 2 : Entre périurbain et rural, le périmètre du « Pays du Cœur Entre-deux-Mers » dans les années 2010.



Source : https://www.coeurentre2mers.com

I. Entre rural et périurbain : des espaces ruraux sous influence métropolitaine.

« Il semble qu'un nouveau territoire se dessine entre le périurbain traditionnel et l'espace rural »

Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé 2017b

De la géographie urbaine à la géographie rurale, des sociologues, des architectes et des urbanistes, jusqu'aux économistes de la construction, les différentes disciplines de l'espace apportent des définitions plurielles qui participent à esquisser, depuis les années 2000, une territorialité spécifique entre le périurbain et le rural. Il s'agit ici d'appréhender la nature des singularités territoriales décrite dans ces travaux, autant que d'étudier les éventuels seuils dans lesquels elles s'inscrivent, et comprendre in fine les enjeux propres à cet entre-deux par les rapports qui le lient au rural d'un côté, au périurbain de l'autre.

1/ Quand la géographie questionne « l'épaisseur » de l'espace entre périurbain et rural

Du périurbain vers le rural, le « pré-urbain » se révèle

Les sociologues spécialistes de la France périurbaine, Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé, font à partir de 2017 et à travers plusieurs publications, le constat d'une nouvelle territorialité émergente. « *Aux confins du périurbain* » apparait le « pré-urbain ». A la question de l'espace, les géographes répondent par le temps : le pré-urbain, c'est « *Quand la ville s'étale jusqu'au rural* » (Marchal et Stébé 2017a, p. 309). C'est un moment décisif dans l'histoire récente des mutations centripètes de la ville classique. « *Ce nouveau territoire que l'on peut qualifier de "pré-urbain" n'est ni de la ville, ni de la banlieue, ni du périurbain, ni du rural* » (Marchal et Stébé 2018, p. 44). Le « pré-urbain » se distingue en effet de la ville par son paysage rural, ses faibles densités, et ses contours en devenir. Mais il est trop peu doté de logements sociaux pour faire « banlieue », et « n'est pas émaillé de vastes zones pavillonnaires » caractéristiques de la physionomie « périurbaine ». Et inversement, sa croissance démographique le sépare du « rural » (Marchal et Stébé 2017a). La localisation de cet espace entre périurbain et rural concorde par ailleurs avec des caractéristiques propres : « *Ce territoire inédit semble, en raison même de sa situation géographique et de ses spécificités aussi bien morphologiques que sociales, incarner une scène sous influence urbaine en dépit de son décor rural* » (2017a., p. 38). Pour sortir ce « vilain petit canard » d'une identité

forgée par la négative, ou par touches uniquement comparatives, Marchal et Stébé en consolident une physionomie composite :

> « *Situé entre le rural et le périurbain alors recirconscrit, le pré-urbain peut être défini de la façon suivante : il se caractérise par des mode de vie urbano-ruraux dans un décor champêtre, par une impérative nécessité de se déplacer quotidiennement en automobile, par l'installation de jeunes ménages aux revenus modestes et moyens-moyens, par la construction non seulement de pavillons mais également de plus en plus d'appartements destinés à la location, tout en ne bénéficiant pas des avantages, et de la ville, et de la banlieue, et des premières couronnes du périurbain classique en termes d'infrastructures médicales, économiques, commerciales, culturelles et de services* » (2017a., p. 45).

Marchal et Stébé définissent par ailleurs une qualité territoriale, davantage qu'ils ne posent une limite spatiale précise et déterminée pour localiser « c*e territoire, aux confins des couronnes périurbaines, à la lisière des campagnes ». En soulignant que le rurbain de Bauer et Roux « correspondait davantage à un processus plutôt qu'à un territoire en tant que tel »,* ils affirment néanmoins une spatialité assez précise, localisable *a minima* par les terrains d'étude de leurs travaux : ces « *confins du périurbain éloigné* » se situent en l'occurrence dans un rayon de 15 à 35 kilomètres de la ville de Nancy, dans des villages n'excédant pas 1.500 habitants (Marchal et Stébé 2017a). Quand pour les auteurs le « rurbain » de Bauer et Roux (1976) ne renvoyait qu'à une urbanisation éparpillée dans le rural, le préurbain constitue quant à lui « un territoire en tant que tel ». Mais alors que le périurbain a mis quelques décennies à gagner sa place comme objet spatial aux côtés de la ville – dans le langage, les représentations, et les définitions de l'INSEE – un nouveau concept était-il rigoureusement nécessaire et utile ?

Notons que la nécessité d'un éclairage nouveau vient de sociologues mus par les questions d'inégalités socio-territoriales, d'étalement urbain et d'identité du citadin pour Marchal, et de fragmentations socio-spatiales, de périurbanisation et d'utopies urbaines pour Stébé. Et je prends note avec eux que ce sont « *les données de terrain [qui] invitent à relativiser les catégories de l'INSEE n'identifiant jusqu'à présent aucune "espèce d'espace" entre le périurbain et le rural* » (2017b). Sans enquête de terrain, point de « pré-urbain ». L'enjeu qui sous-tend la définition de ce concept est par ailleurs, pour les géographes, peut-être plus social que spatial : « *Le pré-urbain émerge en lien avec la mondialisation économique et représente un réservoir spatial de populations ne trouvant pas, d'une façon ou d'une autre, leur place dans les centralités urbaines* ». Il constitue en ce sens pour eux un « *territoire refuge* » (Marchal et Stébé 2017a, p. 319). Une telle lecture sociale inscrit les accédants pavillonnaires d'aujourd'hui dans une forme de « marge », à l'opposé du progrès social qu'entendaient incarner les pavillonnaires des années 1960. Mais ce faisant les géographes fixent l'attention sur les nouveaux arrivants. Ils laissent au second plan – au risque de l'ignorer – la part non négligeable des accédants « locaux », qui fait

de cette périphérie un territoire socialement pluriel, plus qu'un espace de conquête d'un vide par les seuls citadins. Le regard sur cet entre-deux s'assume comme résolument urbain :

> « *Même si la notion de pré-urbain attribue une préséance à l'urbain, en l'occurrence, le rural n'apparaît pas pour autant comme un reliquat mais bien comme un ingrédient, certes minoritaire, mais essentiel à l'émergence du pré-urbain* » (2017a, p. 320).

Le « pré-urbain » ne nous renseigne guère, enfin, sur les caractéristiques architecturales et urbaines de la frange urbaine du rural. La question des spécificités morphologiques est soulevée sans être approfondie, du fait peut-être d'une distance entretenue dans ces travaux avec la matérialité de l'espace, qui s'exprime nettement à travers la récurrence des termes de « scène » ou de « décor ». Mais par leur concept, les auteurs invitent à voir, bien au-delà des métropoles, la naissance d'un nouvel horizon de l'urbain.

Le périurbain au pluriel : d'une dialectique radioconcentrique à une « multipolarisation »

Pour autant, cette territorialité émergente présente des caractéristiques qu'il serait tentant de reconnaître comme déjà identifiées dans l'idée plus ancienne d'une pluralité de périurbains. « *Les périurbains de Paris* » de la géographe Martine Berger annoncent, avec cette précocité qui caractérise l'Ile-de-France, une diversification d'un processus socio-spatial appréhendé jusqu'alors comme un débordement relativement homogène de la ville à sa frange (Berger 2004). Ses travaux et ceux qu'elle mène ultérieurement avec Claire Aragau et Lionel Rougé, s'appuyant sur trois cas d'études entre une quarantaine et une soixantaine de kilomètres de Paris, mettent en lumière une territorialité plus contrastée qu'homogène, dans « *ces espaces marqués par plusieurs décennies de croissance pavillonnaire périurbaine, et associant, aux portes de l'agglomération parisienne, des territoires encore ruraux et des tissus plus transformés, voire classés comme urbains au sein de la couronne périurbaine de Paris, qui inclut un certain nombre de villes petites et moyennes dans l'orbite du pôle d'emploi parisien.* » (Berger et *al.* 2014).

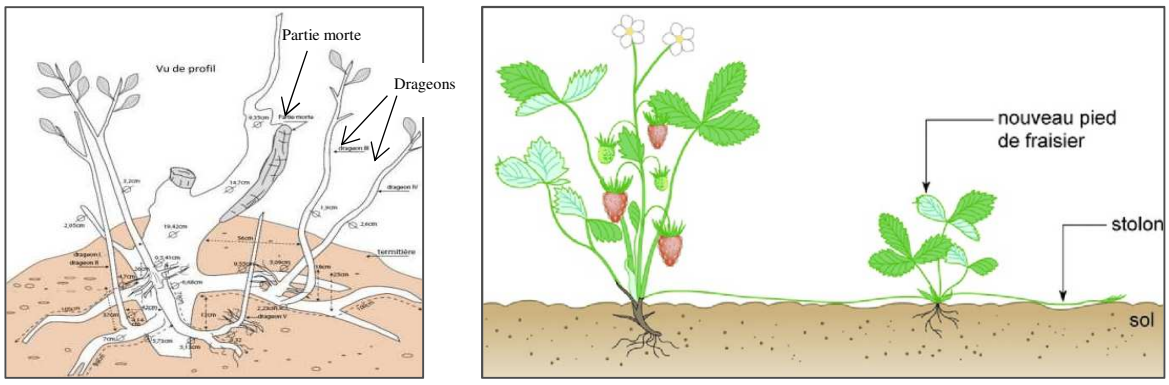
L'espace autour des villes apparaît investi de manière contrastée par les différentes catégories sociales, profitant selon leurs moyens de conditions de vies plus ou moins favorables, et établissant par leur groupement autant de sous-ensembles plus homogènes. Cette étude du périurbain par la trajectoire spatiale des catégories sociales permet de mettre en relief l'hétérogénéité socio-spatiale au sein de ces franges. La physionomie sociale des territoires change avec l'intensité d'influence des villes sur l'ensemble du territoire. Or cerner cette pluralité demande d'avoir pris une distance avec la ville, et d'avoir saisi la frange urbaine depuis l'espace rural, soit « *La périurbanisation, côté campagnes* », comme l'annonce le titre de la première partie de l'ouvrage. En ce sens, une nouvelle lecture de l'entre-deux urbain/rural n'émerge que dans l'immersion au terrain. Martine Berger insiste ainsi sur le fait que « *les questions posées sont nées du regard porté par une observatrice*

– *de plus en plus participante – d'une ville qui n'est peut-être pas aussi définitivement éclatée que d'aucuns l'annoncent* » (Berger 2004). De cette manière, « *cette recherche sur les couronnes périurbaines parisiennes se propose donc, d'abord, de contribuer à l'analyse du renversement d'un modèle urbain* » très radioconcentrique pour révéler des influences bien plus multiples et croisées.

La géographe Sandrine Berroir insiste elle aussi, dès les années 2000, sur cette évolution vers une « *multipolarisation* » des espaces périphériques. La complexification des relations que révèle l'analyse les dynamiques urbaines et des mobilités souligne la part croissante des mouvements internes aux périphéries, qui conduisent à des organisations territoriales nettement plus diversifiées que la polarisation initiale (Berroir et *al.* 2008 ; Berroir 2013). Ces analyses mènent la chercheuse à la question du *pouvoir* : dès lors que le système d'influence change, le système hiérarchique n'est-il lui aussi pas remis en question ? Les espaces intermédiaires, entre « intégration » dans la gouvernance des métropoles et « autonomisation », se retrouvent ainsi face à une pluralité de choix stratégiques (« *solidarités* », « *logiques défensives* », « *repli communal* ») au point que « *gouverner les marges* » semble être devenu un enjeu problématique (Le Goix et Berroir 2016).

Après s'être développé comme prolongement de la ville, une part du périurbain arrive ainsi « *à maturité* » (Berger et *al.* 2014). Il essaime à son tour loin des villes, à partir de nouvelles polarités de croissance urbaine, parfois plus vivaces que le « pied mère » des centres initiaux, qui ne vont pas sans évoquer la production végétale, par « drageonnage » ou par « stolon » (Figure 3). Des communes périurbaines peuvent ainsi exercer leur propre influence sur les communes rurales qui l'entourent, et stimuler leur urbanisation. Les limites de la ville traditionnelle auront certes explosé, mais l'urbanisation aurait surtout changé de mode croissance en même temps qu'elle changeait d'échelle.

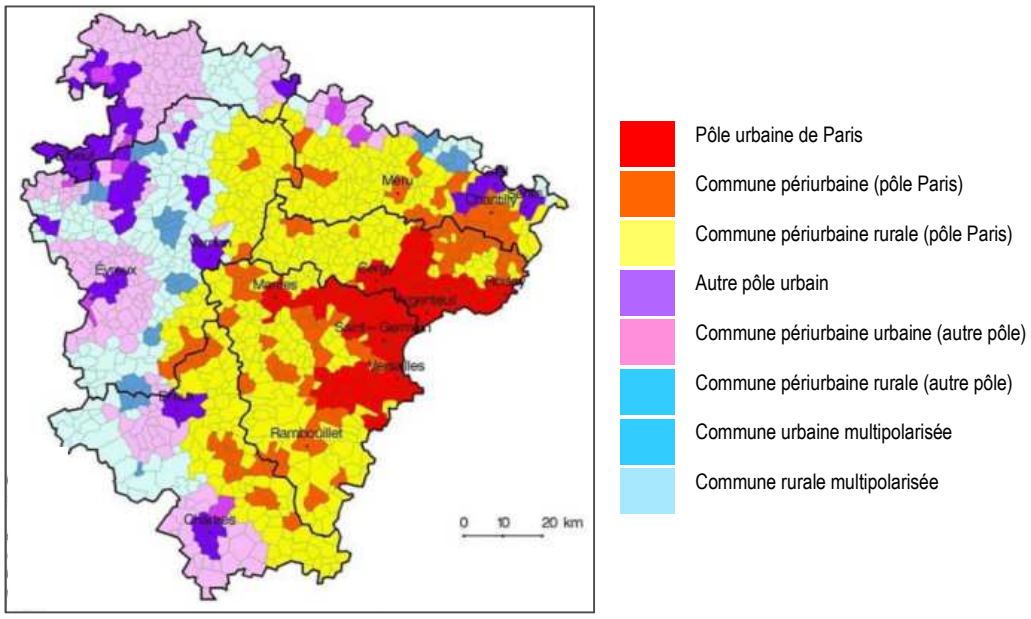
Figure 3 : A l'instar de la croissance végétale, une urbanisation rurale par drageonnage et par stolon



Source : Zida et *al.* 2014 (à gauche), Sebar 2018 (à droite).

La typologie des communes mise en carte par Martine Berger offre une spatialisation synoptique de toutes les nuances territoriales, du pôle urbain de Paris aux communes rurales multipolarisées. Il est intéressant de noter que si la variation d'intensité se fait sur la base d'une graduation des couleurs (du foncé au clair pour figurer la variation d'intensité de forte à faible), choix a été fait par Martine Berger de faire ressortir les hiérarchies secondaires par une couleur autre – le violet – mais d'une intensité du même ordre que le rouge correspondant au « pôle urbain de Paris ». Ce parti pris souligne que l'effet de polarisation et d'influence peut s'avérer de même nature sur le territoire proche, qu'il s'exerce depuis la capitale, ou depuis des pôles « secondaires ». Sur la carte suivante (Figure 4), on peut observer que la polarité parisienne rayonne à plus de 50 km dans les territoires qui l'entoure. Les autres centralités de l'Ouest francilien exercent leur propre influence à 10, 15 ou 20 km autour d'eux. La visualisation régionale de cette typologie permet de révéler une même logique à l'œuvre à différentes échelles spatiales, et suivant différents niveaux d'intensité et de polarisation. L'influence urbaine est partout, ou presque, à l'échelle de l'Ouest Francilien. Mais elle offre des nuances d'intensité relatives aux pôles qui les structurent.

Figure 4 : Types de communes selon le zonage en aires urbaines de 2010



Source : INSEE, IGN, Berger et al. 2014.

L'imbrication des situations rurales et urbaines apparait ainsi bien plus complexe, et surtout les auteurs en donnent une lecture moins absolue que relative : il n'y a pas tant de communes rurales par excellence, ou de communes urbaines dans l'absolu. Une commune peut s'avérer *plus* rurale ou *plus* urbaine *par rapport* à ses voisines. Cette différenciation redonne la possibilité d'appréhender des dynamiques locales contextualisées, qui questionne la pertinence d'appréhender les quelques

métropoles françaises comme diffuseurs uniques de l'urbanisation dans le territoire national. Pour autant ces travaux demeurent silencieux sur les acteurs qui mènent cette urbanisation « multipolarisée ». Complémentairement, les travaux adjacents de Sandrine Bonnin-Oliveira et Claire Aragau nous montrent que sur ce « *front de périurbanisation* », en limite extérieure des aires urbaines, la vie ne saurait se réduire à « *un état provisoire en attente de rattrapage urbain* » (Bonnin-Oliveira 2013). Elle constitue une « *réalité métropolitaine hors de l'agglomération dense* », méritant une attention pour ce qu'elle est aujourd'hui, soit en l'occurrence : non pas une « densité molle » entre celles des villes et des campagnes, mais « *l'alternance de fortes et de faibles densités dans un court espace-temps* » (Aragau 2018). Ainsi, en décentrant des pôles urbains l'observation de l'urbanisation rurale, les auteurs soulignent une diversité des dynamiques démographiques et résidentielles que la seule notion de périurbain participait à occulter.

Le retour de la géographie rurale : en finir avec l'invisibilisation des campagnes

Evoquer les « couronnes » les plus rurales ou les plus lointaines du périurbain, ou mettre à l'épreuve de nouvelles désignations comme le « pré-urbain », soulève la question du moment épistémologique : *pourquoi ce travail de nuance s'affirme-t-il aujourd'hui* ?

Pour la géographe Monique Poulot, les espaces ruraux ont pu être niés en géographie en tant que *ruraux*. Au-delà de la sentence de Jacques Lévy (2014) – « *Les territoires ruraux seront urbains (ou ne seront pas)* » – Monique Poulot souligne que le zonage en aires urbaines de l'INSEE de 2010 « *gomme toute référence au rural, l'espace français étant appréhendé au travers la notion de pôles de différentes tailles* » (Poulot 2018). Hors des pôles, le territoire est sous-entendu comme un vide. J. Lévy rejoint cette critique, précisant que pour lui le « vide » des nomenclatures de l'INSEE cache précisément l'évolution urbaine des campagnes : « *L'INSEE a (…) contribué à brouiller notre regard en procédant à une "désurbanisation" sauvage de ses statistiques* », relevant finalement d'un « *déni de l'état de l'urbanisation* » (*Ibid.*). Il ressort pour lui l'impératif de distinguer du périurbain ce qu'il désigne comme « *l'hypo-urbain (le périurbain externe, à accessibilité limitée vers les grandes villes) et l'infra-urbain (les zones à faible densité dissociées des villes) qui, certes, présentent des paysages à très faible densité et qui peuvent parfois prêter à confusion à cause de l'ancienneté d'une partie de leur bâti, mais qui, par leurs réseaux et leurs modes de vie, manifestent une continuité avec les autres configurations urbaines* » (*Ibid.*), soit « *des espaces qui peuvent avoir l'apparence de la campagne sans avoir plus rien de rural* » (2013a). Si périurbain, « hypo-urbain » et « infra-urbain » de distinguent pour J. Lévy par leur « *gradient d'urbanité* », ils ont en indéniable point commun la résidence individuelle en propriété, la séparation des populations par groupes socio-économiques, et la séparation des fonctions dans l'espace (résidentiel et activités).

Mais Monique Poulot déplore à ce stade que la dispersion des petites maisons autour des villes soit demeurée une moindre préoccupation des géographes de l'urbain, fascinés d'abord selon elle par les grands ensembles et grands projets urbains (Poulot 2008 ; Poulot et Reveyaz 2018). La géographie rurale fut donc la première à appréhender le bouleversement de l'urbanisation rurale, parce qu'il impactait directement son territoire d'étude : fin de l'exode rural, déstabilisation des valeurs foncières (un sol agricole vulnérable face à la marchandisation foncière du « constructible »), et un objet d'étude agricole qui perdait son support même face à l'urbanisation des terres. Quand les études urbaines des années 1980 montraient une campagne en sursis face à l'étalement de la ville, les années 2000/2010 marquent davantage pour Poulot un retournement du regard opéré par une géographie sociale, et se portant davantage sur les modes d'habiter (Cailly et Dodier 2007 ; Dodier 2013), ou de manière plus impérieuse à travers le retour de la question alimentaire (Poulot 2018).

Ce renversement de « *la ville saisie par le rural* » permet d'attirer notre attention sur ce qui est, et demeure rural, même à proximité de la ville : la persistance de l'économie agricole, les aménités d'un cadre de vie désirable pour ses « espaces ouverts », la possibilité d'autres modes de vie (Poulot 2013). Là où la géographie urbaine voit d'abord un report de l'urbain, la géographie rurale, par sa prise en compte du temps long dans les territoires, fait ressortir le « regain » de vie locale, cette « *renaissance rurale* » annoncée par Bernard Kayser en 1990. Poulot interprète ce retour d'attention pour la ruralité à l'ère de l'urbain généralisé comme l'effet d'une géographie rurale « *toujours plus attentive aux pratiques et représentations des habitants du rural, du périurbain et même de la ville qui plébiscitent comme le disait Henri Mendras en 1992, (…) "un* je ne sais quoi *qui paraît donner un sens à la vi"* » (Poulot et Reveyaz 2018). Ce retour de la géographie rurale au contact de l'urbain restaure les deux parties indispensables à un dialogue, sans lequel l'espoir serait vain d'une collaboration fertile entre villes et campagnes, pensée comme seule voie désirable par Etienne Juillard il y a cinquante ans : « *Il s'agit essentiellement de savoir si oui ou non une nouvelle société rurale "urbanisée" peut se développer et créer un nouvel équilibre entre conditions naturelles et possibilités technologiques* » (Juillard 1973, p. 5). Pour reformuler ce que nous entendons de cette question aujourd'hui, l'identification du contact entre périurbain et rural questionne à nouveau aujourd'hui la nature de la relation qui se noue entre ce qui fait le rural, et ce qui fait l'urbain : domination/prédation ? complémentarité ? Symbiose ?

Le territoire de la « *Città diffusa* », autre forme de l'urbain ?

En contrepoint de cette mise en discussion du rural et de l'urbain, l'Italie propose dans les années 1990 une approche alternative pour appréhender l'urbanisation hors-là-ville. A la rencontre

d'un regard géographique (le territoire) et urbanistique (forme, modalité de constitution et gouvernance), le concept de « *Città diffusa* » nait de s'intéresser au « vide » entre les villes. Il est mis au point par l'Institut Universitaire d'Architecture de Venise (Indovina 1990). Dans leur étude de la région du Veneto en Italie, les chercheurs constatent un changement de nature d'un territoire, passant d'une urbanisation diffuse, à un *état* de ville diffuse (Indovina 1990 ; Franceschelli 2015). Si elle décrit l'urbanisation extensive d'un vaste territoire, la Città diffusa s'affirme comme n'étant pas la périphérie de quelque chose. Elle n'a pas de rapport de densité décroissante avec un pôle. Elle s'inscrit dans une logique « horizontale » (Secchi 2002), relevant moins d'un étalement alimenté par un exode urbain que procédant d'un passage des activités agricoles à des activités industrielles (Indovina 1990). Toutes les fonctions urbaines sont présentes (habitat, production, services, équipements, commerces). Elle ne peut en ce sens éclairer terme à terme la diffusion urbaine dans l'espace rural français. Il apparait intéressant de souligner en revanche que, de même que dans les travaux de Monique Poulot (2008) ou de Martine Berger (2004), la focale de cadrage du territoire d'étude est un préalable essentiel pour révéler cette « *nouvelle forme d'urbanité, ouverte et dispersée* » (Viganò 2012). Selon que le territoire étudié inclut ou pas un centre, apparait la ville diffuse. L'inversion du point d'observation (depuis la ville ou depuis la campagne), ou les focales choisies pour l'analyse, participent ainsi à voir ou ne pas voir la diversité et la spécificité territoriale de l'urbanisation diffuse.

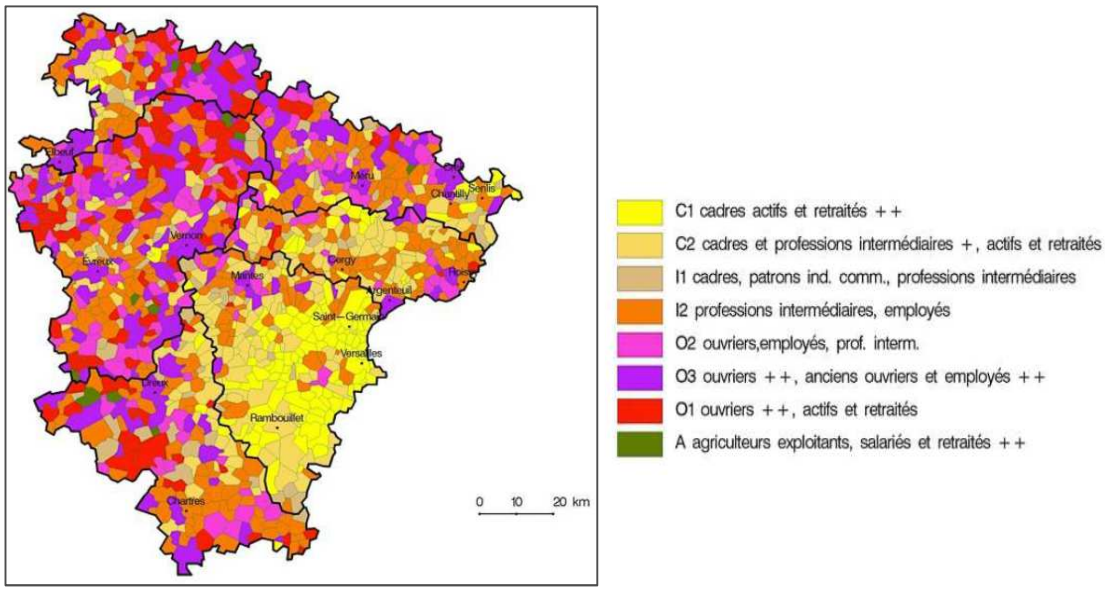
L'adaptation de ce concept en France passe notamment par la notion de « ville émergente » développé, lui aussi dès les années 1990, par Yves Chalas et Geneviève Dubois-Taine (1997). L'urbanisation apparait dans ce cas comme spontanée, sans anticipation ni maîtrise par les spécialistes de l'espace, mais résulte plutôt de l'addition d'initiatives et de choix individuels. Elle s'affranchit du modèle de la ville dense, qui ne la rattrapera pas à la différence des villages des premières couronnes périurbaines. Mais une fois encore ces travaux n'approfondissent pas la morphologie et les mécanismes de formation de ces tissus, pourtant présentés comme singuliers.

Quand l'éloignement spatial traduit une distanciation socio-économique : l'entre-deux comme « marge » :

En France l'approche d'une urbanisation peu dense de l'espace rural par la géographie sociale permet cependant de partir des populations habitantes, par l'angle des groupes sociaux, leur recomposition territoriale et la redéfinition de leurs rapports. Là où périurbain et rural se touchent et se brouillent, l'idée de limite peut laisser place à celle de confins, ou de marge. Reprenant ici les travaux de Berger, Aragau et Rougé (2014), nous constatons qu'à la gradation de l'influence urbaine à l'échelle de l'Ile de France, correspond assez précisément une forme de territorialité socio-

économique : les cadres dominent dans les pôles et le « périurbain urbain », quand le périurbain rural ou multipolarisé est majoritairement l'espace des ouvriers et des professions intermédiaires (Figure 5). Les auteurs précisent : « *La cartographie des combinaisons socioprofessionnelles communales à 4 dates successives met en évidence la progression des cadres depuis le début des années 1980 et leur diffusion dans l'ensemble de la couronne périurbaine proche de Paris (…), la concentration des ouvriers et des retraités modestes aux marges de la région, l'implantation préférentielle des professions intermédiaires dans une zone comprise entre 30 et 60 km de Paris.* » (*Ibid.*, p. 9).

Figure 5 : le périurbain rural ou multipolarisé, espace des ouvriers et des professions intermédiaires



Source : Combinaisons socio-professionnelles de 1982 à 2006 en Ile de France, à partir de la catégorie socio-professionnelle de référence des ménages, RGP 2006/IGN, Berger et al. 2014.

Ce constat se retrouve dans les caractères du « pré-urbain » de Marchal et Stébé, où « *de jeunes ménages aux revenus modestes et moyens-moyens* » sont les plus représentés. Il recoupe de même le concept des « *captifs* » du « *périurbain lointain* » proposé par Lionel Rougé (2005). En étudiant la grande périphérie toulousaine, ce dernier établit en outre une correspondance entre la présence prépondérante de familles aux revenus modestes dans ces territoires, et ce qu'il décrit comme une forme paupérisée du pavillon. Entre 30 et 50km de Toulouse, il observe en effet la présence caractéristique « *des ensembles pavillonnaires au type architectural banal sans qualité particulière en matière d'urbanisme (maisons individuelles de bas de gamme, lotissements à l'agencement minimal, faible quantité, voire absence, d'éléments végétaux paysagers, publics ou privés)* »… s'accompagnant, pour certaines maisons, de « *marques visibles de malfaçons ou de non entretien, signes susceptibles d'exprimer des difficultés d'accession* » (Rougé 2005, pp. 145-146). Le périurbain lointain serait ainsi un périurbain « moins bien », ou du moins plus contraint.

Un périurbain peut en cacher un autre : « *anneau des seigneurs* » et périphéries

L'hétérogénéité sociale de l'urbanisation hors-la-ville, ainsi confirmée par ces travaux, touche les limites de capacité d'un unique « périurbain » à embrasser les disparités sociales et spatiales qui s'échelonnent des premières couronnes jusqu'aux campagnes les plus éloignées. La nécessité de distinction prend vigueur à partir des années 2000, alors que s'intensifie le débat parmi certains géographes sur une possible corrélation entre un mode d'urbanisation et un comportement électoral (Rivière 2009). Les thèses de Christophe Guilluy (2010 ; 2014), aussi sujettes à débat scientifique qu'elles rencontrent de succès éditorial, font émerger l'idée d'une « *France périphérique* ». Suivant le résumé qu'en font Laurent Carroué et Jean-Benoît Bouron, « *Guilluy développe l'idée selon laquelle les banlieues auraient accaparé l'attention des élites dirigeantes, lesquelles auraient abandonné la France "périphérique", catégorie en creux regroupant le périurbain, le rural et les villes petites et moyennes, à la seule exception des grandes unités urbaines* ». C'est cet abandon qui expliquerait pour Guilluy la part plus élevée du vote en faveur du Front National dans ces territoires. (Carroué et Bouron 2018).

Dans le champ scientifique, cette hypothèse trouve un écho dans les travaux de Loïc Ravenel, Pascal Buléon et Jérôme Fourquet, qui confrontent la cartographie du vote aux « *gradients d'urbanité* »[14] proposés par Jacques Lévy (1999). Les auteurs constatent après les présidentielles de 2002 que « *l'urbanisation et son étalement, ainsi que les profondes restructurations économiques et sociales, ont véritablement recomposé un paysage social et politique dont l'élection présidentielle a donné l'expression électorale* ». Ils donnent à voir des « *trajectoires* » de vote différenciées selon l'éloignement des centres urbains : la préférence Le Peniste se révèle faible au centre des agglomérations, puis sa part croît de 10 à 20 km des centres, et atteint son pic à 30/40 km des centres, avant de devenir très faible dans le rural éloigné. A ce stade, « *le périurbain est alors cette zone située entre le rural et l'urbain, sans qu'il y ait nécessairement de limite nette mais dans laquelle nous pouvons percevoir la continuité du vote* ». Aussi s'interrogent-ils si ces clivages spatiaux expliquent le vote, ou s'ils sont davantage le reflet de la géographie des catégories socio-professionnelles (Ravenel et *al.* 2003).

Le parti pris de Jacques Lévy apparait plus affirmatif : « *sans exception, le score obtenu au premier tour par Jean-Marie Le Pen et Bruno Mégret est supérieur dans le périurbain à ce qu'il est dans l'agglomération morphologique* ». En rassemblant les votes frontistes et « tribuniciens » de gauche, J. Lévy conclut que « *le vote extrémiste atteint ses meilleurs scores dans le monde périurbain* », et qu'« *il y a donc bien une géographie lisible de l'ensemble des « anti-systèmes* ». Il relie cette géographie au « *modèle de la ville compacte (…) fondé*

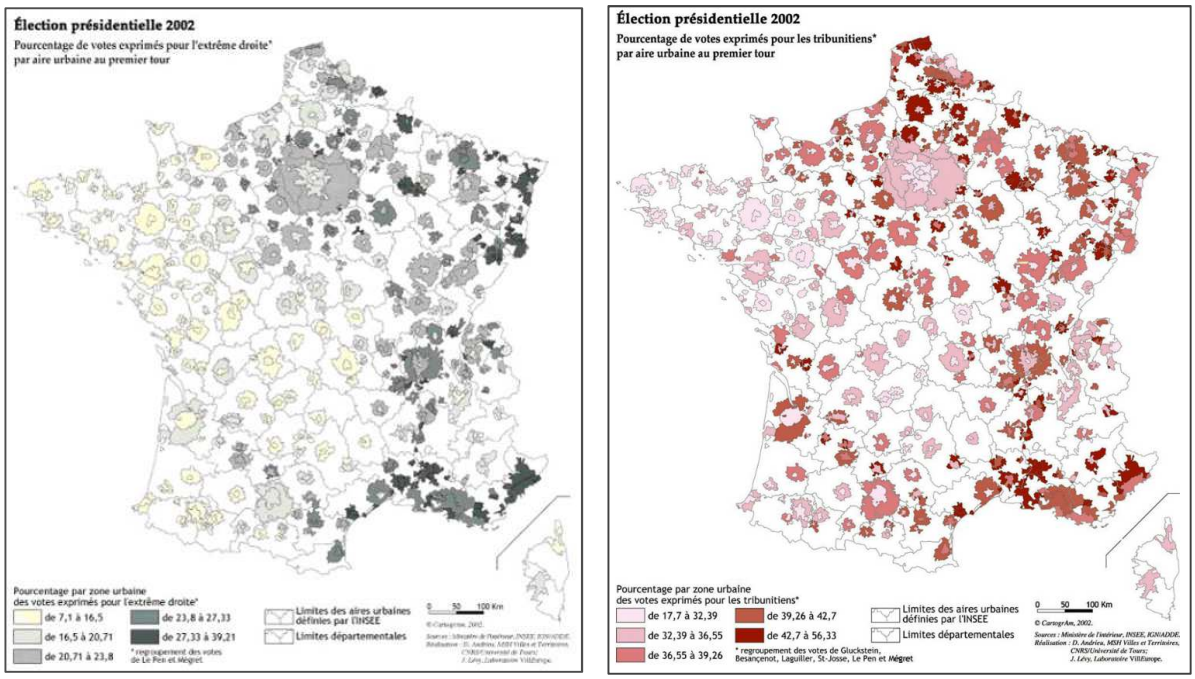
[14] Lévy entend la notion d'urbanité comme « *combinaison de densité et de diversité* » (Lévy J. 2013). Il définit la ville comme le gradient le plus haut d'urbanité ; par opposition, les villages ruraux et les tissus résidentiels périurbains (« hypo-urbain » et « infra-urbain ») présentent, selon sa classification, les gradients les plus faibles.

sur la densité et la diversité, produisant des configurations sociales beaucoup plus réfractaires à l'extrémisme que le modèle de la ville diffuse ». Dans ce contexte, le modèle périurbain lui apparait comme « *un complexe systémique qui comprend des aspects économiques (propriété du logement, patrimonialisation du "capital social"), psycho-sociologiques (rejet de l'altérité, repli sur la famille), bien évidemment géographiques et, on le voit, politiques. Si on veut expliciter ces liens, nul doute que cela passe par une exploration du rapport au monde des personnes concernées* » (Lévy J. 2003b). Il précise par la suite que « *Si tous les habitants des zones périurbains ne sont évidemment pas des extrémistes, il existe des rapports entre la configuration périurbaine et les relations des individus à la société qui posent problème* ». L'établissement en périurbain, même s'il « *constitue pour beaucoup un arbitrage douloureux* », traduit pour le géographe « *un choix de société qui, à partir de l'idée qu'on a plus à perdre qu'à gagner du contact de ses semblables, organise la vie quotidienne en évitant au maximum les rencontres fortuites* » (Lévy J. 2003a, p. 42).

J. Lévy décrit ainsi une cartographie des « *œufs sur le plat* » (2003b), dont il va tenter d'affiner ultérieurement l'interprétation, la tendance amorcée en 2002 allant en s'affirmant (Figure 6). Au centre des auréoles urbaines, le « jaune » traduirait le vote d'une société « *allophile* », s'inscrivant dans la « *logique de contact des villes* », c'est-à-dire souhaitant une cohabitation spatiale entre différents groupes sociaux et fonctions urbaines. Les périphéries parfois très étendues (le « blanc ») qui enchâssent ce centre, correspondraient à une société davantage « allophobe », répondant de « *contre-logiques de l'écart* » que reflètent, selon le géographe, les caractéristiques périurbaines : valorisation de la propriété individuelle, associé à une volonté de repli dans une logique de « *privatisation semi-communautaire* » … même si elle se vit au prix de tensions budgétaires et de mobilités lourdes. Finalement, « *la situation actuelle consiste en une sorte de partage implicite du territoire, les allophiles contrôlant le centre, et les allophobes, la périphérie* » (Lévy J. 2012).

Ce parti pris est battu en brèche avec vigueur par d'autres spécialistes du périurbain. Ainsi Eric Charmes, Lydie Launay et Stéphanie Vermeersch s'attachent à contester « *la réduction du vote périurbain au vote frontiste* » qu'ils attribuent tout autant à J. Lévy qu'à Guilluy (Charmes et *al.* 2013). Selon les auteurs, une clarification sociale et spatiale du périurbain s'impose, pour empêcher son amalgame avec une « *France du repli* ». Mais elle ne saurait se fonder sur l'urbanité, que J. Lévy (2013) établit comme un critère de différenciation majeure des espaces et des spatialités d'aujourd'hui. Le vote frontiste ne concerne pour eux que « *des territoires particuliers* » du périurbain, en l'occurrence « *cette zone où la France des métropoles rejoint la France périphérique* ». Ces « *franges du périurbain* », qu'ils ne spatialisent pas, présentent « *une configuration sociale bien particulière, beaucoup plus populaire que le reste du périurbain* », et attirée par la « *modestie des prix fonciers* ».

Figure 6 : Des logiques contrastées de votes allophiles en villes, allophobes en périphérie



Source : Cartographie des « œufs sur le plat », des votes pour l'extrême droite (à gauche), et des votes "tribunitiens" c'est-à-dire agrégeant extrême droite et extrême gauche (à droite) (Lévy J., 2003b).

Les antagonismes pourraient ainsi se rejoindre, si le cas d'étude contestant le périurbain comme « France du repli » s'inscrivait effectivement dans lesdites « franges ». Or le terrain choisi par Charmes, Launay et Vermeersch s'avère très proche de la centralité parisienne : Châteaufort, en Yvelines, un village de 1.400 habitants à 15 km de Paris. Il correspond à la périphérie la plus proche des centres que Jacques Lévy qualifie « *d'anneau des seigneurs* » : soit un espace périurbain au sens de l'INSEE, certes, mais très particulier car en limite de la banlieue, et caractérisée par une concentration de hauts revenus. Il fait donc exception et comporte à ce titre, pour Lévy, le risque « *d'effacer* » le reste du périurbain, et notamment « *l'hypo-urbain* » et « *l'infra-urbain* », soit sa part la plus éloignée, la plus modeste, et la plus importante. Précisément là où il y a tout lieu de « *s'inquiéter de la rencontre, fortement documentée, entre un type de configuration géographique et la montée en puissance d'une défiance généralisée, d'un repli sur soi agressif et du refus de toutes les altérités qui mettent en danger l'invention d'un modèle, contemporain, de développement de la société française* » (Lévy J. 2013). Les thèses de J. Lévy ont suscité d'autres discussions scientifiques (Ripoll et Rivière 2007, Bouba-Olga 2022), qui encouragent à approfondir encore l'analyse d'un risque de scission démocratique, dont la ligne de fracturation pourrait passer « quelque part » entre rural et périurbain.

Cette géographie électorale participe ainsi à relier une configuration spatiale spécifique, celle du périurbain le plus lointain, caractérisé par une urbanisation pavillonnaire diffuse, à une

configuration sociale, où l'accession modeste à la propriété n'exclut pas un sentiment d'abandon et une peur du déclassement, suffisamment prégnants pour alimenter un sentiment de défiance des individus envers le corps social, et finalement un vote populiste d'extrême droite (Fourquet 2019). Comme nous le verrons dans l'étude de l'Entre-deux-Mers et l'analyse de nos cas d'étude, notre pratique s'est inscrite dans ce contexte de montée du Front national (désormais Rassemblement Natuional) dans les communes rurales sous influence urbaine. En affirmant leur volonté de doter leur territoire d'espaces publics et des lieux communs où puissent se croiser les individualités dans leurs différences, les projets urbains se sont dressés contre cette « volonté de repli » évoquée par Lévy. Ils ont entrepris d'opposer, par l'action urbanistique locale, le sentiment de désengagement de l'État, dont l'urbanisation privée peut être questionnée comme une conséquence. Nous nous interrogerons donc, par la suite, si ces territoires, marqués par le ressentiment que traduit le vote RN, ne seraient pas, aussi, ceux où manque le plus l'action urbanistique, et avec elle la production de lieux communs, et d'espaces publics.

« Les marges en tension » des couronnes périurbaines les plus éloignées des centres

Raymonde Séchet et Djemila Zeneidi (2017) nous confirment justement que la « marge », comme problématique sociale et territoriale, a dû longuement cheminer pour accéder au statut d'objet géographique. A la faveur du programme de géographie de l'agrégation externe de 2016, le territoire français est examiné sous le filtre de cette notion de « marge ». Les nombreux travaux publiés dans ce contexte ne manquent pas d'élargir l'horizon périurbain vers de nouvelles périphéries rurales.

Parmi les objets questionnés comme marge par le géographe Samuel Depraz figurent les « couronnes périurbaines », caractérisées comme « marges en tension » (Depraz 2017). Pour lui, « *l'espace périurbain tient en réalité à la fois du rural et de l'urbain : (…) un territoire morphologiquement rural, mais fonctionnellement urbain (…) il s'agit ainsi par excellence d'une marge* » (Ibid., § 2-3). Il rappelle de plus que « entre-deux » ne signifie pas simple combinatoire, mais « *existence en soi* ». Mais en marge de quoi ces couronnes s'inscrivent elles ? En quoi leur nature peut apparaître marginale ? Spécialiste des espaces ruraux analysés sous l'angle de la justice spatiale, et impliqué dans l'enseignement de l'aménagement auprès des professionnels de l'immobilier, Depraz définit d'abord cette spatialité par le temps : les couronnes périurbaines forment pour une géographie « *isochrone* », correspondant en général à « *une heure autour des centres villes* », que les ménages sont en général prêts à consentir. La tension qui les caractérise est selon lui à la fois sociale (tension entre notamment les populations rurales en place et les – parfois nombreux - nouveaux venus), et spatiale (convoitise du foncier, compétition dans le jeu de l'offre et de la demande). Le « *rôle des formes* » n'y est pas neutre, dont

Depraz rappelle, sans davantage insister : qu'« *elles ne favorisent pas, à tout le moins, l'échange ou la rencontre spontanée* » (2017, § 45).

L'analyse géographique nous apporte donc confirmation d'une territorialité spécifique entre périurbain et rural, dont les enjeux justifient la plus grande attention. « Négatif » de la ville, « vide » autour des pôles, ces espaces « invisibilisés » ou « niés » dans leur diversité et leurs spécificités par les cadres statistiques ont ainsi pâti, dans l'ombre portée des métropoles[15], d'une menace d'effacement. Sa portée symbolique n'est pas à minimiser, tant elle soulève pour certains chercheurs en premier lieu desquels Jacques Lévy, la question du rapport au monde et de choix de société qui s'y exprime, et participe à en définir la spécificité. En plus de l'enjeu climatique, s'impose donc celui non moins fondamental d'une possible scission démocratique. A ce stade, donc, l'analyse des acteurs susceptibles de prendre part à la formation d'une territorialité nouvelle entre rural et périurbain doit pouvoir permettre d'affiner le diagnostic.

2/ Quand les pratiques de l'aménagement caractérisent et façonnent un territoire

Les « *communes rurales sous influence métropolitaine* »

Dans sa thèse sur « *l'urbanisme rural sous influence métropolitaine* », l'architecte Camille Le Bivic étudie les pratiques de planification propres aux communes rurales (Le Bivic 2020). Partageant la critique d'invisibilisation des diversités hors-la-ville par les nomenclatures de l'INSEE, elle voit la nécessité de préciser un objet territorial intermédiaire entre périurbain et rural, pour mettre en relief les enjeux urbanistiques qui y opèrent. Elle s'attache ainsi à définir des « *communes rurales sous influence métropolitaine* ».

Proposant une approche sociologique de l'action urbanistique, elle en vient à étudier finement le contexte des politiques publiques à l'œuvre entre rural et périurbain. Il en ressort pour elle que « *C'est bien la conjonction de deux qualités, « rurale » et "sous influence métropolitaine", qui créent des conditions de planification spécifiques* ». Quatre caractéristiques saillantes définissent, selon elle, cette « *conjonction* » déterminante entre « espace rural » et « influence urbaine » : une majorité de sols non-urbanisés, une distanciation intermédiaire de la métropole (entre proximité de l'emploi et des services, et éloignement des marchés fonciers les plus tendus), des communes peu peuplées avec une plus grande proximité entre acteurs (élus, propriétaires, agriculteurs…).

[15] Nous reprenons ici le titre de l'appel à contribution du 4ème Festival international de sociologie : « À l'ombre des métropoles : habiter, travailler, gouverner, innover... », Calenda, publié le lundi 31 janvier 2022, DOI : 10.58079/185c.

Le Bivic caractérise cette territorialité spécifique par une fragmentation des formes spatiales, qu'elle ne développe que succinctement, mais qu'elle met en correspondance avec une fragmentation du jeu d'acteur, qui lui est au centre de sa démonstration. Elle met ainsi en lumière un report des dynamiques d'urbanisation d'une ampleur inédite, et une diversité de pratiques locales où des volontés de maîtrise urbaine passent relativement inaperçues dans ces espaces de « laisser-faire » supposé. Ses travaux éclairent un débordement inédit de l'urbanisation très au-delà des limites identifiées jusqu'alors dans les différents zonages urbains de l'INSEE. L'urbanisation n'est faible que dans les communes les plus isolées, ou bien celles (très peu nombreuses) dans lesquelles s'exprime, d'après ses enquêtes, une volonté claire de figer de développement.

Dans ses terrains de région parisienne, elle observe que les communes considérées « rurales » parce que « hors unités urbaines » sont sujettes une urbanisation intense, où l'accélération rapide de la consommation des terres devient l'enjeu central. Dans ses terrains de Loire Atlantique, elle souligne l'importance de la croissance démographique en dehors du périmètre de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire. Face à la raréfaction foncière au sein du périmètre métropolitain, les intercommunalités limitrophes apparaissent comme une « variable d'ajustement » mobilisable pour une demande privilégiant la maison individuelle.

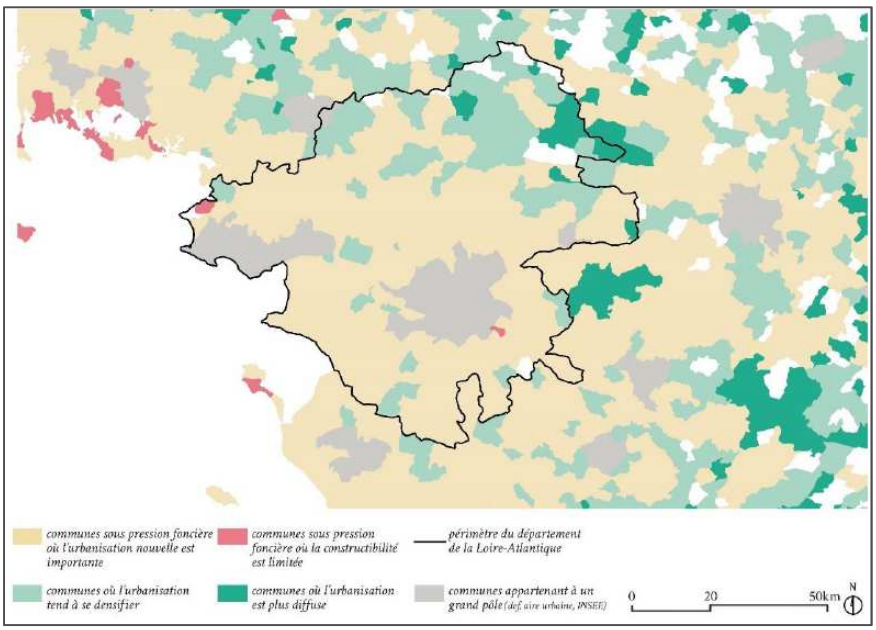
Un territoire de peu de moyens pour l'action urbanistique, et au jeu d'acteur fragmenté

Le Bivic n'établit pas de seuil géographique de l'influence, et sa lecture de l'espace rural n'esquisse pas de « couronnes ». L'exclusion des centralités urbaines (les « grands pôles » font pour une fois le « blanc » de la carte), permet de révéler les contrastes de typologies rurales d'urbanisation. Leur diversité traduit la rencontre, à l'échelle des communes, de la pression foncière et des stratégies communales de maîtrise. Tout en incluant des déterminants aussi quantitatifs que la taille des terrains à bâtir, le nombre de permis, ou le prix du foncier, c'est une volonté des différents acteurs qu'elle propose ainsi de cartographier. Le volet qualitatif de son enquête, sous forme notamment d'entretiens semi-directifs d'acteurs de terrain, lui permet de distinguer deux forces opérantes, plus ou moins opposées : élus locaux, acteurs institutionnels et professionnels d'un côté ; acteurs privés, et notamment propriétaires de l'autre. Ses « *profils d'urbanisation résidentielle* » aboutissent donc d'une certaine manière à une cartographie du rapport de force entre action privée et action publique, où l'intensité et la généralisation de la croissance urbaine suggère bien une domination de la première sur la seconde.

Dans la Région Nantaise, l'échelle du processus d'urbanisation est en effet celle du département de la Loire Atlantique dans son ensemble (Figure 7). Parmi les quatre catégories construites par Le Bivic, la moins intense qui correspond « *les communes où l'urbanisation est plus*

diffuse », ne concerne que les confins entre départements voisins, avant de rapidement retrouver l'influence d'autres pôles urbains. La majeure partie du département correspond à la catégorie la plus intense des « *communes sous pression foncière où l'urbanisation nouvelle est importante* ». Les critères choisis permettent ainsi de révéler que face à une diffusion de la pression foncière qu'on pourrait supposer homogène, des variations significatives de situation tiennent à la diversité des pratiques d'urbanisation.

Figure 7 : L'urbanisation change d'échelle, et se déploie à l'échelle d'un département



Source : « Typologie des communes rurales en fonction des profils d'urbanisation résidentielle » (Le Bivic 2020, p. 77).

De ses travaux ressortent consolidés et précisés les constats que « *les métropoles exercent en effet une pression sur leur périphérie rurale, constituée de communes qui sont certes éloignées des pôles d'activités, mais sont encore bien connectées aux bassins d'emploi* ». Disposant de terrains et de logements plus grands et plus accessibles, ces communes se trouvent face à une attractivité nouvelle, parfois très intense, sans que leurs moyens techniques et financiers ne leur permettent d'anticiper suffisamment les effets de cette pression foncière, et de mettre en pratique une construction de leur territoire en accord avec leur vision politique.

Lorsque le juriste Didier Boutet prend parti en 2004 « *Pour un urbanisme rural* »[16], il établit déjà comme préalable essentiel à son travail de distinguer un « *espace rural isolé* », un « e*space rural dynamique* », « *intermédiaire* » et « *sous influence urbaine* »., soulignant lui aussi l'impréparation notoire de cette ruralité à forte dynamique d'urbanisation, faute de moyens et d'outils adaptés au contexte rural. Cette appréhension de l'espace qui intègre dans l'analyse les acteurs publics et privés qui le

[16] Nous revenons en détail sur ses travaux dans le chapitre 2.

transforment, permet de prendre en considération la volonté et la possibilité des collectivités d'interférer sur les mécanismes du marché foncier pour une plus grande maîtrise des trajectoires d'accession à la propriété. Elle laisse toutefois de côté la matérialité des formes bâties dans cette ruralité sous influence. Les photographies qu'elle mobilise enfin dans sa thèse (et que nous confrontons aux nôtres en fin du Chapitre 3) laissent supposer que leurs spécificités n'ont pas échappé à l'œil de l'architecte.

L'urbanisation « *en troisième, quatrième couronne des villes, et au-delà* »

L'approche des architectes sur l'urbanisation rurale est d'autant plus intéressante qu'elle porte le regard d'un expert des formes bâties sur un territoire où la standardisation des modèles pourrait décourager son attention. Mais elle demeure encore lacunaire, et nouvelle, comme le traduit cette anecdote de François Nowakowki :

> « *En 2019, j'ai proposé un atelier de projet urbain en licence à l'ENSA de Lyon en vue d'étudier les limites de la métropole lyonnaise et, ainsi, aller au-delà de l'urbain (en l'occurrence du côté de Thil). Des collègues m'ont soupçonné de vouloir faire travailler les étudiants dans "le rural profond", les villages, bref, tout sauf dans de l'urbain. Il ne leur venait pas à l'esprit qu'au-delà de celui-ci, il pouvait y avoir encore de l'urbain, fut-il péri- ou de campagne*… » (2020, p. 93).

Dans ce contexte, les travaux sur l'étalement urbain des architectes Thierry Jeanmonod et Chantal Callais se singularisent d'autres productions sur l'urbanisation diffuse par l'importance accordée à la transversalité dans leur approche (Jeanmonod et *al.* 2010). Accompagnés notamment de l'anthropologue Pascale Legué dans leur équipe, ils s'attachent à prendre concomitamment en considération : le territoire, la matérialité des formes à l'échelle des unités bâties, leur processus de production, ainsi que leur appropriation sociale.

Leurs terrains ciblent des espaces aux confins de l'influence urbaine, dont l'enjeu est d'abord social : les ménages modestes viennent à « *accepter des terrains de plus en plus loin de leur lieu de travail et de vie, en troisième, quatrième couronne des villes et au-delà, si ces termes ont encore un sens* ». En préalable ils justifient l'intérêt de ce choix géographique par le manque d'attention de la recherche à leur égard de ces « *Territoires soumis à l'éparpillement urbain* », constatant plus précisément à quel point « *le monde des petites villes et de leurs campagnes est moins étudié* » que le périurbain des premières couronnes des métropoles (*Ibid.*, p. 4). Cet angle mort gêne selon eux la compréhension de cette « *proximité relative entre les pôles secondaires en France, rarement distants de plus de cinquante kilomètres entre eux. La zone d'attractivité de l'un se croise donc souvent avec celle du suivant, compliquant la définition des couronnes, plus exploitable dans un système centre que dans le cas présent de multipolarité* » (*Ibid.*, pp. 5-6).

Leur analyse présente aussi de singulier un travail photographique qui permet de saisir l'espace à partir du corps, à hauteur de regard, quand il n'est presque qu'exclusivement représenté en plans, cartes et vues aériennes dans la plupart des études[17]. Ce choix d'ancrage de l'observation s'inscrit dans une approche monographique, justifiée selon eux par la nécessité d'une observation du terrain qu'ils revendiquent « *concrète et minutieuse* ».

Une des conclusions essentielles de leur travail tient dans le titre de leur rapport : « *Maisons individuelles et étalement urbain : vers un french sprawl ?* »[18]. Examinant la transformation de l'espace à l'échelle territoriale au prisme de l'architecture, ils mettent en relation l'émiettement du bâti et l'étendue du processus de diffusion, permettant de comprendre le caractère extensif de l'urbanisation à partir de son unité spatiale de production : la maison individuelle aménagée à l'unité. « L'éparpillement » traduit ainsi à la fois une propagation de l'urbain en toutes directions, mais aussi l'affranchissement de la maison individuelle des procédures d'ensemble. Quand les pavillons se construisent à l'unité sur parcelles individuelles, le lotissement ne peut plus résumer l'urbanisation étalée hors des villes. Enfin, comme Boutet et Le Bivic, les auteurs constatent dans ce « rural sous influence » l'importance de « l'exode urbain », alimenté par la plus grande disponibilité foncière, et déplorent surtout le désarmement technique des communes, et la difficulté inerrante d'élaborer des politiques intercommunales (*Ibid.*, p. 8).

3/ Quand les mécanismes économiques esquissent des territoires

À l'inverse des géographes, des urbanistes et des architectes qui se gardent d'établir une limite trop fixe de la diffusion urbaine, les nomenclatures de l'INSEE fixent des zonages, donc des périmètres à l'échelle des communes. Ces cadres sont incontournables pour les élus et praticiens puisqu'ils fournissent une justification, par leur objectivation quantitative, à la mise en œuvre des politiques publiques locales, régionales ou nationales. Pour autant, l'INSEE ne prend pas directement en compte les pratiques des acteurs de l'espace, pas plus qu'il n'intègre d'analyse qualitative des formes et des modes de vies. Malgré ces limites, la nécessité qui s'est imposée à

[17] Le corpus photographique proposé par Denis Gabardo dans l'ouvrage *Densifier, Dédensifier. Penser les campagnes urbaines* présente une autre exception de ce type, mais elle cible davantage un périurbain déjà constitué, en cours de densification, où les opérations d'ensembles pavillonnaires traduisent une plus grande proximité des centres urbains que les travaux de Jeanmonod et Callais.

[18] Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du programme de recherche « *l'architecture de la grande échelle* » dont un des objectifs était d'« *interroger les processus de transformation de l'espace à l'échelle territoriale* » au prisme de la connaissance architecturale (Programme en 4 sessions, de 2006 à 2009, et coordonné par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature).

l'Institut de refondre ses nomenclatures du rural, de l'urbain, ou du périurbain confirme *a posteriori* l'importance des transformations territoriales.

3.1. Quand L'INSEE rebat ses cartes pour redonner forme au rural

L'évolution des outils de l'INSEE depuis les années 2010 traduit la prise de conscience d'un nécessaire changement de paradigme. Le rural cesse d'être invisibilisé comme « non-urbain » et s'achemine vers un cadre définitionnel plus positif (Carrière et *al.* 2016 ; Carrière 2017). Ce changement, explicite aujourd'hui (Cailly et *al.* 2020 ; INSEE 2021, Cailly et *al.* 2022), s'est construit dans le temps, face aux analyses critiques des géographes, et en adaptation aux changements du territoire rural. En 2013, l'urbaniste Séverine Bonnin-Oliveira résume ainsi une posture qu'elle partage avec d'autres géographes (Poulot 2018 ; Marchal et Stébé 2018) :

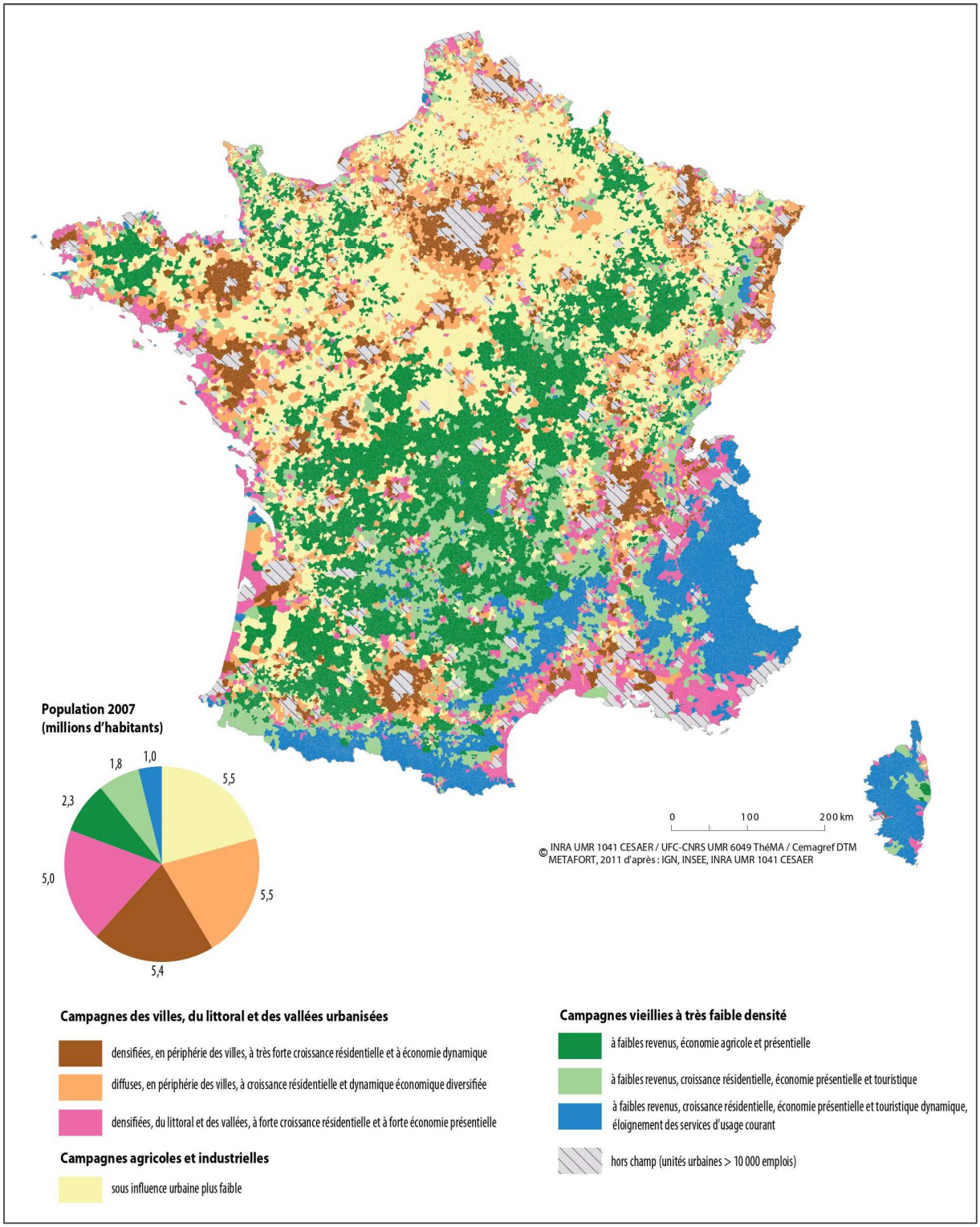
> « *Si la périurbanisation a été très tôt constituée comme un objet de recherche à la frontière entre l'urbain et le rural, notamment sous l'impulsion de géographes ruralistes (Berger et al. 1980), le regard que l'on porte aujourd'hui sur le phénomène pâtit d'un urbano-centrisme, renforcé par les définitions successives de l'INSEE, qui ne lit souvent le phénomène qu'à partir d'une ville-centre polarisatrice. C'est pourtant nier les spécificités d'un mode de développement urbain qui produit durablement un « tiers espace » (Vanier 2000), acquiert au fil du temps une épaisseur historique et se diffuse spatialement.* » (Bonnin-Oliveira 2013, p. 2).

Les nouvelles nuances qualitatives de la « typologie des campagnes françaises » de 2012.

En 2012, l'INSEE publie une nouvelle « *Typologie des campagnes françaises* » qui tente de faire place à une approche plus qualitative dans sa nomenclature (Figure 8). La ville en est abstraite (dans la légende, elle apparait « *hors-champ* ») pour mettre en relief la diversité rurale. Le critère traditionnel de faible densité est coloré de plusieurs nuances, notamment « *d'influences* ». L'édition et la diffusion d'une nouvelle carte de la France rurale donne à voir *de facto* de nouveaux « types » de territoires. Du rural vers l'urbain apparaissent ainsi :

- Une classe vert foncé des « *campagnes vieillies à très faible densité* », « *à faible revenus, d'économie présentielle et agricole* » ;
- Une classe jaune des « *campagnes agricoles ou industrielles sous influence urbaine* », en bascule entre rural et périurbain ;
- Une classe orangée des « *campagnes des villes, du littoral et des vallées* », caractérisées comme « *diffuses, en périphéries des villes, à croissance résidentielle et dynamique économique diversifiées* », plus directement exposée à l'influence urbaine.

Figure 8 : La croissance urbaine se généralise dans les territoires ruraux, avec une importante diversité des contextes régionaux



Source : « Typologie des campagnes française », *Hilal et* al., *2011, p. 16.*

Comme d'autres tentatives de nuancement entre périurbain et rural, le choix des traits caractéristique apparait délicat. En légende de la cartographie finale par exemple : quand certaines

classes comme les campagnes « *diffuses* » sont caractérisées par un trait morphologique comme la « *fragmentation* » spatiale, d'autres comme les « *campagnes vieillies* » n'offrent d'autres précisions qualificatives que des exemples géographiques : « *Ardennes du Sud, Pied des Pyrénées* ». Au vide homogène autour des villes succède donc une représentation plus caléidoscopique et bariolée du territoire, qui invite à considérer davantage une substance complexe et dynamique plus qu'elle ne parvient encore à la résumer.

Le rural reprend de l'épaisseur, mais apparait encore subordonné à la ville

L'évolution des cadres se poursuit et en 2021, l'Institut s'explique :

> « *Jusqu'en 2020, l'INSEE définissait le rural comme l'ensemble des communes n'appartenant pas à une unité urbaine qui est caractérisée par le regroupement de plus de 2.000 habitants dans un espace présentant une certaine continuité du bâti, censée caractériser les "villes". (…) Les territoires ruraux désignent désormais l'ensemble des communes peu denses ou très peu denses d'après la grille communale de densité. Ils réunissent 88 % des communes en France et 33% de la population en 2017* » (INSEE 2021).

Pour affiner l'appréhension d'une ruralité redevenue vaste et plurielle, l'Institut ajoute des critères « *de type fonctionnel* » (liens avec les pôles d'emploi et de services) en premier lieu desquels le « *degré d'influence* » :

> « *L'influence croissante de l'urbain, mais aussi les effets de la mondialisation et la diffusion des technologies de l'information et de la communication, brouillent de plus en plus le paysage des territoires (…) Il apparaît néanmoins possible de mettre en évidence un gradient de ruralité déterminé par le degré d'influence d'un pôle d'emploi* » (*Ibid.*, p. 62).

Le « rural » représente désormais 88% des communes françaises, et un tiers de la population nationale, quand en 2018 encore, Pistre et Richard manifestaient leur incrédulité sur la part de « ruraux » que les grilles de l'INSEE donnaient à voir : « *Seulement 5 ou 15 % de ruraux en France métropolitaine* » (Pistre et Richard 2018). Cette ruralité concerne autant des communes où la population stagne, que celles attirant des populations plus jeunes, et dont la dynamique dépasse celle de communes urbaines. Même la direction du regard présentant ce nouveau cadre semble s'être inversée, décrivant une graduation du rural vers l'urbain : « *des espaces les plus isolés et peu peuplés jusqu'aux espaces ruraux les plus urbanisés* ». (INSEE 2021, p. 61). Se distinguent donc désormais un « *rural autonome très peu dense* » ou « *peu dense* » et un « *rural sous influence* », « *faible* » ou « *forte* », désigné aussi comme « *rural périurbain* ». L'Institut semble donc désormais vouloir redonner son épaisseur au « creux » : « *les espaces ruraux sont des paysages, des espaces de production, des espaces vécus, des imaginaires* »

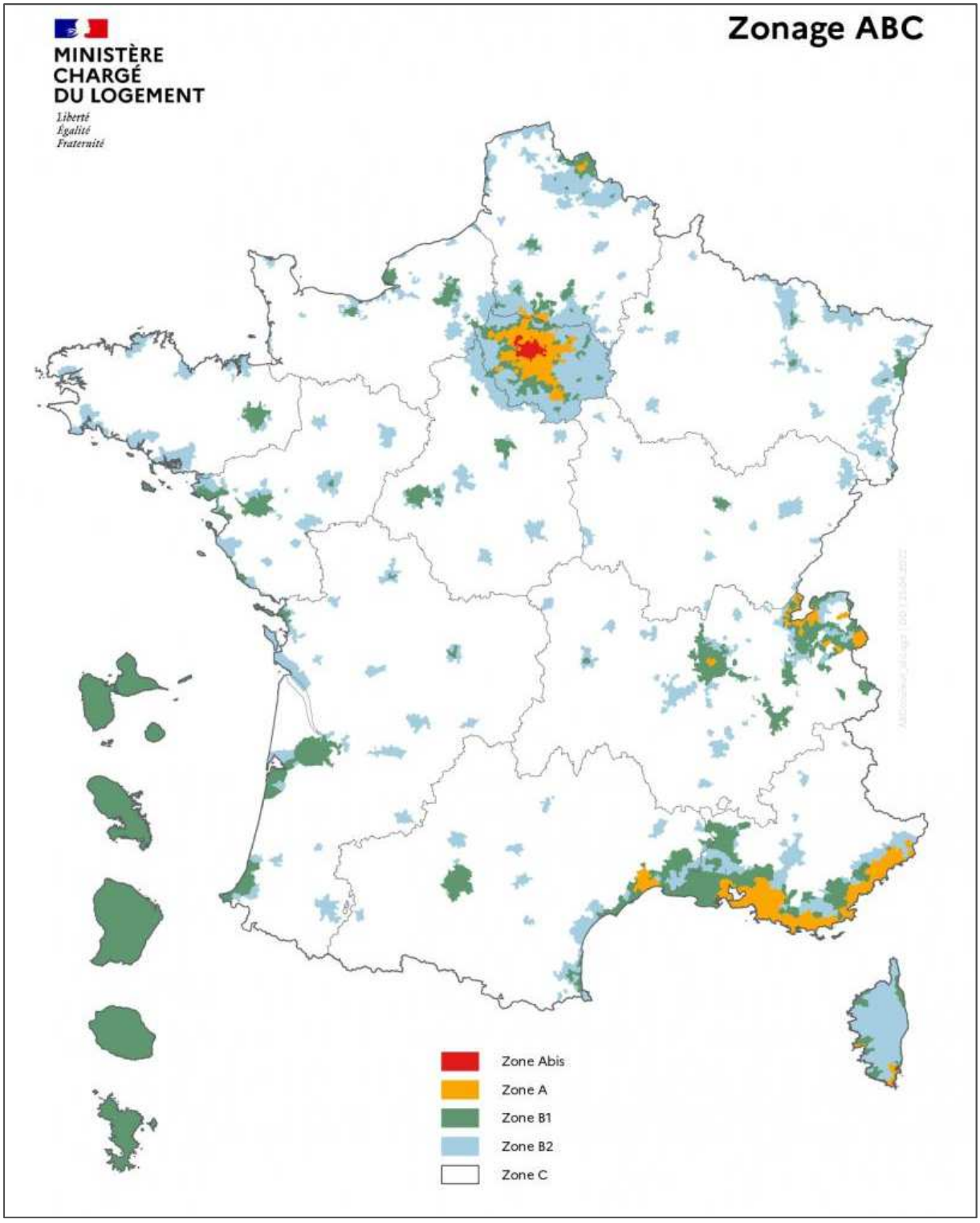
(D'Alessendro et *al.* 2021). Bien que les communes continuent « *d'appartenir* » (à une aire urbaine) ou d'être « hors » (d'influence).

3.2. Le zonage, « A, B, C » : quand l'État territorialise la tension du marché du logement

Un autre zonage, conventionnellement appelé « ABC », maintient encore l'espace rural dans une catégorie pour ainsi dire unique (Figure 9). Créé depuis 2003 et défini à l'article D304-1 du *Code de la construction et de l'habitation*, il prend en compte des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales pour dresser un « *classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements* ». Ainsi : « *Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.* » De cette manière, « *L'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définit le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire. Cette tension se mesure à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) ainsi que des indicateurs : notamment les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation* »[19]. L'objectif de ces zonages est d'aider à la production de logements proportionnellement au niveau de tension. Ils déterminent ainsi l'éligibilité des territoires à bénéficier de dispositifs d'aide financière, à destination des opérateurs privés ou publics et des particuliers, pour notamment l'acquisitions de logement neufs (Prêts à taux zéro), les aides à l'investissement locatif (défiscalisation « Pinel »), ou à l'acquisition de foncier public. Les différentes zones modulent aussi directement les conditions administratives et financières de production et de gestion des logements sociaux :« agréments » autorisant la construction, conditions de prêts aux bailleurs, « aides à la pierre » de l'Etat notamment (USH 2017). Comme le résume l'urbaniste Marie Mondain, « *la politique du logement repose, en France, sur différentes catégories spatiales* », parmi lesquelles, depuis les années 2000, l'attention publique et les moyens règlementaires et financiers se sont concentrés sur les territoires identifiés comme en forte tension. (Mondain 2018).

[19] https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/zonage-b-c-version-jour-revision-du-zonage-issue-larrete-du-05-juillet-2024

Figure 9 : Des critères de tension foncière qui invisibilisent la diversité des dynamiques d'urbanisation dans les espaces ruraux et périurbains



Source : Zonages A, B, C en 2014, Ministère de la Transition Écologique et Solidaire (Arrêté du 1er août 2014 modifié pris en application de l'article D. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation, DGALN, 2022.

La « zone C » : un marché supposé « détendu »

Les zones les plus « tendues » sont les catégorisées en « A bis » et « A ». Elles se sont limitées depuis leur création à l'Ile de France et au bassin méditerranée, auxquels ont été ajoutées pour la zone « A », en 2019, certaines grandes métropoles (Toulouse, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier, Strasbourg) et quelques communes littorales. Ces dernières étaient jusque-là inscrites en zone « B1 » correspondant aux « *métropoles et pôles urbains très dynamiques* ». Hors du « B1 », l'hexagone apparait comme un grand « *blanc des cartes* » (Noucher 2023), éparsement ponctuée des quelques zones « B2 » de villes-centre, agglomération et communes « *où les loyers et les prix des logements sont assez élevés* ».

La « *zone C* » désigne le « *reste du territoire* » ; elle est dite « *non tendue* », signifiant que le nombre de biens est supérieur au nombre de potentiels acheteurs. Elle ne fait l'objet d'aucune définition spécifique par le *Code Général des Impôts*, à la différence de toutes les autres zones établies comme étant en déséquilibre. Les zones « B2 » et « C » représentent 94 % des communes métropolitaines, et 55 % de sa population[20]. Les effets du zonage et des aides font débat, tant ils produisent de paradoxes. L'économiste du logement Bernard Vorms notait par exemple qu'en 2007, « *à peine 30 % des logements neufs ont été construits en zone A, celle où la tension est la plus forte, ou en zone B, alors que plus de 70 % ont été édifiés en zone C* » (Vorms 2009). Alors que l'État affirme la lutte contre l'étalement urbain comme une priorité de l'aménagement territorial, les aides à l'accession soutiennent vigoureusement la construction de maisons individuelles (20 % du prix du bien est éligible au prêt à taux zéro en zone C), quand le logement social bénéficie d'un moindre niveau d'aide. Le zonage et la stratégie d'aides associées caractérisent donc, autant qu'ils influencent directement, les conditions économiques de la construction de logements dans les territoires, participant indirectement dans la vaste « zone C » à la domination de l'offre pavillonnaire. Il suffit, pour le vérifier, que les règles d'interventions soient modifiées. Les débats révèlent alors les intérêts des différents acteurs en jeu, et leurs lignes de tension.

La construction pavillonnaire diffuse, filière économique financée par l'État

Durant l'été 2019, dans une interview accordée à la chaîne BFM, le Ministre du Logement Julien Denormandie électrise momentanément le monde de la construction en annonçant la fin des

[20] Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, 2024, URL : https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/zonage-b-c-version-jour-revision-du-zonage-issue-larrete-du-05-juillet-2024

aides à l'accession pour la « zone C ». Un article de la revue en ligne spécialisée « *batiactu.com* »[21] traduit la trajectoire de cette onde de choc, éclairant fugacement les liens entre les dispositifs financiers de l'État, et la macro-économie du bâtiment en France, et figurant une géographie de la construction. Le Ministre Denormandie assure ainsi *"assumer"* que sa politique puisse impacter lourdement le marché de la maison individuelle.

> « *Dans certaines villes secondaires, on a toujours vu le même système : des maisons individuelles naissent du fait de certains dispositifs fiscaux lancés par l'État, et le centre-ville périclite (…). Tout le monde allait vers cette logique, mais cela n'est pas la société que l'on souhaite. Dans ces territoires, nous avons donc décidé d'arrêter le dispositif fiscal Pinel. La conséquence, c'est une diminution des maisons individuelles, mais si l'on veut revitaliser les centres villes, nous devons assumer qu'en périphérie le nombre de maisons neuves diminue.* »

Cette saillie qui éclaire brutalement le lien génératif entre un zonage et un mode d'aménagement déclenche la réaction immédiate et contrastée des deux principaux acteurs de la construction en France : la Fédération française du bâtiment (FFB) d'un côté, la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) de l'autre. Au sein de la FFB, c'est la filière de la maison individuelle[22] qui réagit en premier par la voix de son président Damien Hereng :

> « *Les Français ne se sont pas tournés vers la maison individuelle en périphérie parce qu'il y avait des aides, mais parce que cela correspondait à ce qu'ils souhaitaient pour leur mode de vie* ».

A l'appui, quatre arguments : 1/ les logements anciens des centres-villes ne correspondent pas au besoin (manque de lumière, de jardin…), 2/ leur rénovation est davantage exposée aux dépassements de budgets que le neuf, 3/ l'accession en maison individuelle représente pour les ménages modestes « *le seul moyen d'investir son argent d'une manière efficace* » et 4/ une telle décision serait trop délétère pour l'économie française et l'emploi : « *Le Gouvernement s'arqueboute, mais il ne pourra pas durablement tourner le dos à un type d'habitat qui représente encore 45% des constructions de logements* ». À sa suite, le président de la FFB, Jacques Chanut, enchérit :

> « *Je suis un peu étonné par les propos du ministre du Logement qui est d'habitude très à l'écoute sur l'activité de notre secteur* ».

À l'autre extrémité de l'engrenage économique, le président de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB), Patrick Liébus, salue au contraire des « propos cohérents » du Ministre Denormandie :

---

[21] L'ensemble des citations de ce développement sont extraites de cet article. *Batiactu.com*, Florent Lacas, le 29/08/2019 « Les pouvoirs publics "assument" la chute de la maison individuelle » : https://www.batiactu.com/edito/pouvoirs-publics-assument-chute-maison-individuelle-57226.php

[22] Depuis 2016, la Fédération Française du Bâtiment compte une nouvelle union : « *Les constructeurs et aménageurs de la FFB* » (LCA-FFB) dont l'ambition est de « *devenir une des premières organisations représentatives de l'immobilier neuf en France autour de trois métiers : les constructeurs de maisons individuelles, les promoteurs immobiliers et les aménageurs lotisseurs* » : URL : https://www.constructeurs-maisons.org/lca-ffb.php.

« *Bien sûr, il n'est pas question d'empêcher les gens d'accéder à la propriété. (…) La vérité est qu'il y a de très nombreuses maisons anciennes à rénover, et nos artisans sont tout à fait disposés à réaliser ce type de travaux. Au-delà de ça, nous devons parvenir à un équilibre entre neuf et rénovation. Le ministre a eu le courage d'aller au bout de ses idées (…). D'autant plus que des terrains disponibles pour construire, il n'y en a plus autant qu'avant. Dans certaines zones, je dirais même que nous sommes allés au maximum de l'urbanisation...* »

À la fin 2019, alors que la discussion sur la loi des finances doit entériner cette disposition, c'est cette fois la ministre de la cohésion des territoires Jacqueline Gourault que le député « Les Républicains » François Bonhomme interpelle « *sur les conséquences désastreuses que pourrait avoir, pour les bénéficiaires comme pour les entreprises du bâtiment, la suppression, en zones rurales, du prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition d'un logement neuf à compter du 31 décembre 2019* »[23]. Après de brèves discussions, la disposition est abandonnée quelques mois plus tard, au nom, précisément, de la « *cohésion des territoires* », et selon l'argument que l'économie réalisée par sa suppression ne valait pas la perte de ses bienfaits[24]. De la même manière, entre 2021 et 2022, le projet de loi « *tendant à favoriser l'habitat en zones de revitalisation rurale tout en protégeant l'activité agricole et l'environnement* » ne dépassera pas le stade de première lecture à l'Assemblée Nationale[25].

La « zone C » apparait ainsi comme un territoire de la maison individuelle en accession, aidé par l'Etat. Supprimer cette aide participerait à limiter activement l'artificialisation, en encourageant un repli des accédants vers le logement collectif en ville, ou la rénovation de l'ancien… mais contre leur gré, et surtout au détriment des filières de la construction neuve dont l'exécutif assume ainsi au grand jour l'effet sur l'emploi. Le modèle pavillonnaire diffus est ainsi critiqué, autant qu'il poursuit d'être alimenté par l'action gouvernementale. On retrouve par ailleurs avec cette « zone C » les critiques faites aux zonages de l'INSEE d'un déni de la diversité rurale. Cette catégorie situe en effet dans un même ensemble homogène l'immense majorité de la France métropolitaine, persistant à gommer la diversité des « nouvelles campagnes » reconnue par l'INSEE en 2012.

3.3. Le « diffus », signe d'une adaptation commerciale du pavillonnaire au marché rural

Les implications en matière de finance, d'activité et d'emploi sont telles dans la construction neuve que l'urbanisation diffuse a retenu l'attention études économiques, qui à leur tour peuvent apporter un éclairage utile pour situer le rural en transformation. Une nuance majeure du périurbain est ainsi révélée par les économistes de l'urbain à travers leurs analyses du « marché ». Nous

[23] URL : https://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ191112965.html
[24] « Déclaration de M. Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement, sur le projet de loi de finances pour 2020 relatif à la cohésion des territoires, à l'Assemblée nationale le 7 novembre 2019 » : https://www.vie-publique.fr/discours/271838-julien-denormandie-07112019-cohesion-des-territoires
[25] URL : https://www.senat.fr/dossier-legislatif/ppl20-527.html

employons ici le terme de marché dans son acception néoclassique de « lieu où se confrontent, émanant d'individus rationnels, des offres et des demandes relatives à des biens dont les qualités sont définies et connues de tous » (Joly 2009).

Les marchés fonciers comme marqueurs d'une territorialité « diffuse » de l'urbanisation.

Ces espaces classifiés « détendus » de la « zone C » correspondent pour partie à ce que les urbanistes, les aménageurs ou les économistes de la construction définissent comme « secteur diffus » (dans un cadre pratique), ou parfois comme « ville diffuse » (dans une approche plus théorique).

L'opposant à la ville compacte, l'urbaniste Jean-Charles Castel (2010) caractérise cette « ville diffuse » par la plus faible densité et la moindre tension foncière qu'elle présente comparativement aux premières couronnes périurbaines. Elle correspond aussi selon lui à un territoire de « *l'individuel pur* », c'est-à-dire selon l'INSEE (voir « Construction Individuelle et Collective »), par une urbanisation dominée par une production résidentielle par unités d'un seul logement, en dehors de toute procédure d'aménagement comme le lotissement. L'enjeu propre à cet « *autre visage de l'urbanisation, plus diffuse, mais finalement plus lourde* », est que ses terres agricoles encore abondantes fournissent le gros des terrains à bâtir par leur changement de destination. Ce vaste espace est donc marqué en premier lieu par les changements de destination du sol (« *la mutabilité des terres agricoles* »), où le risque de déprise de l'activité agricole favorise activement l'expansion de l'urbanisation. Castel insiste sur le fait qu'il s'agit selon lui du « *principal mode de développement de l'espace national* ». Un territoire potentiellement sans limite du fait de la capillarité profonde des réseaux viaires du territoire français. L'urbaniste situe cette « ville diffuse » là où « *le desserrement des métropoles se mélange avec le développement rural* », par réaction d'équilibrage des tensions de la ville dense voulue par les règlementations successives (Castel 2010). Ces observations rejoignent celles de l'économiste Joseph Comby, qui différencie 6 marchés fonciers, des territoires les plus éloignés des dynamiques immobilières aux centres urbains les plus tendus (Comby 2008b ; 2010). L'espace entre périurbain et rural correspond à ce qu'il désigne comme « *3ème et 4ème marchés fonciers* ». Il s'agit pour lui d'un « *espace naturel acheté comme matière première* » dans le processus de production des terrains à bâtir (Comby 2010). Dès lors cette territorialité repose, au moins pour partie, sur les mécanismes du marché.

Pour l'INSEE, l'habitat individuel « pur » correspond à « *une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement* ». Il s'oppose à l'habitat individuel groupé, qui correspond, lui, à une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant

plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux[26]. Dans la sphère des professionnels de la construction pavillonnaire et du conseil commercial aux ménages accédants, le « *diffus* » correspond par extension à « *un secteur qui n'est pas encore raccordé aux différents réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en énergie* ». Un « terrain isolé » ou « terrain diffus » correspond ainsi aux territoires où les terrains constructibles sont encore en abondance[27]. Sur le plan opératoire, le diffus « *n'émane pas de la division d'un même bien existant, comme pour un lotissement par exemple. Il est vendu seul et séparément* »[28]. Comme le résume Thierry Vilmin, « *Le diffus est l'individuel pur dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par un particulier sur une parcelle qui n'est pas issue d'un processus d'aménagement en ZAC ou un permis d'aménager en lotissement* » (Vilmin 2012).

Ce même terme de « diffus » se retrouve enfin à un niveau local et règlementaire, dans les documents d'urbanisme. Les secteurs d'urbanisation diffuse, ou d'habitat diffus, correspondent alors aux zones d'extensions urbaines récentes où le bâti est principalement de type pavillonnaire, peu dense, organisé principalement le long des voiries où la desserte en réseau est estimée suffisante.

La filière du « pavillonnaire diffus », marqueur d'un « front pionnier » de l'urbanisation

C'est ce même secteur « diffus » que l'on retrouve dans les trois marchés que Thierry Vilmin distingue dans l'économie de la maison individuelle (Vilmin 2012). L'urbaniste propose en effet une distinction entre les différents espaces périurbains basée encore plus explicitement que Castel et Comby sur les acteurs en présence. Trois « marchés » structurent ainsi la transition entre le centre urbain et l'espace rural (*Ibid.*). Ils sont établis sur la base du prix des maisons existantes et des lots à bâtir, dont la pression décroit avec l'éloignement du centre. Ces niveaux de prix sont associés à un système d'acteurs et d'outils spécifiques (Vilmin 2015), jouant un rôle déterminant dans les formes résidentielles produites. Au plus près des centralités urbaines, le « *marché 1* » est celui où prédominent des promoteurs de maisons groupées, et qui correspond aux limites des zones « tendues » du marché foncier (« B1 »). Ceux-ci cèdent la place aux aménageurs-lotisseurs dans un « *marché 2* » où domine le lot « libre de constructeur ». « *Il s'agit de communes "résidentielles" arrivées à maturité* » et ne cherchant plus selon Vilmin à augmenter leur population, et des « *communes "urbaines" du périurbain dont le chef-lieu dépasse 2.000 habitants* », où Vilmin voit la potentialité de développer une offre foncière alternative au marché « diffus » de la maison individuelle. Ce dernier, le « *marché 3* », désigne les secteurs les moins « *tendus* » du « *front pionnier de l'urbanisation* ». C'est néanmoins la

[26] URL : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1808
[27] URL : https://demarche-urbanisme.com/secteur-diffus/
[28] URL : https://www.m-habitat.fr/le-terrain/type-de-terrain/les-terrains-en-diffus-1905_A

présence d'une tension foncière qui le différencie des territoires ruraux, de même que Boutait distinguait « rural dynamique » et « rural isolé ».

Thierry Vilmin et l'économiste Marie Llorente qu'il associe à ses travaux insistent tous deux sur la particularité sociale de ce « *marché 3* ». Ils rejoignent les géographes précédemment cités dans le constat que les franges rurales du périurbain sont caractéristiquement privilégiées par les populations en limite de capacité d'accession à la propriété en maison (notamment primo-accédants). Très en amont du mouvement des Gilets Jaunes, Llorente et Vilmin attirent l'attention sur *« un périurbain subi (…) pour les candidats à la maison qui n'ont pas les moyens financiers d'accéder au marché 1 et 2 (…), dépendent davantage de la voiture, et sont à la merci de la précarité énergétique (en cas de hausse du pétrole), et de la dévalorisation de leur patrimoine (en cas de retournement du marché immobilier)* » (Llorente et Vilmin 2018). « *En d'autres termes ce sont principalement les petites communes excentrées qui offrent des terrains accessibles à la frange la moins solvable des candidats à la maison individuelle* ». Le manque de ressource conduit à plus de distance. Cette logique sociale rejoint celle du système de crédit résumée par l'humoriste Coluche : « *Un crédit à long terme, ça veut dire que moins tu peux payer, plus tu payes* ».

4/ Le choix du « rural » comme point d'observation de l'urbanisation récente

Le périurbain des premières couronnes et des lotissements s'est densifié et diversifié. Il correspond désormais à un « *anneau des seigneurs* » (Lévy J. 2013), de classes plutôt aisées, bénéficiant d'un niveau satisfaisant d'équipements et de services, et profitant sur le plan économique d'un positionnement au plus près des centres urbains. Il se diversifie socialement (Fonticelli 2018) et économiquement (Léger et Mariolle 2018). Arrivant ainsi « à maturité » (Berger et *al.* 2014), le périurbain appartient désormais à l'urbain, et se singularise de plus en plus nettement du processus qui s'étend très au-delà de ces premières couronnes.

Nous venons ainsi de vérifier que, dans le courant des années 2000 et 2010, un nombre croissant de travaux participe à affiner la physionomie d'une territorialité spécifique entre ruralité et périurbanité.

Une définition des « *espaces ruraux sous influence urbaine* » en voie de consolidation

Les nuances et concepts nouveaux dans différents champs disciplinaires, avec différentes focales et échelles de réflexion, se rejoignent dans le constat d'un report inédit de l'urbanisation dans l'espace rural. Ils confirment sa renaissance démographique, au point de conclure au renversement historique d'un « exode urbain », qui offre aux communes marquées par des

décennies de déclin, l'espoir d'un regain. Celui-ci opère bien au-delà des couronnes périurbaines initiales, d'une à plusieurs dizaines de kilomètres des centres, et jusqu'aux limites départementales selon les terrains et méthodes d'études. Ce basculement remet aussi en cause la dialectique de diffusion radioconcentrique des villes, avec une urbanisation qui se déploie de manière plus discontinue. L'influence des pôles secondaires participe désormais d'une dynamique multipolarisée de l'espace rural, qui tend ainsi à s'autonomiser de la seule polarisation métropolitaine.

La maison individuelle constitue le dénominateur commun avec les couronnes plus proches de la ville. Mais les pratiques d'aménagement nous révèlent un processus de construction distinct, plus morcelé et éparpillé dans l'espace que les lotissements. Les analyses sociales appréhendent ces périphéries comme « *marges* », ou « *territoire refuge* » pour la part la plus modeste des accédants à la propriété, où la distanciation des villes traduit la présence d'un foncier plus accessible, et d'aides spécifiques de l'État (prêts à taux zéro notamment). Des ménages majoritairement jeunes et peu argentés y investissent des maisons plus « bas de gamme », davantage sujettes aux contrefaçons, et où l'agencement de l'espace résidentiel, public comme privé, apparait réduit au plus simple. La maison sur son lot se déploie comme fonction adventice de la ville, sans s'accompagner, dans un premier temps qui peut durer, de ses compléments nécessaires que sont les commerces, les services, les équipements et les espaces publics. L'aspiration sociale à l'accession alimente un marché foncier et immobilier très dynamique, dont l'État reconnait l'enjeu en matière d'économie et d'emploi.

Avec des moyens financiers et techniques limités, l'action publique n'apparait guère en mesure d'opposer aux acteurs privés de ce marché les contraintes qui lui permettrait d'orienter ce développement vers tout autre modèle d'aménagement. Le besoin d'accéder trouve auprès des aménageurs et constructeurs une faisabilité immédiate, au prix d'une simplification du modèle d'aménagement et d'une distanciation dans l'espace, dont les conséquences financières et sociales semblent ne se révéler que dans le temps. La stratégie financière et spatiale de ces ménages peut néanmoins être interprétée comme un choix, aussi contraint soit-il, pour une forme de repli social et spatial, associé à un désir de campagne. À l'enjeu environnemental de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols agricoles s'ajoute alors l'enjeu social et sociétal d'un espace particulièrement marqué par un sentiment d'abandon, que la littérature questionne au prisme d'une croissance du vote extrême depuis 20 ans, ou plus récemment à travers le mouvement des Gilets Jaunes (Bendali et *al.* 2019).

Les travaux analysés nous suggèrent ainsi que, les décennies passant, l'urbanisation hors-la-ville qui a produit les premières couronnes ne relève pas de la même échelle, ni tout à fait des mêmes mécanismes, ni enfin des mêmes enjeux que la dispersion pavillonnaire à l'œuvre depuis les années 2000. L'intégration du périurbain à l'urbain, y compris sur le plan statistique, ne saurait plus

longtemps masquer que la diffusion urbaine se poursuit dans l'espace rural, et que si le processus de périurbanisation se poursuit, les périurbains ne se ressemblent pas.

Pourquoi persister à dire « rural » ?

Comment désigner simplement cette territorialité émergente dès lors que les termes de « périurbain » ou de « rural » nécessitent un prolongement qualificatif (« lointain », sous influence, etc.) ? Les concepts que nous avons analysés s'apportent mutuellement des confirmations, compléments et nuances, sans qu'à nos yeux aucun ne paraisse pouvoir agréger la diversité des approches proposées.

Le terme de « campagne(s) » s'impose dans cette diversité comme un catalyseur possible, puisqu'il implique un paysage rural, sans exclure la possibilité d'une certaine croissance urbaine. L'étude des modes d'habiter tend d'ailleurs à souligner que les distinctions entre *rural*, *urbain* et *périurbain* sont davantage des catégorisations expertes quand, dans les représentations habitantes, « *périurbain et rural ne font qu'un : la campagne* » (Morel-Brochet 2007, p. 27 ; Huygue 2015). C'est aussi, dans notre terrain, le terme choisi pour qualifier le projet urbain de Targon : le « Quartier Campagnard Durable », porté par une association citoyenne ayant pris pour nom « *Campagnes* pour la vallée du Dropt ». C'est sans doute pour sa capacité englobante que cette terminologie a déjà pu être saisie, dans les études périurbaines, dans sa déclinaison en « campagnes urbaines ». Elle nous renvoie dans ce cas à quelques décennies en arrières (Donadieu et Dalla Santa 1998), ou nous ramène inexorablement vers les premières couronnes en voie de densification (Léger et Mariolle 2018). S'il s'impose ainsi, l'emploi de ce terme appelle donc certaines précautions, pour ne pas à notre tour entretenir des amalgames entre les différents espaces résidentiels, que nous tenons précisément à dissiper.

En ce sens, le « *rural sous influence* » apparait – malgré sa connotation technico-administrative – tout aussi approprié pour désigner cette territorialité intermédiaire où l'urbanisation résidentielle s'est poursuivie ces dernières décennies, très au-delà des aires urbaines, malgré les annonces d'une fin programmée de l'étalement des villes. Le choix de cette désignation trouve son fondement principal dans les raisons, avancées par les chercheurs, d'une identification somme toute récente de cette spatialité intermédiaire. Elle tient pour partie au moins à l'invisibilisation du rural à laquelle ont participé des nomenclatures d'analyses focalisées sur les grands pôles urbains. En ce sens, ces transformations et leurs enjeux spatiaux et sociétaux se perçoivent plus nettement en se positionnant depuis le rural (Boutet 2004 ; Grosjean 2007 ; Poulot 2008). Les chercheurs soulignent par ailleurs que les particularités économiques, sociales ou morphologiques de ce nouvel « entre-deux » n'apparaissent qu'au prix d'une attentive immersion au terrain. Il demeure alors nécessaire

de distinguer le rural « *sous influence* » urbaine ou métropolitaine, pour éviter de reproduire de nouveaux amalgames. Le terme d'« influence » s'impose selon nous parce qu'il désigne une force d'origine extérieure, pas nécessairement visible, et de nature à « *susciter des modifications d'ordre matériel* » (CNRTL). Si enfin ce « *sprawl à la française* » se caractérise comme processus, le terme de « rural » présente l'intérêt d'en désigner l'état initial, donc la donne de départ, dont la considération est indispensable pour assumer en conscience ou infléchir les mutations en cours, et à venir.

Après avoir recherché dans le cadre théorique des réponses au besoin professionnel de nuances entre rural et périurbain, nous pouvons à présent analyser dans quelle mesure les principales conclusions des travaux analysés permettent de confirmer l'Entre-deux-Mers comme espace ruraux sous influence urbaine.

II. À l'Est de la métropole : l'Entre-deux-Mers, un hinterland bordelais ?

En 2018, l'Office du Tourisme de l'Entre-deux-Mers proposait comme identité promotionnelle « *L'arrière-pays bordelais* », avec la promesse d'un territoire « *plus vert, plus doux, plus vrai, plus varié* ». En géographie, « *L'idée même de port est inséparable de celle d'arrière-pays* » (Baud et *al.* 1997). Par extension, il désigne « *tout espace fournissant des ressources à un nœud de réseau (« gateway ») qui fonctionne comme un commutateur avec cet espace* » (Bernard 2013, p. 497). La densité des réseaux irrigant ce territoire détermine la « profondeur » de l'arrière-pays, et de cette « profondeur » dépend directement la vitalité du port (Tabarly 2013). En géographie urbaine comme en économie régionale, *hinterland* désigne « *l'espace polarisé par un lieu central, son aire d'approvisionnement et son espace de desserte* », dans une vision descendante et hiérarchique de l'économie (*Ibid.*).

L'hypothèse de nuances territoriales significatives entre périurbain et rural que nous venons de vérifier ayant été forgée dans la pratique de terrain, on peut s'attendre à retrouver dans ce même terrain les grandes constantes du cadre théorique. L'Entre-deux-Mers en effet a connu ces deux dernières décennies une croissance urbaine inédite, présentant des contrastes spatiaux importants dans les dynamiques à l'œuvre comme dans la structuration sociale du territoire. Il s'agit donc de voir comment le cadre théorique que nous venons de constituer éclaire la diversité des situations d'urbanisation, du « Port de la Lune »[29] aux confins girondins. En l'absence de travaux spécifiques à la Gironde, qui ne sauraient être l'objet de cette thèse, le développement qui suit propose un arpentage de cartographiques existentes. En dépit des limites qu'elles représentent (variation d'échelles, traitements graphiques hétérogènes, notamment), nous considérons utiles ces figures, imparfaites pour l'heure, pour faire ressortir des traits marquants des nuances géographiques entre périurbain et rural.

1/ Un déploiement contrasté de l'urbanisation, jusqu'aux confins du département

En 2019, la Gironde est le 7ème département français avec 1,6 millions d'habitants (DDTM Gironde 2019). Elle représente 25% de la population de Nouvelle Aquitaine et apparait comme le département le plus attractif de France (A'Urba 2022a).

[29] Nom donné au port de Bordeaux depuis le Moyen-Âge, dû à la forme en croissant du méandre de la Garonne, et à l'extérieur duquel la ville s'est édifiée.

Un département girondin attractif et polarisé

En 2015, le Conseil Départemental qui coordonne le financement des équipements et les aides sociales constate que 80% des communes de Gironde voient leur population augmenter (CDG 2015 ; 2021b). Avec près de 700.000 nouveaux habitants entre 1968 et 2019, le département accueille aujourd'hui 20.000 habitants supplémentaires chaque année, et la poursuite de cette tendance pourrait apporter jusqu'à 1 millions de nouveaux girondins d'ici 50 ans (DDTM Gironde 2019), l'inscrivant à long terme dans une perspective de croissance urbaine.

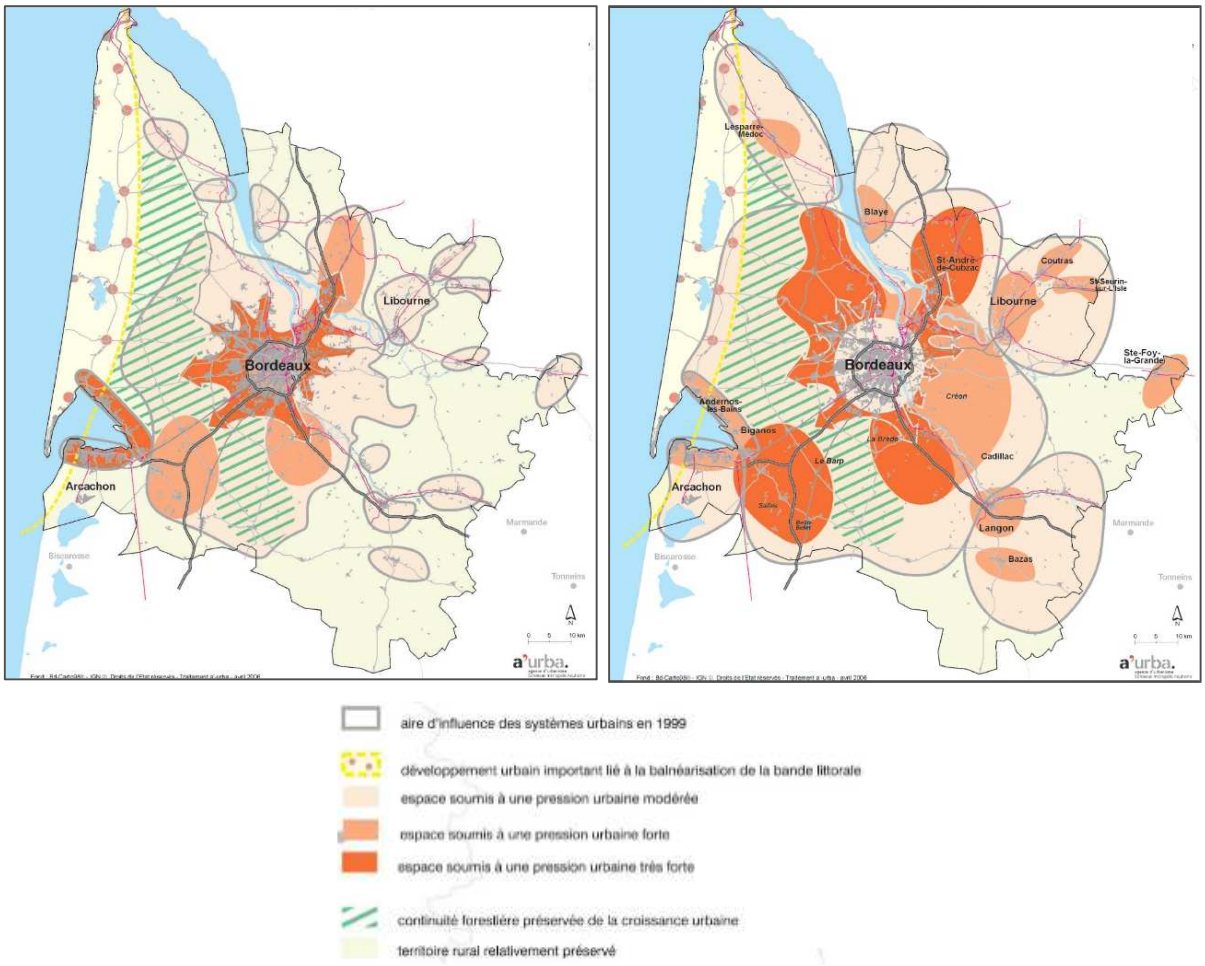
La polarisation territoriale de l'agglomération bordelaise apparait comme le trait dominant des dynamiques urbaines contemporaine à l'échelle régionale. La géographe Françoise Rollan constate en 1992 que la polarisation historique du territoire départemental connait un rebond en fin de XXème siècle, avec renforcement de l'attractivité de Bordeaux entre 1975 et 1990. Dans ses travaux de classement des niveaux d'influence d'agglomération sur les communes girondine, elle établit que déjà, « *la zone d'influence métropolisée de Bordeaux (…) englobe en 1990, une grande partie du département* » (Rollan 1992). La périurbanisation progressive vers l'Ouest prolonge et accentue une « *dissymétrie historique entre les deux rives de la Garonne* » (Favory 1999). Comme le précise Carroué, « *la dynamique de métropolisation engagée par Bordeaux joue un rôle majeur : son aire urbaine de 999.000 habitants s'accapare à elle seule presque la moitié des gains démographiques régionaux entre 1990 et 2006* » (Carroué 2007, p. 38).

Quand l'attractivité périphérique surpasse celle du centre métropolitain

Pour autant « *l'espace au-delà de la rocade de contournement voit sa population progresser de plus du tiers entre 1982 et 2008* », et « *la polarisation métropolitaine de son aire urbaine s'étend sur un vaste territoire de 200.000 habitants, de Libourne au bassin d'Arcachon* » (Carroué 2009, p. 45). Comme le confirme Favory : « *Au mouvement centripète du pôle bordelais s'est substituée une expansion centrifuge de l'espace économique et résidentiel* » (Favory 1999, p. 20). L'attractivité déborde donc largement désormais le centre métropolitain qui l'alimente, et les dynamiques urbaines et territoriales changent d'échelle spatiale. Les « systèmes urbains » secondaires, relativement isolés et d'influence locale, voient s'étendre leurs aires d'influence (Follea et Gautier 2010). L'urbanisation se diffuse autour d'une ville moyenne comme Libourne, ou de petites villes comme Cadillac ou Bazas, de 20 à 30 km autour du centre, ou davantage encore. Ce faisant, ces petites centralités augmentent leurs interactions mutuelles (A'Urba 2006). Leurs aires d'influence fusionnent, et s'étendent pour couvrir petit à petit la presque entièreté du territoire départemental.

Nous retrouvons donc le même changement d'échelle de l'urbanisation rurale soulignée par Camille Le Bivic dans ses travaux sur la région Nantaise. Les schémas proposés par l'A'Urba pour illustrer la croissance urbaine en Gironde mettent en lumière une progression de la construction résidentielle plus hétérogène à l'Est qu'à l'Ouest de Bordeaux (Figure 10). Celle-ci gagne néanmoins les limites du département, progressant par fronts successifs, avec un comblement graduel des espaces entre les axes de diffusion.

Figure 10 : D'une diffusion le long des axes de circulation à une généralisation départementale de la croissance urbaine en Gironde



Source : « Croissance urbaine de la Gironde Tendance jusqu'en 1999, et depuis 1999 »
(DDE de la Gironde, A'Urba, 2008).

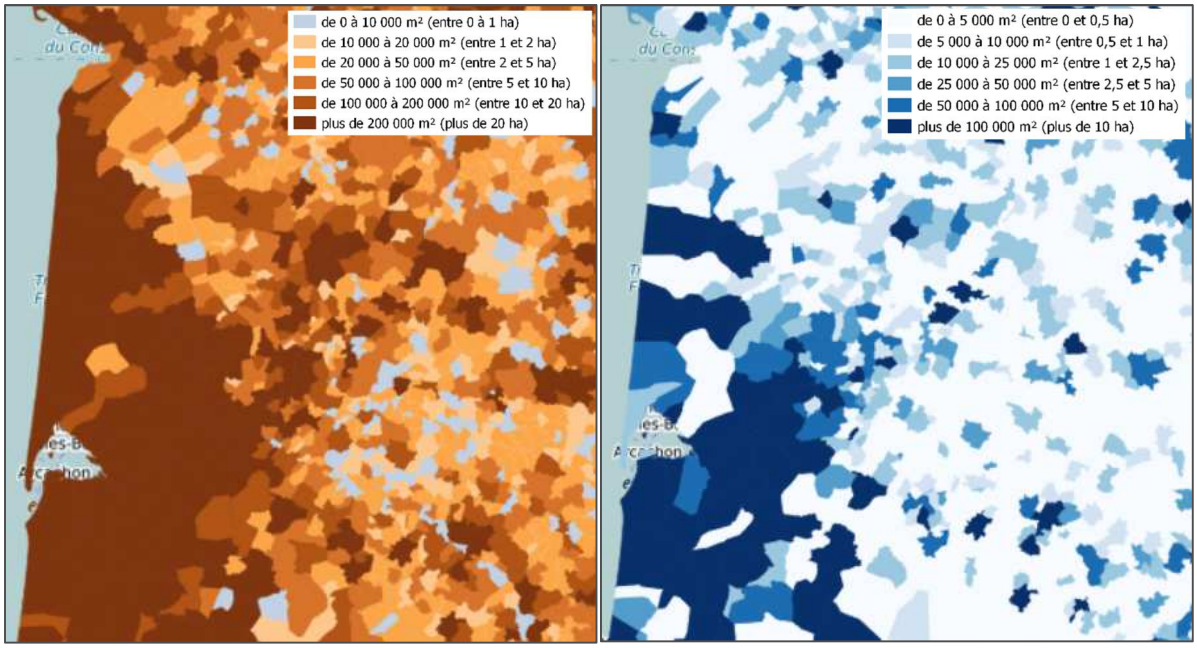
La polarisation historique de la Gironde par l'agglomération bordelaise, et l'impulsion de la diffusion urbaine à partir de celle-ci, différencient nettement l'Entre-deux-Mers du modèle italien de la *Città Diffusa*. En effet, cette dernière se caractérise par l'absence d'un rapport de densité décroissant à partir d'un centre, s'inscrivant dans une logique horizontale qui la différencie d'une logique de polarisation territoriale (Indovina 1990). L'urbanisation rurale de l'Entre-deux-Mers

relève d'abord d'un déploiement urbain à partir d'un pôle, dans un territoire très hiérarchisé. Pour autant, l'évolution du processus depuis les années 2000 illustre une tendance progressive vers une polarisation multiple du territoire, où des centralités secondaires de différentes dimensions (Libourne, Langon, Créon, Cadillac, Targon, Sauveterre, et jusqu'à Castillon la Bataille) commencent à produire leur propre diffusion urbaine dans des aires qui s'élargissent, se rejoignent et interagissent, générant leur propre effet d'entrainement. Signe de cette autonomisation naissante des périphéries résidentielles, le plan « collège » porté par le Conseil Départemental prévoyait en 2017 la construction de 12 nouveaux établissements, dont 5 en dehors de la métropole, parmi lesquels deux pour l'Entre-deux-Mers, à Montussan (2022) et Fargues Saint-Hilaire (2024). Le lycée général, technologique et professionnel de Créon, le plus important établissement de Gironde avec 2000 élèves prévus, doit quant à lui ouvrir ses portes à la rentrée 2024.

Cette croissance urbaine se traduit par une hausse de la production de logements « *qui touche tous les territoires, mais avec une baisse du poids de la CUB dans la construction en Gironde* », avec 55 % en 1998, contre 37 % en 2005 (A'Urba 2006, p. 8). Ce report profite d'abord aux premières couronnes périurbaines dans les années 1990, puis plus largement de l'espace rural périphérique à partir des années 2000. Outre l'intensification de la pression urbaine sur ce territoire, le changement d'échelle de l'urbanisation, jusqu'aux communes rurales les plus reculées, constitue la mutation la plus structurelle au tournant des années 2000. Il corrobore ainsi l'idée d'un « *Sprawl à la française* », soit « *une réalité qui ajoute à l'éparpillement urbain territorial* [du phénomène américain]*, un éparpillement des compétences et des institutions, qui correspond à l'éparpillement sociétal français* » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 246). Il ressort de cette croissance une artificialisation importante des sols naturels, agricoles et forestiers (Figure 11).

Comme le constatent Folléa et Gautier en 2010 : « *Entre 1999 et 2007, l'urbanisation a conquis 7.500 ha en Gironde, ce qui correspond à une moyenne de 0,9 % d'augmentation des surfaces urbanisées par an. En 20 ans, les surfaces urbanisées du département ont doublé, pour atteindre aujourd'hui un total de 42 000 ha* ». Cette consommation s'avère contrastée, plus importante et généralisée à l'Ouest du département, où l'usage l'artificialisation pour activité est importante, et se cumule à l'usage résidentiel. Dans l'Entre-deux-Mers, l'usage plus strictement résidentiel présente un « meilleur » ratio, entre surfaces consommées et gains démographiques par commune, que la moyenne départementale (A'Urba 2021).

Figure 11 : Consommation globale d'espaces naturels, agricoles forestiers, par l'urbanisation en Gironde à droite, et consommation liée aux activités économiques à gauche (2011-2022 en m²)

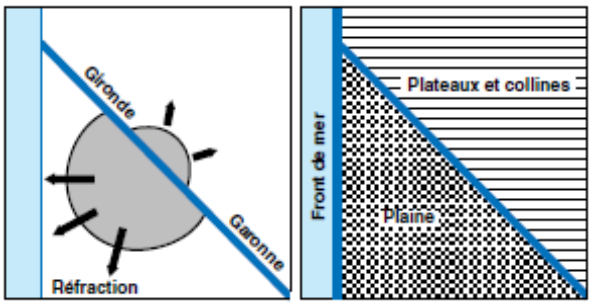


Source : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation.

En marge du tropisme littoral, un retard de l'urbanisation accentué par le relief

Plus durablement que l'ouest du département, l'Est s'est de fait maintenu dans un fonctionnement polycentrique en marge de la seule polarisation bordelaise, maintenant un « *monde de villages reliés entre eux* » (Marchal et Stébé 2017). Pour qualifier la dissymétrie historique qui caractérise la dynamique urbaine de Bordeaux de part et d'autre de la Garonne, le géographe Michel Favory parle d'un phénomène de « *réfraction* » (Figure 12).

Figure 12 : Un effet de retard de l'urbanisation dans la partie la plus valonnée de la Gironde

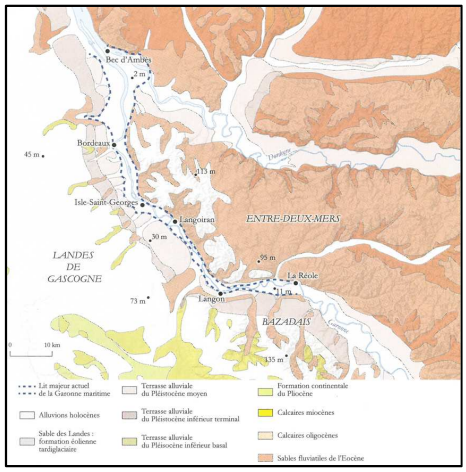


Source : « Les dissymétries girondines » (Favory 1999, p. 21).

Il serait tentant d'attribuer au relief ce phénomène de « *déviation d'une onde causée par les caractères non homogènes du milieu ou par le passage d'un milieu à un autre* » (CNRTL), non par effet de barrière des coteaux que par l'importance des surfaces en pentes, fréquemment supérieures à 10 % une fois franchie la Garonne (A'urba, 2015), et plus contraignantes – car plus coûteuse – que les

surfaces planes pour le modèle économiques de l'aménagement pavillonnaire (Figure 13). L'ensemble géographique de la Gironde présente une topographie contrastée, structurée par la diagonale qu'impriment, du Nord-Ouest au Sud-Est, la Garonne et la Dordogne. Vers l'Atlantique se déploie la partie septentrionale de la vaste nappe sableuse du « triangle des Landes », dont le relief se limite au massif dunaire de la côte, ainsi que le plateau des Graves. Vers l'intérieur, les reliefs argilo-calcaires de l'Entre-Deux-Mers et de la Haute Gironde amorcent ou terminent ceux du Massif Central (DDE Gironde 2006).

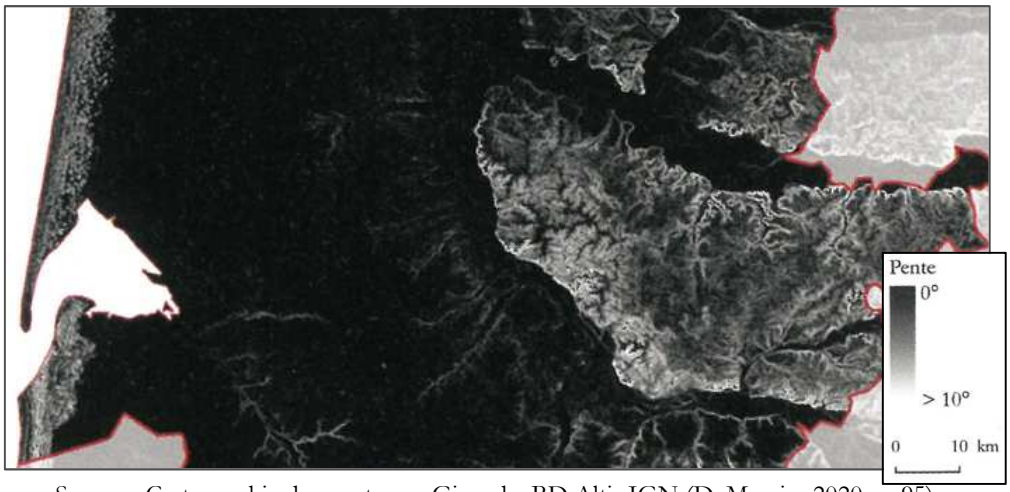
Figure 13 : l'Entre-deux-Mers, un relief qui contraste nettement avec les plaines de l'Ouest et du Sud Girondin



Source : « Formation géologique et relief de l'Entre-deux-Mers »
(Lescure 2015, p. 94).

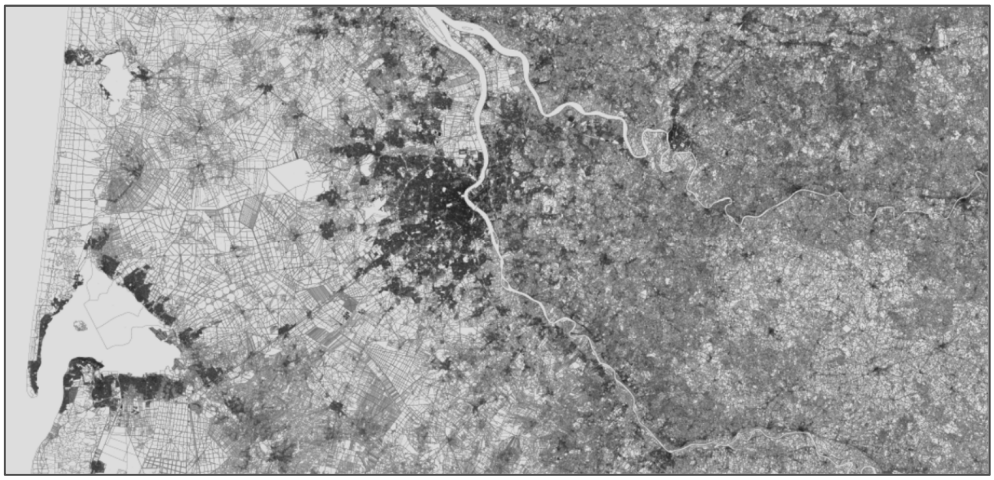
L'Entre-Deux-Mers s'inscrit dans un relief collinéen qui, de la Saintonge à l'Agenais, contraste nettement dans son armature urbaine avec l'Ouest-Girondin. L'armature des bourgs et des villages, héritée de l'occupation agricole gallo-romaine puis de l'aménagement des bastides (Pellegrue, Blasimon, Créon, Sauveterre, Monségur), offre un maillage fin du territoire. Sa topographie collinéenne singulière a donné lieu à une occupation humaine caractérisée par un nombre de petites communes bien plus important que dans les plaines et plateaux de l'Ouest girondin, et d'un réseau viaire bien plus dense. Les 1.700 km² de l'Entre-Deux-Mers comptent ainsi 200 des 542 communes de la Gironde (DDE Gironde 2006). L'observation topographique fait apparaître une concordance sensible entre le relief – et en l'occurrence les pentes (Figure 14), la taille moyenne des parcelles (Figure 15), et celle des périmètres communaux (Figure 16). Les espaces où les pentes sont les plus importantes (>10 %) correspondent à des territoires où les communes sont plus petites et plus nombreuses, traduisant ce maillage très fin de l'espace, que confirme un parcellaire nettement plus morcelé dans les coteaux de l'Entre-deux-Mers que dans la plaine sablonneuse de la moitié Ouest du département.

Figure 14 : un territoire caractéristiquement plus valonné que le reste du département



Source : Cartographie des pentes en Gironde, BD Alti -IGN (D. Mercier 2020, p. 95).

Figure 15 : Un parcellaire plus fin à l'Est qu'à l'Ouest de la Gironde



Source : Cartographie du parcellaire de la Gironde, IGN, Géoportail 2021

Figure 16 : Des communes plus réduites en superficie, et plus nombreuses à l'Est Girondin



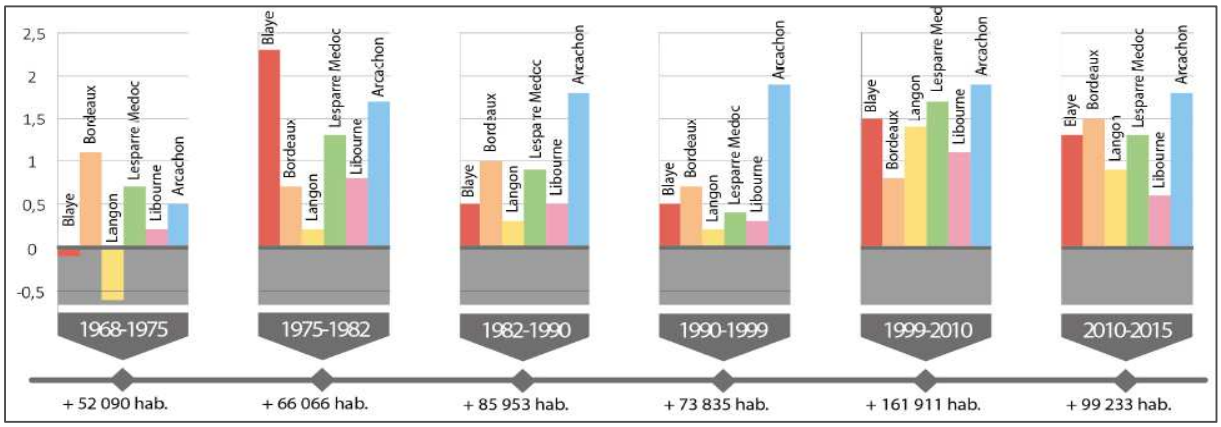
Source : Structure communales de la Gironde, IGN, Géoportail et A'Urba 2021.

Mais la topographie n'apparait pas comme déterminant unique. Pour l'analyste des systèmes urbains Aurélie Lalanne, l'avance prise à l'Ouest par le déploiement de l'urbanisation s'inscrit dans un processus de « *fracture territoriale* », qui façonne le système urbain régional dès le XIXème siècle, avec les changements de système productif (Lalanne 2021). Elle se poursuit dans la seconde moitié du XXème siècle par une périurbanisation doublement stimulée, par la centralité de Bordeaux d'une part, et avec l'affirmation croissante du « tropisme littoral » d'autre part.

L'Entre-deux-Mers rattrape son « retard », et l'urbanisation change d'échelle

Jusqu'en 1999, l'Entre-deux-Mers connait donc une croissance en retrait par rapport à la dynamique départementale. Après les premiers soubresauts de la construction résidentielle des années 1980 aux abords de la métropole (Tresses, Saint-Loubès, Créon), cette croissance reste relativement modérée, voire décélère, avec un taux d'évolution de 1,69 % contre une moyenne girondine de 1,76 % entre 1982 et 1990. Mais ce tassement laisse place à un effet de rattrapage particulièrement important, au point que le rythme de construction marque la plus forte accélération départementale (+0,30 %) avec 1.180 logements construits chaque année depuis 1999 (CDG 2021a). Le taux d'évolution annuelle moyenne de la population de 1968 à 1982 illustre bien le « retard » de croissance démographique des arrondissements de Langon et Libourne, jusqu'au rattrapage soutenu qu'ils connaissent ensuite (Figure 17).

Figure 17 : Une moindre progression de la croissance démographique dans l'Est Girondin

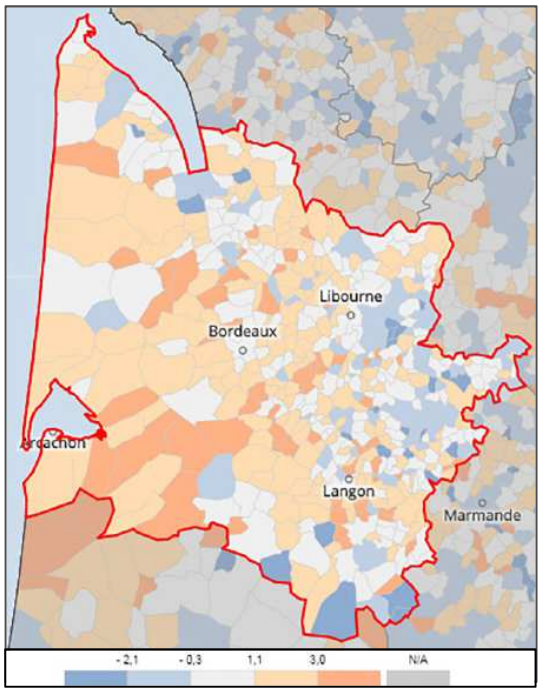


Source : Taux d'évolution annuelle moyenne de population (%) par arrondissements, d'après l'INSEE, Mission observation et stratégies territoriales (DDTM 33 2019).

Ainsi depuis 2010, l'ensemble des territoires de l'Est girondin a connu une augmentation de population particulièrement soutenue, de 8% pour la Haute Gironde, 2% pour le Libournais, et 3 % pour le Sud Gironde. La pression foncière accumulée aux portes des coteaux déborde ainsi sa limite historique pour se déployer vers l'arrière-pays, plus brutalement que vers le littoral où elle

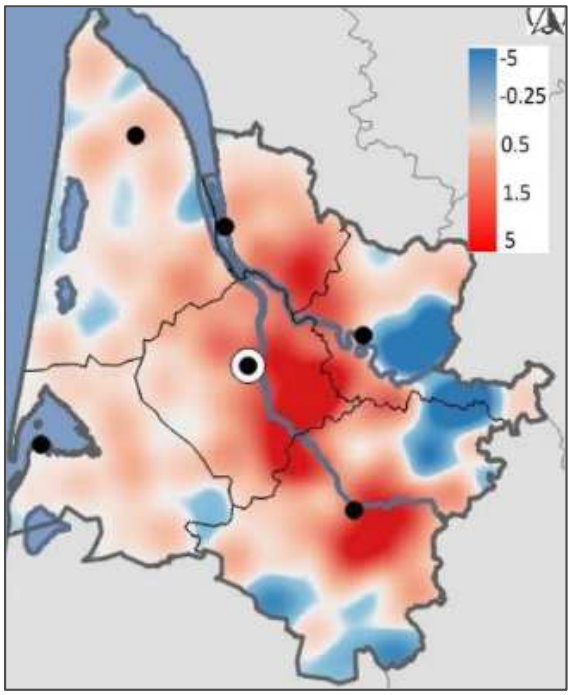
s'est diffusée de manière plus ancienne et régulière. Ainsi, alors que l'Ouest du département connait une croissance démographique presque systématique, y compris dans les communes rurales entre littoral et agglomérations, les dynamiques apparaissent plus contrastées dans sa partie Est. Passées les premières couronnes périurbaines de la métropole, les profils communaux alternent davantage, d'une croissance soutenue à la perte de population (Figure 18). Les situations de déclin démographique concernent principalement les communes aux profils les plus ruraux, à l'Est d'un axe Libourne/Langon, ainsi que le Sud-Est Girondin. Le taux d'évolution annuelle moyenne de la population (Figure 19), faisant abstraction des périmètres communaux, fait quant à lui ressortir davantage la tendance territoriale d'un rattrapage intense à l'Est du département.

Figure 18 : Une croissance démographique plus hétérogène à l'Est de la Gironde



Source : Variation annuelle moyenne de population (%), 2010 à 2015 (DDTM Gironde 2019, p. 2).

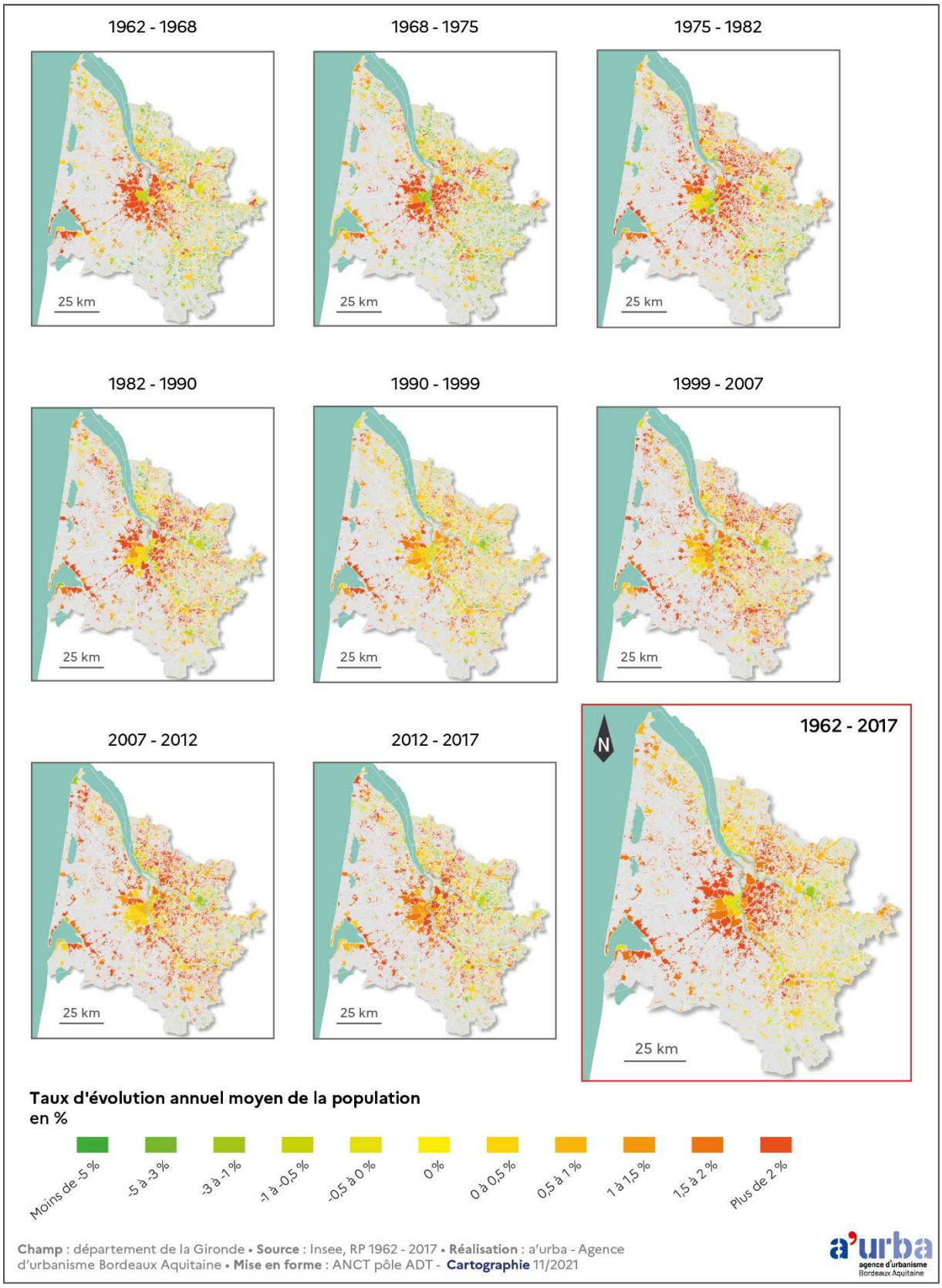
Figure 19 : Enrte le périurbaine et le rural, l'Est Girondin présente de forts contrastes entre croissance et déclin démographique.



Source : Taux d'évolution annuelle moyenne de la population (%) par commune (DDTM Gironde 2020, p. 9).

La croissance urbaine de l'Entre-deux-Mers n'est, en outre, pas plus homogène dans l'espace qu'elle n'a été continue dans le temps. L'historique proposé par l'A'Urba fait en effet ressortir deux séquences plus particulièrement dynamiques aux cours des six dernières décennies. Sur la base d'un territoire très finement maillé par l'exploitation agricole, un premier temps fort apparait durant les années 1970, touchant les communes périphériques jusqu'à une trentaine de kilomètres à l'Est et au Sud de Bordeaux (Figure 20).

Figure 20 : Évolution de la population girondine de 1962 à 2017



Source : A'Urba 2021.

La construction se ralentit ensuite pour reprendre en intensité à partir des années 2000, au sein des mêmes périphéries et au-delà, pour gagner jusqu'aux limites départementales.

2/ Les périurbains de l'Entre-deux-Mers, des portes de la métropole au croissant de la pauvreté

Pas plus qu'à l'échelle nationale, les campagnes de l'Entre-deux-Mers ne correspondent à une entité spatialement, économiquement et socialement homogène. La diversification des cadres d'analyses participe ainsi à mettre en lumière des réalités complexes et contrastées, avec néanmoins une hiérarchisation qui se dessine entre les centres urbains et leurs périphéries.

- Une croissance urbaine qui demeure hétérogène d'une commune à l'autre

Le Nord-Ouest du plateau s'inscrit dans une situation particulièrement stratégique en matière de développement résidentiel. À la croisée de la métropole bordelaise et de Libourne, il s'inscrit en proximité immédiate de grands axes nationaux et régionaux (A10 vers Paris, RN 89 vers Libourne et Bergerac). La croissance urbaine s'y est montrée plus précoce et plus intense que dans le reste de l'Entre-deux-Mers, au point d'accueillir, depuis 1975, 68 % des constructions, et la moitié de la population de ce territoire[30]. Entre 1975 et 1982, la construction atteignait ainsi dans les secteurs de Saint-Loubès, Tresse et Latresne une moyenne de 560 logements par an. Sans s'interrompre, la croissance urbaine de cette première couronne s'est infléchie durant les années 1980, au bénéfice des communes plus éloignées des 2ème et 3ème couronnes (Camarsac, Croignon, Baron, Saint-Quentin de Baron, Espiet), qui voient alors doubler la construction résidentielle, qui s'élève à 290 logements par an entre 1982 et 1999.

À l'opposé le Sud-Est du plateau connait un développement plus tardif et modéré, du fait d'une distanciation plus importante des centres urbains, avec peu de voies importantes qui la traversent au-delà des trois principaux rayons que constituent la N 89 vers Libourne, la RD 936 vers Branne et Castillon, et la RD 671 vers Sauveterre. La croissance urbaine est présente dès les années 1980 mais se maintient dans une moyenne de 80 à 85 logements par an jusqu'en 1999. Seul le canton de Targon s'y distingue alors par un dynamisme légèrement supérieur, et qui tend à s'accroitre à partir des années 2000 avec une croissance des constructions supérieure à 1,5 % par an (Montignac, Baigneaux, etc.). Il marque alors un nouveau seuil de report de la pression urbaine métropolitaine à travers des périphéries de plus en plus vastes.

[30] Les chiffres présentés ici sont issus du rapport *La croissance urbaine de l'Entre-deux-Mers* (DDE de la Gironde ; A'Urba 2006).

Les vallées de la Garonne et de la Dordogne présentent quant à elles une croissance urbaine relativement modérée durant les années 1980 et 1990, avant de marquer une accélération et d'atteindre les franges rurales de ces secteurs à partir de 1999. Le rythme de construction double là encore, pour atteindre 195 logements par an entre Tabanac et Lamothe-Landerron, et 145 logements par an entre Génissac et Pessac sur Dordogne. À la différence de l'Ouest du plateau, cette croissance conforte pour l'essentiel les centralités historiques (Langon/Saint-Macaire, Cadillac, Pinheuil). La croissance urbaine de l'Entre-deux-Mers présente ainsi, de la rive droite du Port de la Lune aux confins ruraux du département, l'ensemble des nuances d'intensité entre la ville dense et l'urbanisation diffuse. Passée la rocade, l'occupation humaine se fait de plus en plus dispersée et extensive à mesure qu'elle progresse vers l'espace rural.

De l'Ouest à l'Est, une dilution de la croissance urbaine et du dynamisme économique

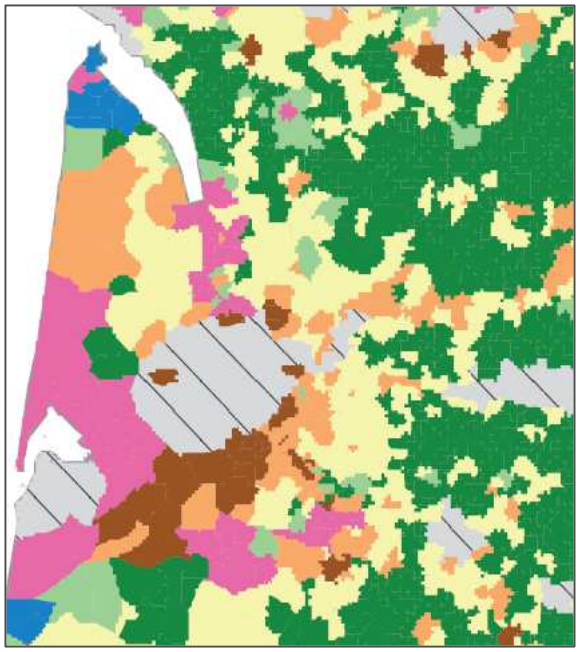
Selon la typologie des campagnes françaises établie par l'INSEE en 2012 dans le but de rendre plus lisible la diversité des situations rurales, la Gironde présente la caractéristique de rassembler l'ensemble des types proposés, du littoral attractif et économiquement dynamique, aux « *campagnes vieillies à très faibles densité* » (Figure 21).

L'Entre-deux-Mers y est d'abord marqué par une graduation en auréole autour de l'agglomération bordelaise. De la rocade jusqu'à une quinzaine de kilomètres vers l'Est et le Sud-Est, et suivant l'axe des vallées de Dordogne et Garonne, se retrouvent ce que l'INSEE désigne comme une périphérie de « *seconde couronne* », au-delà du périurbain densifié, en croissance résidentielle, et au dynamisme économique diversifié. En marge de cet ensemble, la classe la plus représentée correspond à des campagnes « sous faible influence urbaine ». Cette terminologie fait échos aux travaux de Camille Le Bivic que nous avons rapporté précédemment, mais elle en diffère dans les critères d'analyse. L'approche de l'INSEE prend en compte la démographie, l'économie, les services, quand Le Bivic priorise l'intensité de l'urbanisation. Dans leur complémentarité, ces deux approches confirment l'échelle désormais départementale de l'influence urbaine, autant que l'existence d'un gradient de cette influence dans les territoires ruraux donnant lieu, à distance égale des centres urbains, à des situations locales contrastées. Les densités de population sont plus faibles, et les dynamiques apparaissent contrastées d'une commune à l'autre. Il s'agit pour l'INSEE d'espaces attractifs (en premier lieu pour les employés et ouvriers), à la population jeune (Figure 23).

Ils bénéficient d'un bon accès aux services, aux commerces et aux établissements scolaires, mais leur situation économique s'avère relativement fragile avec une plus faible accessibilité à l'emploi, un niveau de qualification peu élevé, et des revenus légèrement inférieurs à la moyenne

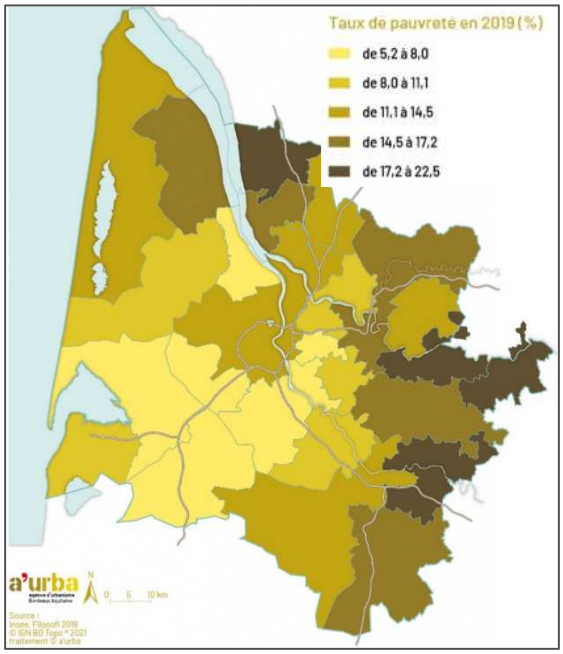
nationale. Ces territoires apparaissent structurés par une « mosaïque de bassins de vie » (bourgs et petites villes) qui peinent cependant à offrir une activité proportionnée à la main-d'œuvre locale. Il en ressort un taux de chômage élevé, des actifs travaillant loin de leur lieu de résidence. D'une cinquantaine de kilomètre de la métropole jusqu'aux confins girondins se rencontrent des « *campagnes vieillies* », très peu denses et à faibles revenus, marquées par une économie présentielle et agricole. La part d'agriculteurs dans la population présente d'Est en Ouest, le gradient inverse des dynamiques d'urbanisation. Elle n'est significative que dans les communes d'Entre-deux-Mers les plus éloignées de la métropole où sa valeur la plus haute correspond à 19%.

Figure 21 : Les campagnes girondines : une mosaïque de contextes et de dynamiques urbaines contrastés



Source : d'après la *Typologie des campagnes française*, Hilal et al., DATAR, 2011 (La légende de cette carte est exceptionnellement placée ci-dessous pour ménager la comparaison en vis-à-vis des cartes).

Figure 22 : Un taux de pauvreté contrasté, entre un périurbain relativement aisé, et des périphéries nettement plus paupérisées

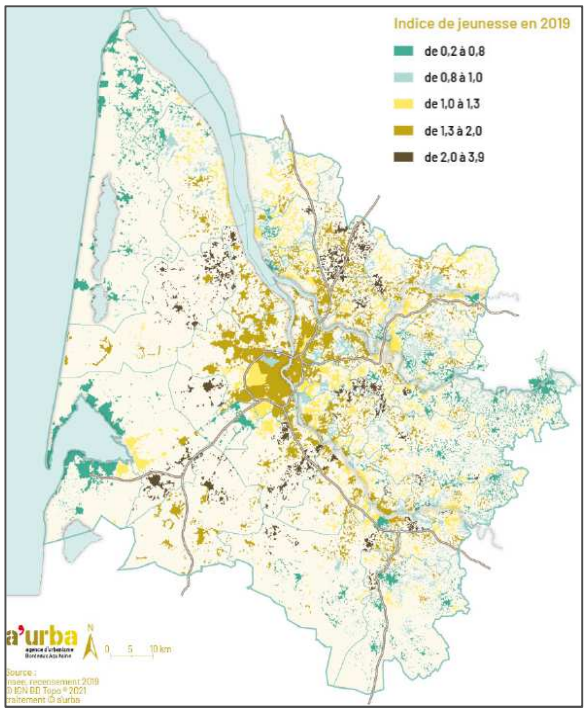


Source : Taux de pauvreté en Gironde en 2019 (%) (A'Urba 2022b, p. 63).

Des premières couronnes aux abords de la rocade jusqu'à une cinquantaine de kilomètres, la part des agriculteurs est inférieure à 2 %, quand elle n'est pas nulle (Figure 24). Si le paysage

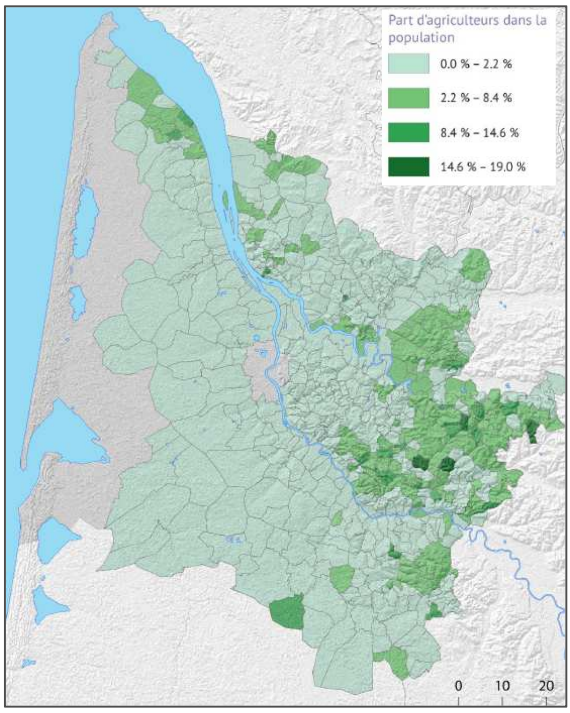
demeure rural jusqu'aux portes de la métropole, il a davantage valeur de décor à la fonction résidentielle qu'il ne traduit la vitalité de l'agriculture dans l'économie et la société locale.

Figure 23 : Une urbanisation rurale vectrice de rajeunissement de la population



Source : Indice de Jeunesse[31] de la population en Gironde (A'Urba 2022b, p. 23).

Figure 24 : Une population rurale qui n'est plus d'abord agricole



Source : Part des agriculteurs dans la population en Gironde (A'Urba 2021, p. 22).

Au-delà des premières couronnes donc, la typologie de 2012 illustre bien une diversité des campagnes girondines, avec une graduation centre/périphéries plus lisible à l'Est qu'à l'Ouest, où l'espace s'inscrit dans l'influence croisée du littoral et de la métropole. Les indicateurs choisis par l'INSEE, qui demeurent prioritairement attachées au critère de densité, peinent néanmoins à qualifier finement ces territoires, et laissent peu percevoir l'intensité des dynamiques d'urbanisation jusqu'aux communes les plus agricoles en limite Est du département, soulignés par les travaux de l'agence d'urbanisme métropolitaine et les services de l'Etat (cités ci-avant).

Un traitement binaire de la « tension » foncière en décalage avec les nuances du terrain

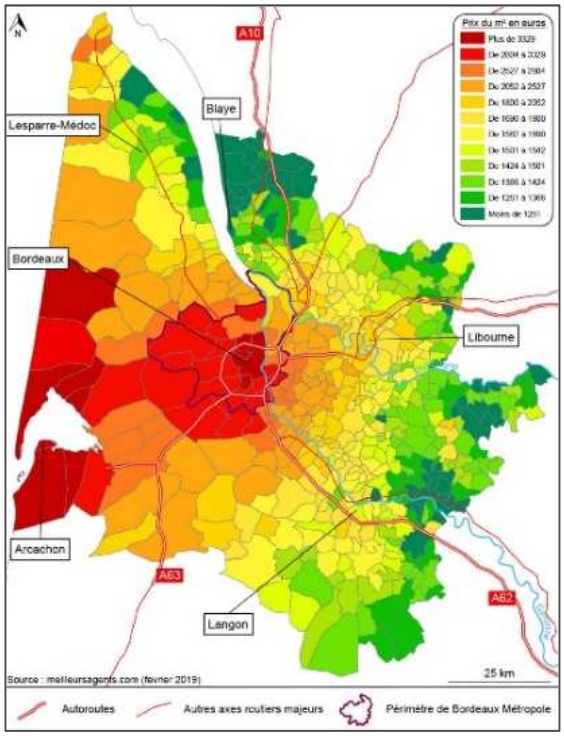
Cette dilution progressive de la croissance urbaine dans l'espace rural recoupe le gradient des prix immobiliers observés dans le Département (Figure 25). L'Entre-deux-Mers y représente la gradation la plus régulière, des prix les plus élevés en cœur de métropole, aux moins élevés aux

[31] « *L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celui des personnes de 65 ans et plus. Un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de personnes jeunes que de personnes âgées sur le territoire. Plus la commune tend vers le brun, plus la population est jeune. Plus elle s'approche du vert, plus la population est âgée* » (A'Urba 2022a, p. 23).

limites Sud-Est du département. Il faut ainsi franchir un seuil de 25 km pour trouver des prix inférieurs à 2.500 €/m², et s'éloigner de 30 à 40 km de la métropole (où ils dépassent de manière systématique le seuil des 3.000 €/m²) pour trouver un indice de prix inférieur à 1.500 €/m². Les gradients intermédiaires du marché immobilier confirment ainsi l'idée d'un « pré-urbain » formant un « *territoire refuge* » pour l'accession des franges les plus modestes de la classe moyenne, établit par Marchal et Stébé (2017 ; 2018).

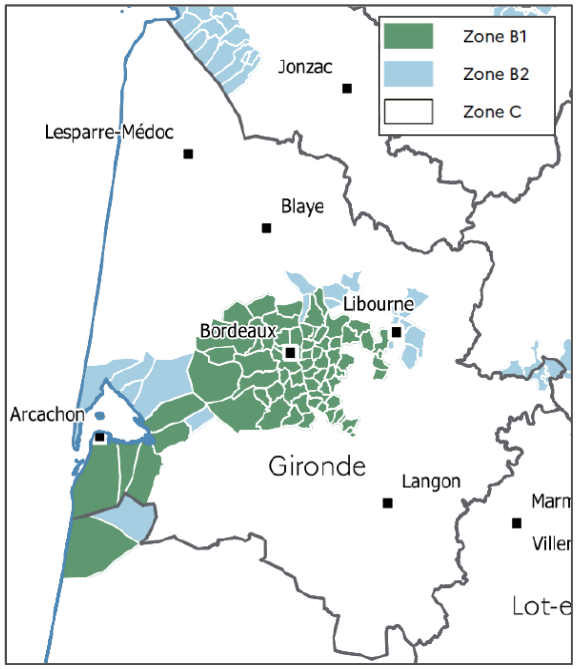
Comme nous l'avons vu, la refonte progressive des cadres d'analyse de l'INSEE au cours des années 2010 pour éclairer la diversité des contextes ruraux et périurbains ne trouve pas d'écho dans la classification de la tension du marché foncier et immobilier par l'État. En Gironde (Figure 26), les nuances de gradation de cette tension du centre vers les périphéries ne se traduit que par deux catégories dans le zonage national établi en 2014. Les modifications portées à ce zonage depuis 2019 touchent le centre de Bordeaux et le littoral, sans modification pour l'Est girondin et l'Entre-deux-Mers.

Figure 25 : La moindre tension des prix immobiliers, moteur de l'attractivité des périphéries de l'Est Girondin



Source : Cartographie des prix immobiliers en Gironde en 2019 (Fourquet 2019).

Figure 26 : Une tension du marché foncier rural peu reconnue par les zonages administratifs



Source : Zonages A, B, C en Gironde en 2014 (DDTM 33 - MCTRCT 2020).

Le zonage « B1 » s'applique à l'ensemble des communes de la métropole bordelaise, et ne déborde le pourtour Est de la rocade que sur une quinzaine de kilomètre. Il se prolonge en un étroit

corridor Est-Ouest entre Libourne et le Bassin d'Arcachon, ainsi qu'en un appendice d'une vingtaine de kilomètres remontant la rive droite de la vallée de la Garonne. La classe intermédiaire « B2 » distingue une quinzaine de communes du littoral, du Libournais et du bec d'Ambès.

Enfin la zone « C » englobe la plus vaste part du territoire girondin, supposé donc homogènement « détendu », ce que nos précédentes analyses contredisent. Cet écart d'analyse de la tension n'est pas sans conséquence sur le jeu d'acteur local, puisque les aides publiques mobilisables à travers ces zonages déterminent les conditions d'intervention des différentes filières de la construction (notamment les promoteurs pour les opérations d'ensembles et logements collectifs, les bailleurs pour les logements sociaux, les géomètres et constructeurs de maisons individuelles pour l'aménagement diffus). En l'occurrence, le zonage C conforte la filière d'accession individuelle par les aides financières décisives qu'elle destine aux ménages en limite financière d'accession (PTZ notamment). Inversement la circonscription de la tension à la métropole et au littoral a pour effet de prioriser, voire réserver, l'effort de l'État en faveur du logement social à ces secteurs.

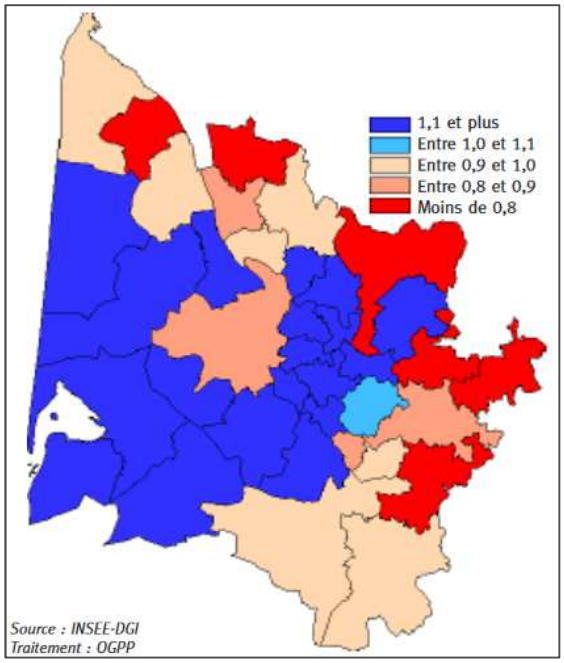
De « l'anneau des seigneurs » au « croissant de la pauvreté »

Cette graduation trouve une résonnance particulière dans la répartition spatiale des niveaux de revenus des ménages. Selon l'Observatoire Girondin de la précarité et de la pauvreté, « *c'est à la marge du département que les revenus déclarés sont les plus faibles (…) et dans une moindre mesure, la faiblesse des revenus concerne aussi la Métropole bordelaise* » (OGPP 2017). Dans l'intervalle se déploie à l'Est de la rocade une couronne plus ou moins étendue (d'une vingtaine de kilomètre environ), correspondant aux revenus les plus élevés. C'est ce que permet de vérifier la cartographie du taux de pauvreté dans le département (Figure 22), ou encore des indices plus composites et opérationnels comme la « *fragilité sociale* » (Figure 27 et Figure 28) ou la « *typologie de précarité socio-démographique dans l'accès aux services* ».

Ces derniers, produits par le Conseil Départemental (chargé notamment des dispositifs de lutte contre la précarité comme l'attribution du RSA), ont pour but d'identifier les situations susceptibles de mener à l'exclusion sociale, en intégrant des indicateurs comme la structure familiale, le niveau de diplôme, la situation par rapport à l'emploi et les revenus, ou l'accès aux services (Figure 29). Nous retrouvons dans l'ensemble de ces traductions cartographiques « *l'anneau des seigneurs* » proposé par Jacques Lévy pour désigner la concentration, au pourtour immédiat des métropoles, des ménages aux plus hauts revenus. Elle a pour effet, par les mécanismes du marché, de repousser les ménages et les accédants les plus modestes vers les zones rurales plus lointaines (« hypo » et « infra-urbain »), au foncier plus accessible (Lévy J. 2013). Aussi le géographe faisait-il

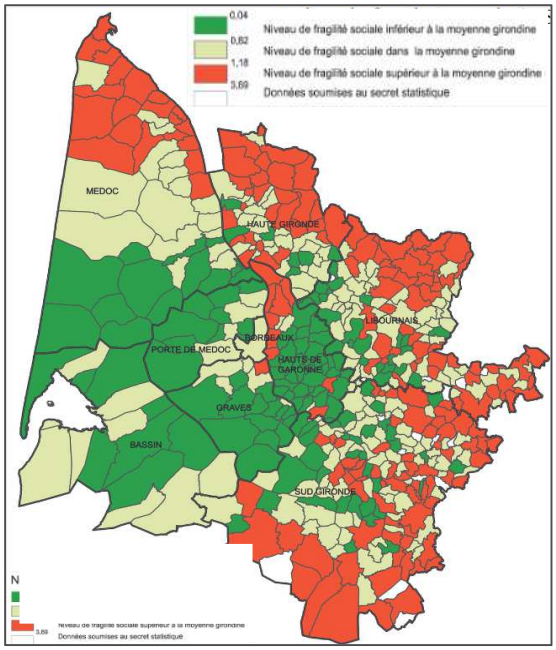
état dès 2002 son inquiétude face au sentiment d'abandon et de « *défiance généralisée* » au sein des ménages modestes des périphéries, qu'il reliait déjà à la montée du vote frontistes (Lévy J. 2003b ; 2013).

Figure 27 : De « l'anneau des seigneurs » (Lévy) au croissant de la pauvreté de la Gironde, des disparités qui soulignent l'attrait des périphéries pour les accédants les plus modestes



Source : Taux de pauvreté en Gironde (rapport entre le 1er décile du revenu fiscal par unités de consommation des EPCI et le 1er décile du revenu fiscal par unités de consommation) (OGPP 2016, p. 19).

Figure 28 : Une vulnérabilité sociale plus marquée dans les territoires d'accession modeste à la propriété



Source : Indice de fragilité sociale (permettant de mesurer le poids que représentent les situations menant à l'exclusion sociale (structure familiale, niveau de diplôme, situation par rapport à l'emploi et revenus) (CDG 2021a, p. 120).

En 2019, la région bordelaise est identifiée en France comme un « *épicentre* » national du mouvement des Gilets Jaunes (Figure 30). Dans le rapport qu'il livre à la Fondation Jean Jaurès, le politiste Jérôme Fourquet s'appuie sur les indicateurs des prix immobilier et de niveau de vie pour décrire un « *étalement des différentes catégories sociales dans l'espace* », base d'interprétation de la concentration du vote frontiste aux franges du département :

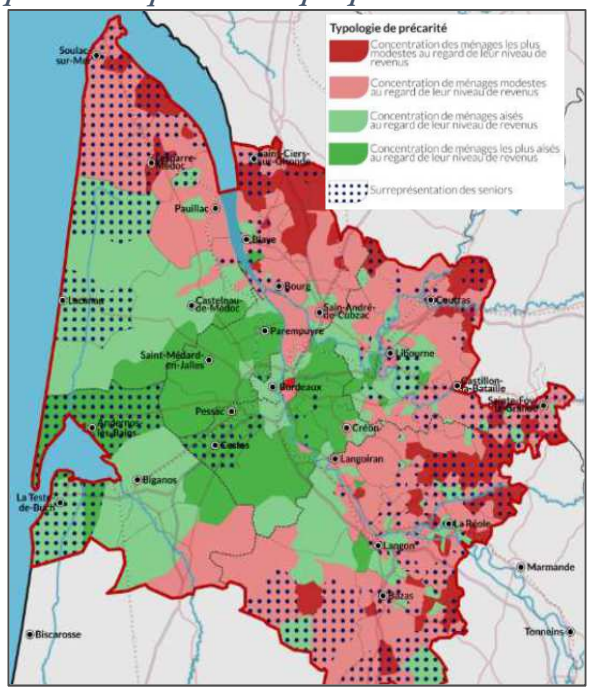
> « *Dans ces terroirs viticoles, où la population est traditionnellement pauvre (avec une forte présence des ouvriers agricoles), sont progressivement arrivés des ménages également modestes ne pouvant plus se loger et vivre dans l'agglomération bordelaise. Se sont ainsi superposées différentes couches de population économiquement fragiles dessinant ce que l'INSEE a appelé un "couloir de la pauvreté" courant de Lesparre-Médoc à Agen en passant par le Blayais* » (Fourquet 2019, p. 8).

Pour le politiste, le contraste n'a cessé de s'accroitre entre une concentration de richesse dans une métropole redessinée (tram, espaces publics des quais, piétonnisation du centre, accessibilité de la LGV, boom du tourisme international) et une population surexposée aux déplacements pendulaires par la distance séparant bassin d'emploi et foncier abordable. Ainsi :

> « *Ces fantassins invisibles de la prospérité bordelaise résident à bonne distance de la métropole. Pour se loger, ils ont fait construire ou pris des locations ces dernières années dans des communes situées à plusieurs dizaines de kilomètres de Bordeaux, qui ont vu leur démographie littéralement exploser* » (*Ibid.*, p. 10).

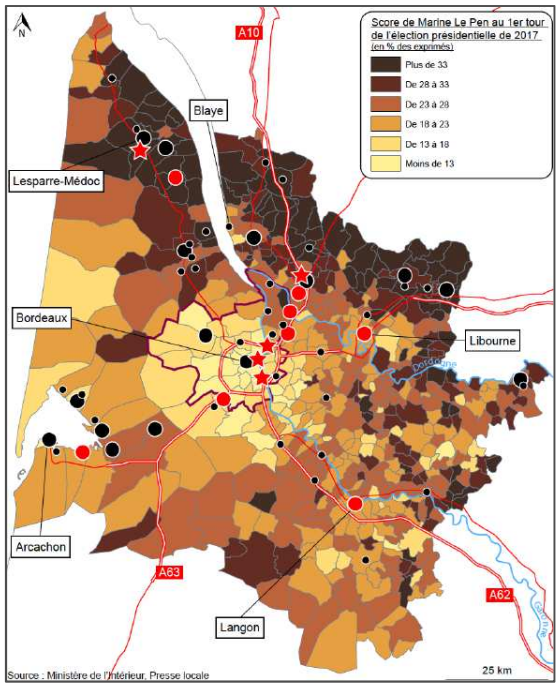
Fourquet n'évoque pas de « gradient d'urbanité » ni de « choix du repli », mais une tension sociale générée par « *la polarisation de plus en plus forte entre Bordeaux et son hinterland* ». « *L'oasis bordelaise* » s'oppose pour lui, économiquement et symboliquement, aux périphéries où « *bon nombre de ces communes subissent la mise en place d'un "parc social de fait"* ». Reprenant la formule d'un enquêté, il conclut ainsi que « *la richesse de Bordeaux métropole ne ruisselle pas à plus de vingt kilomètres* ».

Figure 29 : Un accès aux services problématique dans les périphéries



Source : Typologie de précarité socio-démographique dans l'accès aux services (CDG 2017).

Figure 30 : Des périphéries départementales en tension



Source : Actions des « Gilets Jaunes » et scores de Marine Le Pen au 1er tour des présidentielles de 2017 (Fourquet 2019).

Qu'il s'agisse ainsi de la cartographie des revenus ou de celle du vote frontiste, on retrouve en Gironde, et de manière particulièrement nette pour l'Entre-deux-Mers, le modèle de « *l'œuf au plat* » proposé par Jacques Lévy (2003b), où le cœur métropolitain apparait comme un relatif calme socio-politique, contrastant avec une tension qui s'accroit vers les périphéries. S'il peut se glisser

vers le centre ou vers l'extérieur en fonction des indices sélectionnés et des conjonctures économiques, il n'en existe pas moins un seuil, entre les couronnes les plus proches de la métropole et les périphéries les plus éloignées. Il formant un territoire diversifié, plus ou moins large, soumis aux mutations constantes et incertaines entre perspectives de croissance et risque de décrochement.

3/ Les morphologies résidentielles s'imposent sur le bâti rural et le paysage agricole

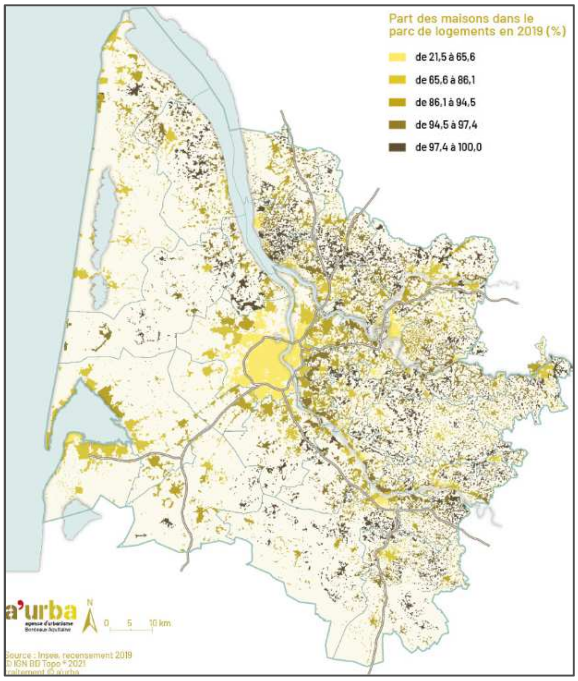
L'Entre-deux-Mers ne déroge pas à l'absence de travaux systématiques sur la diversité des formes résidentielles récentes, et leurs possibles nuances territoriales. Mais la diffusion à vaste échelle de la maison individuelle dans cet espace encore récemment rural emmène à l'appréhender comme un espace de diffusion résidentielle généralisée sous l'effet de la métropole bordelaise et des pôles urbains secondaires. Une forte dynamique de construction s'impose, comme nous l'avons vu, jusqu'à ses espaces les plus ruraux de l'Entre-deux-Mers. Les études relatives au Schéma de Cohérence Territorial du Sud-Gironde (qui intègre la partie la plus rurale de l'Entre-deux-Mers), attribuent cette évolution à la convergence d'une forte demande en foncier constructible, d'une disponibilité nouvelle de foncier constructible associée notamment une crise du secteur économique viticole, et enfin d'un coût attractif du foncier[32].

La maison individuelle face aux carences du parc locatif et social

La maison individuelle s'affirme comme la forme résidentielle dominante, représentant 85 à 100% du parc de logement selon les communes[33] (Figure 31). L'individuel « pur », soit la construction d'une seule maison hors de toute procédure d'aménagement d'ensemble comme le lotissement, s'avère le mode opératoire majoritaire. La construction de logements collectifs ou d'habitat individuel semi-dense, même en opérations modestes, est absente du paysage rural en dehors des petites villes du pourtour bordelais, des principaux bourgs du plateau ou des vallées (Créon, Targon, Sauveterre de Guyenne, Langoiran, Cadillac), ou des communes ayant accueilli des opérations de défiscalisation (Saint-Quentin de Baron près de Libourne, Saint-Maixant près de Langon, par exemple). La part de logements locatifs privés (et/ou de petits logements) dans le territoire se trouve ainsi carencée : 64,7% du parc locatif privé girondin se trouve circonscrit aux communes de la métropole bordelaise (A'Urba 2022b, p. 119 ; voir Figure 32).

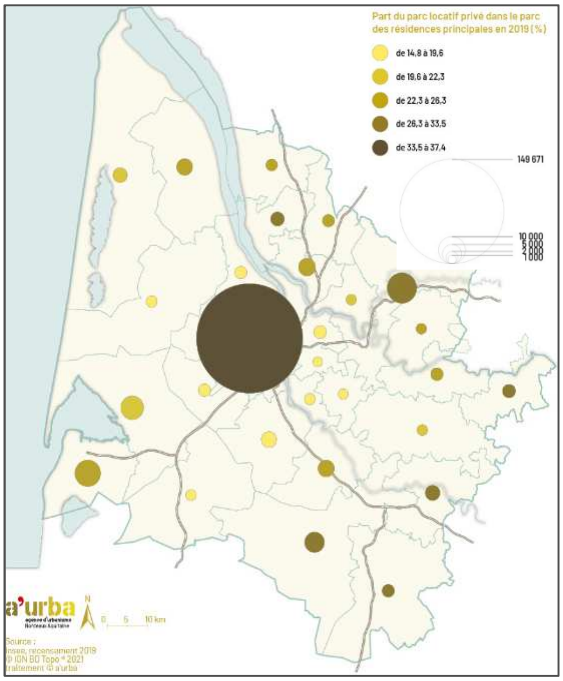
[32] « SCOT Sud Gironde, Etat initial de l'environnement et diagnostic socio-économiqueà », *Syndicat Mixte du Sud Gironde,* 2020.
[33] *Ibid.*

Figure 31 : La maison individuelle, offre hégémonique de l'habitat au-delà de la première couronne périurbaine



Source : Maisons individuelles par commune en 2019 en Gironde (A'Urba 2022b, p. 113).

Figure 32 : Du périurbain au rural, un parc locatif privé marginal voire inexistant

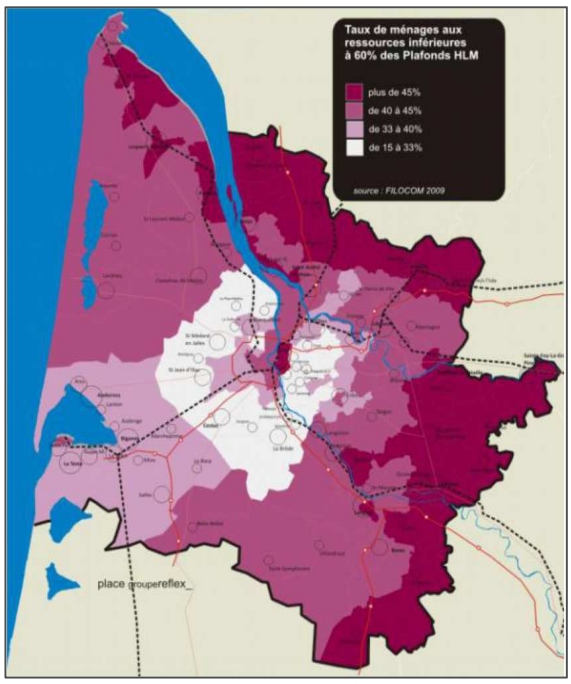


Source : Parc locatif privé en 2019 en Gironde (A'Urba 2022b, p. 119).

Il en est de même pour le logement social. Passées les premières couronnes périurbaines, la part des ménages éligibles aux logements sociaux apparait croissante à mesure que l'on se rapproche des limites du département (Figure 33). Le nombre de logements sociaux par commune poursuit pourtant la trajectoire inverse. Ils sont strictement inexistants ou inférieurs à 5% du parc dans la plupart des communes où la part de population éligible est la plus élevée (Figure 34). Le taux moyen de 15 % de logements locatifs sociaux en Gironde (Figure 29 ; DDTM 33, 2020, p. 45.) masque mal la forte disparité de leur localisation à l'échelle départementale. Avec 70 % de la population répondant aux conditions de ressources pour accéder au logement social, et une répartition caractéristique des populations pauvres dans toutes les périphéries (et sans omettre le centre de la métropole), le parc social se restreint pour l'essentiel aux communes métropolitaines, correspondant aux secteurs les plus tendus du marché, plus qu'à la répartition des populations les plus modestes (*Ibid.*).

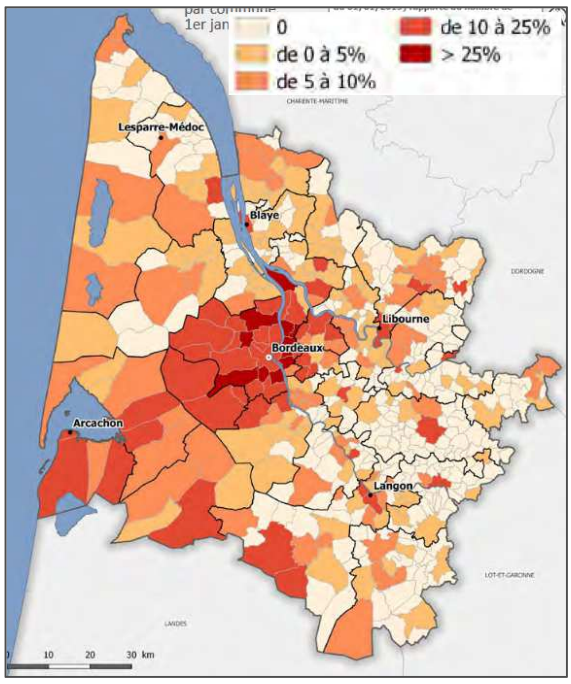
Cette carence de production de logement social n'est pas, en outre, sans implications morphologiques, dans la mesure où les logements sociaux sont davantage que l'accession privée susceptible de produire des formes plus denses et agrégées, de petits immeubles ou de maisons groupées (habitat individuel dense).

Figure 33 : La part de la population éligible aux logements sociaux augmente du centre vers les périphéries du département…



Source : Taux de ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (CDG 2017b).

Figure 34 : … quand inversement la part des logements sociaux chute au-delà des premières couronnes périurbaines



Source : Taux de logements sociaux, *in* Atlas Gironde (DDTM 33 2020, p. 45).

L'Entre-deux-Mers rejoint ainsi la caractéristique à partir de laquelle Marchal et Stébé distinguent la « banlieue » du « *pré-urbain* » : une densité moindre dominée par la maison individuelle, et accompagnée d'un parc social faible à inexistant (Marchal et Stébé 2017). Il s'inscrit plus nettement encore dans le « *troisième marché de la maison individuelle* » proposé par Vilmin (2012), où le contexte de moindre tension (et les dispositifs publics centrés sur les zones les plus tendues) ne permet pas aux acteurs de la construction collective ou semi-dense, de trouver la faisabilité de leurs interventions.

Une diffusion de l'urbain omniprésente dans le paysage rural

Dans ce territoire favorable à l'accession individuelle, la géographie vallonée de l'Entre-deux-Mers fait ressortir dans les perspectives paysagère la place croissante de nouvelles continuités bâties. Comme l'illustre ci-après la planche photographique n°1, on peut observer comment le bâti, historiquement contenu jusque dans les années 1960/1970 dans des enveloppes réduites présentant des silhouettes relativement compactes, s'est étiré dans le paysage au point de transformer en profondeur sa structure : la ponctuation du bâti dans les vastes perspectives végétales a laissé place à de longues bandes s'étirent dans les vallées (Loupiac, voir Chapitre 6), sur les plateaux (Saint-

Loubès, Pompignac) ou sommets de coteaux (Targon, Laroque, Omet) où la clarté des enduits contemporains ressort avec force.

Les villages, hameaux et mêmes certains éléments bâtis isolés servent d'amorce à l'extension urbaine, suscitant un effet de contamination de proche en proche, jusqu'à figurer le « *Sprawl à la française* » précédemment cité (Jeanmonod et *al.* 2010).

Planche photographique n°1 : Etirement récent du bâti dans le paysage rural



Saint-Loubès, 9.000 habitants (Agence « Urbam 33 », Cliché : Louise Fronville, 2018).



Pompignac, 2.895 habitants (Folléa et Gautier 2010).



Targon, 2.047 habitants, extension du hameau de Roustaing, à 1km à l'Ouest du village (Cliché : O. Chatain, 2014).



Laroque, 285 habitants, hameau de La Pradiasse (Cliché : O. Chatain, 2014)



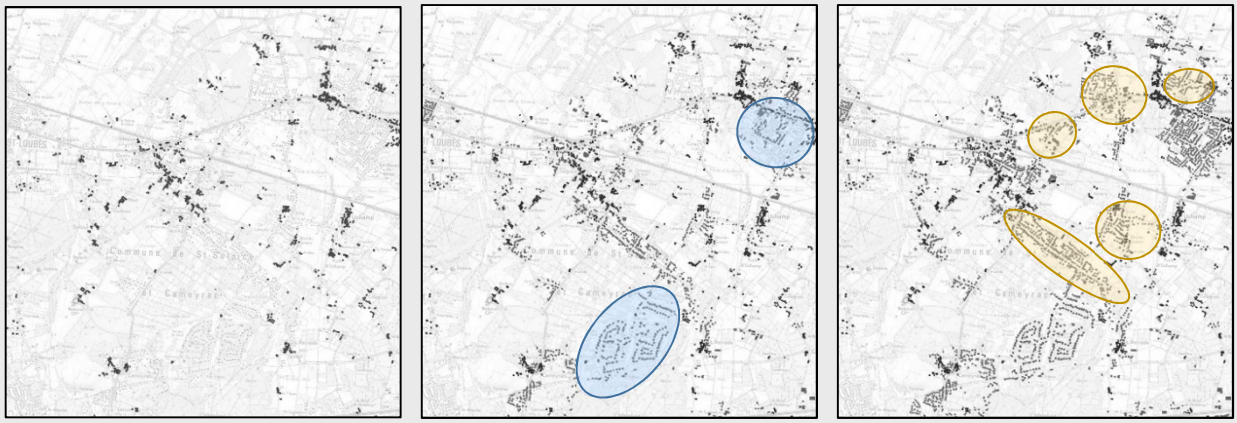
Omet, 296 habitants (Cliché : O. Chatain, 2014)

Encart n°1 : SAINT-SULPICE et CAMEYRAC

Un pavillonnaire polymorphe issu de périurbanisations successives

Parmi les rares travaux donnant à voir l'évolution morphologique des campagnes à l'échelle des unités bâties, l'*Atlas des paysages de la Gironde,* des paysagistes Folléa et Gautier (2010, nous permet de disposer d'un exemple d'analyse, dans notre territoire d'étude de l'Entre-deux-Mers, de la profonde mutation qu'opère l'urbanisation dans la structuration de l'espace des villages. En l'occurrence le cas de Saint-Sulpice et Cameyrac, située entre Bordeaux (à 22 km) et Libourne (à 17 km). Entre 1950 et les années 2000, le village se mute en petite commune urbaine, passant de son historique millier d'habitants en 1950, à plus de 3.000 habitants en 1984, jusqu'à atteindre le seuil des 4.000 âmes en 2004 (4.900 habitants en 2021). Loin de consolider une centralité autour du bourg initial, l'urbanisation qu'entraine cette croissance démographique se déploie dans l'entièreté du territoire communal, avec pour fait majeur la construction de maisons individuelles. Celles-ci s'implantent de manière indifférenciée, autant à partir du village historique que des anciens hameaux agricoles, ou du bâti rural isolé (Figure 35).

Figure 35 : L'urbanisation de la commune rurale de Saint-Sulpice et Cameyrac
(Source : Folléa et Gautier 2010).



1950
Le territoire communale présente une armature urbaine dispersée issue de l'exploitation agricole, dans laquelle se détachent le bourg et une pluralité de hameaux très circonscrits.

1984
D'importants lotissements (en bleu) se déploient très en périphérie du bourg, sur de vastes emprises, faisant éclater spatialement la structure et l'échelle de l'urbanisation communale.

2004
De manière discrète mais continue, de nouvelles constructions à l'unité (en jaune) comblent progressivement les distances entre bourg et lotissements, et deviennent plus nombreuses.

Deux modes opératoires, très distincts visuellement, traduisent deux phases successives de périurbanisation. Entre 1950 et 1984, l'urbanisation procède de lotissements de plusieurs dizaines de pavillons, implantés dans les grandes emprises foncières disponibles. Ils participent au changement d'échelle de l'urbain au sein d'un territoire communal encore récemment rural. Alors que l'urbanisation se poursuit, elle répond durant les deux décennies suivantes d'un mode opératoire différent : les nouvelles constructions s'implantent bien davantage de manière isolée (aménagement parcelle par parcelle), comblant peu à peu les interstices laissés le long des routes par les précédentes extensions, épaississant par endroits les linéaires bâtis d'un second ou d'un troisième rang de constructions.

En 60 ans, l'ensemble du paysage communal est ainsi profondément remanié, d'un espace rural « traditionnel » à une campagne résidentielle où le bâti est présent partout.

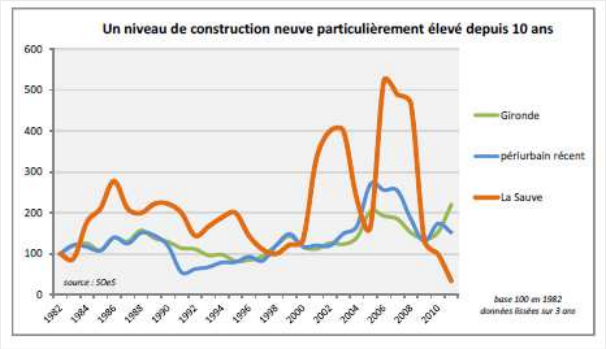
Encart n°2 : LA SAUVE MAJEURE
Au seuil des lotissements et du pavillonnaire diffus

De même que pour Saint-Sulpice et Cameyrac, la commune de La Sauve Majeure (à 25 km de Bordeaux, 20 de Libourne et 30 de Langon), est prise pour terrain d'approfondissement de ses travaux par l'A'Urba (2012), dans l'élaboration de son rapport annuel de la croissance urbaine de 2012, dans lequel elle est choisie comme cas d'étude pour illustrer les « *secteurs périurbains récents* ». Ce choix et sa justification viennent précisément éclairer un entre-deux récurrent dans les cartographies dernièrement présentées.

> « *La commune connaît une situation géographique particulière, dans un secteur de transition entre les communes dynamiques de la rive droite bordelaise, qui s'urbanisent de plus en plus (notamment Créon, la voisine qui connaît une croissance particulièrement forte depuis 10 ans) et les communes plus rurales de la périphérie girondine. Elle se situe sur la RD 671 qui demeure un axe prioritaire de développement et de désenclavement de l'Entre-deux-Mers sur la dernière période* » (*Ibid.*, p. 71).

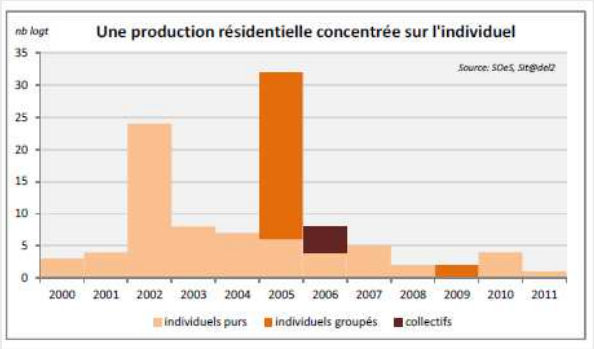
L'étude fait ainsi ressortir une production résidentielle particulièrement importante dans un contexte girondin déjà très dynamique. La commune, qui compte alors moins de 1.500 habitants, a en effet connu une croissance de son parc supérieure à la moyenne départementale entre 2000 et 2010 : 2,2 % par an, contre 1,5 % en Gironde pour la même période (Figure 36). Alors qu'une première phase de développement urbain avait opéré par l'aménagement de plusieurs lotissements, la production résidentielle récente se montre continue et très majoritairement diffuse (Figure 37). Les opérations collectives sont marginales, et l'exception principale se remarque d'autant plus (Figure 38). Elle correspond à une opération sociale amenant en 2005 la construction simultanée de 25 logements sociaux. Outre l'apparition d'une part de HLM dans le parc, l'opération se distingue des formes pavillonnaires environnantes par l'ensemble morphologique qu'elle constitue (mitoyenneté sur un pignon, un étage, unité architecturale).

Figure 36 : Rythme de la construction résidentielle récente.



Source : A'Urba 2013

Figure 37 : Typologie de la construction résidentielle récente



Source : A'Urba 2013

Figure 38 : Résidence sociale « Les prés de Brive ». (Cliché : O. Chatain, 2012)



Conclusion du chapitre 1

L'Entre-deux-Mers, comme espace rural sous influence métropolitaine, cadre d'action spécifique à l'action sur l'espace.

La Gironde donne à voir un cas particulièrement prononcé d'espaces ruraux sous influence métropolitaine, d'abord parce que le département est particulièrement polarisé, ensuite parce qu'il figure parmi les plus attractif de France. Il est à ce titre révélateur de constater que l'attractivité des périphéries rattrape, voire parfois supplante, les dynamiques métropolitaines. La renaissance démographique, bien que contrastée, touche jusqu'aux plus petites communes rurales en limites départementales. L'inscription de l'urbanisation nouvelle dans un relief vallonné participe par ailleurs à souligner l'importance de cette urbanisation, en l'inscrivant de manière particulièrement lisible dans les perspectives du paysage. Le maillage particulièrement fin du territoire contribue aussi nettement à amorcer un bourgeonnement généralisé de l'urbanisation résidentielle porté par le modèle de la maison individuelle, aménagée le plus souvent à l'unité hors de procédures d'ensemble.

Longtemps demeuré moins attractif qu'à l'Ouest, l'Entre-deux-Mers connait depuis les années 2000 un rattrapage très sensible, lié à une hausse plus graduée des prix fonciers et immobiliers qu'aux abords de la métropole et du littoral. Cette période concorde avec l'émergence, dans le champ scientifique, du questionnement de nuances nécessaires entre rural et périurbain (années 2000 et 2010 pour l'essentiel). De ces bouleversements rapides et profonds émerge un enjeu sociétal particulièrement prégnant. Des communes en proie au déclin regagnent une population nouvelle, et plus jeune. La persistante polarisation de Bordeaux n'empêche plus l'affirmation progressive de centralités secondaires structurantes pour ces nouveaux espaces résidentiels davantage multipolarisés, au point de les inscrire dans une trajectoire de relative autonomisation. Mais face à ce regain, l'entre-deux-Mers confirme nettement une spatialisation graduelle des catégories sociales du centre métropolitain vers les périphéries, dans lesquelles concordent bas revenus, accession très modeste, moyens publics faibles, vote extrême et structuration du mouvement des Gilets Jaunes. Il forme en ce sens un terrain particulièrement représentatif pour questionner la capacité de l'action publique à structurer une cohésion spatiale et sociale. En effet, la pression forte de l'urbanisation, emmenée par les acteurs privés de la maison individuelle bon marché, s'inscrit dans un territoire où la vulnérabilité des populations est d'autant plus critique que les moyens de l'action publique sont faibles pour mobiliser l'espace commune une ressource sociale au service des besoins locaux.

Ainsi, alors que notre questionnement se portait d'abord vers les travaux des géographes, urbanistes et architectes, force est de constater qu'un éclairage décisif sur cette nouvelle territorialité est apporté par les champs de l'économie de la construction et de la sociologie des acteurs (Castel, Vilmin, Le Bivic, Jeanmonod). L'analyse des pratiques des acteurs privés et publics semble de fait particulièrement à même d'appréhender et donner à comprendre une territorialité aussi labile que les fluctuations du marché foncier et immobilier. En amont des formes produites, l'analyse des intentions, des contraintes et des choix qui guident les différentes parties prenantes permet d'appréhender le processus à l'œuvre.

Chapitre 2

Quand les acteurs privés dominent l'action publique : L'urbanisme à l'épreuve de l'urbanisation rurale

Dans cette territorialité intermédiaire entre périurbain et rural, le terme même « d'urbanisme » questionne, par l'incongruité qui persiste dans l'opposition dialectique entre urbain et rural. *Peut-il y avoir une action urbanistique dans un espace défini comme antinomique de l'urbain ? Ou inversement, peut-il subster des territoires sans urbanisme à l'heure du « tout urbain »* ? (Donzelot et Mongin 2013 ; Lévy J. 2013).

De fait, « urbanisme rural » n'est pas un mot du terrain. C'est dans le travail de thèse que ce terme s'est révélé comme le plus juste pour qualifier l'objet de recherche. Nous soumettons ces questions à l'hypothèse, héritée de notre propre pratique professionnelle de ces terrains, d'une défaillance des dispositifs techniques et politiques à permettre ou soutenir un urbanisme local et opérationnel. Plus précisément, il s'agit de vérifier au fil de ce chapitre si les collectivités locales disposent de la légitimité et des moyens techniques et financiers pour assumer leur part de responsabilité d'un aménagement cohérent et harmonieux de l'espace.

Dans ce cadre, le précédent chapitre nous a permis d'établir à quel point l'urbanisation était active et intense dans l'espace rural, et relevant d'abord d'acteurs privés, dans une économie résidentielle à fort enjeu financier. Mais pour aussi puissante qu'elle soit, l'initiative privée ne saurait opérer en toute liberté dans une nation où chaque hectare répond du *Code de l'urbanisme*, et ce sont les élus communaux qui assument l'arbitrage des demandes de construction depuis les lois de décentralisation. Il s'agit à présent donc de comprendre dans quelles conditions opèrent ces acteurs publics et privés. L'enjeu est en effet fondamental, dans cet aménagement « premier » qui imprime dans les terres agricoles une trame urbaine nouvelle, qui déterminera étroitement et durablement le cadre spatial et social des habitants de cette nouvelle échelle de l'urbain.

Dans ce champ très peu investi par la littérature scientifique, nous proposons d'examiner d'abord les fondements juridiques de l'action urbanistique dans les territoires ruraux. *Comment se rencontrent acteurs publics et privés dans ce bouleversement spatial et culturel que l'urbanisation induit, et comment*

s'articule ou se confronte leur action dans l'élaboration des spatialités à venir ? Les acteurs qui urbanisent font-ils de l'urbanisme ? La puissance publique dispose-t-elle des moyens techniques et financiers pour assumer sa « compétence » administrative de l'urbanisme ?

Partant des définitions désignant l'urbanisme rural comme un objet à part entière, nous proposons d'élargir notre enquête aux études des pratiques qui pourraient relever d'une action urbanistique sans nécessairement en porter le nom. Sur la base des définitions consolidées de l'urbanisme, nous analysons la présence ou l'absence en milieu rural des acteurs et des dispositifs techniques à même de mettre en œuvre une action urbanistique efficiente. Il s'agit d'une part de ne pas exclure la possibilité d'acteurs spécifiques aux campagnes, mais surtout d'évaluer l'adaptation des outils et des moyens dont la puissance publique dispose pour pouvoir assumer ses responsabilités sur l'espace.

In fine, l'objet de ce chapitre est d'éclairer au mieux qui arbitre, et selon quelles finalités, les choix d'organisation spatiale qui façonnent la matérialité des lieux de vies, et donc les sociétés rurales et périurbaines de demain. En d'autres termes : *qui urbanise, et qui fait de l'urbanisme ?* Nous proposons de confronter dans ce chapitre, les conclusions de notre état de l'art (Partie I.) à nos observations du terrain de l'Entre-deux-Mers (Partie II.), pour évaluer dans quelle mesure elles se confirment.

I. Une action urbanistique « empêchée »[34], qui laisse la part belle au secteur privé

1/ L'urbanisme rural : un persistant sentiment d'incongruité

Le juriste Didier Boutet construit l'objet « urbanisme rural » à partir de ce paradoxe : « *Parce que l'urbanisme est né de la ville, (son étymologie, nous le suggère d'emblée), il ne saurait s'adapter, et encore moins concerner la campagne laquelle n'a pas su "ou voulu" accoucher d'un ruralisme correspondant* » (Boutet 2004). Il appelle à voir dans l'incongruité du terme la difficulté à construire des méthodes adaptées pour répondre aux besoins contemporains de l'habitat rural. À défaut, ce sont des pratiques urbaines qui se déploient selon lui sur les territoires d'extension de la ville. Il renouvelle ainsi l'appel lancé en 1990 par le géographe de la France rurale Pierre Gillardot : « *Il faut inventer un "urbanisme rural",*

[34] Nous renvoyons à la notion d'empêchement présentée en introduction, telle qu'elle a pu être développée dans les travaux en ergonomie (Sznelwar *et al.* 2006).

expression linguistiquement ambiguë, que l'on doit bien se résoudre à employer, faute d'une autre mieux adaptée » 1990, p. 5. Allant plus loin qu'une « inadaptation » linguistique, la géographe Valérie Jousseaume attribue la contradiction présumée de « l'urbanisme rural » à un *impensé* de l'action urbanistique pour ces territoires : « *L'apparent oxymore contenu dans cette notion d'urbanisme rural, a la vertu de surprendre, d'interroger et de nous conduire à penser ce qui n'est pas conçu* » (Jousseaume 2017).

Ainsi, comme le rappelle avec simplicité l'urbaniste Pierre Merlin, « *Même si cela peut paraître paradoxal, l'urbanisme ne se limite pas aux villes* », et le *Code de l'urbanisme* s'applique en tout point du territoire national (Merlin 2015, p. 87). Pour dépasser le blocage qu'induit ce paradoxe, observons si les définitions théoriques et pratiques de l'urbanisme, appellent ou contredisent sa mise en œuvre en milieu rural.

1.1. Les définitions de « l'urbanisme » légitiment, voire encouragent, un urbanisme rural

À partir des définitions consolidées de l'urbanisme comme pratique, nous établissons une grille de questionnements pour évaluer le bienfondé de l'existence d'un urbanisme rural en pratique.

L'urbanisme comme action d'amélioration des conditions spatiales de la vie sociale

Les éditions successives du « Larousse », reprises par Merlin dans son « *Essai de définition de l'urbanisme* », désignent celui-ci comme « *l'art d'aménager et d'organiser les agglomérations humaines* ». Il consiste à « *disposer l'espace urbain ou rural (…) pour obtenir son meilleur fonctionnement et améliorer les rapports sociaux* », « *de telle sorte que les fonctions et les relations entre les hommes s'exercent de la façon la plus commode, la plus économique et la plus harmonieuse* » (Merlin 2015, pp. 3-4). Cette définition reformulée par le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales désigne l'urbanisme comme « *ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement* ». Ce cadre définitionnel est repris et « approuvée » par la société française des urbanistes, qui affirment y retrouver « *tous les aspects, techniques, humains et d'organisation spatiale de l'urbanisme* »[35].

Une compétence de conception collective des vides et des pleins

L'urbanisme apparait ainsi comme « *l'art de produire ou de changer la forme physique des villes, d'aménager les villes* » (Tribillon 2009). Pour ce faire, cette « *science de l'urbanité* » (Sébastien Mercier, cité par Merlin 2015, p. 51) consiste à composer les vides et les pleins, ainsi que le décrivait

[35] URL : https://www.urbaniste.com/presentation/nos-valeurs/definition-de-lurbanisme/

l'historien Pierre Lavedan dans son « Introduction à une histoire de l'architecture urbaine » : « *La ville n'est pas seulement un ensemble d'édifices publics ou privés, ceux-ci sont reliés par des espaces libres : rues, places, jardins publics. La répartition et l'aménagement de ces espaces libres, tel est l'objet de ce qu'on appelle l'art urbain* » (1926, cité par A. Lévy [1988] 2005, p. 400). Ce tissage des unités bâties entre elles repose nécessairement sur un travail collectif, et coordonné. Thierry Vilmin explique que « *l'urbanisation s'organise selon une trame de voies et d'espaces publics. Ce sont les « creux » sur lesquels vont s'accrocher les « pleins », c'est-à-dire, les constructions privées (logements, locaux d'activités) et publiques (abritant les services publics). Cette trame urbaine est partagée par tous les acteurs de la ville, ils en sont tous solidaires. Elle ne peut être laissée à l'initiative de chacun.* » (Vilmin 2018, pp. 2-3).

Questionner la possibilité d'un urbanisme rural passe donc par l'évaluation d'une prise en compte, dans l'action locale, de la question du vide. Et plus précisément : qui se charge de penser et ménager des vides dans l'aménagement résidentiel des campagnes ?

Une action nécessairement publique

De cette manière, l'urbanisme correspond nécessairement à une action publique, seule à même d'arbitrer les tensions potentielles entre les choix individuels et le bien collectif. L'architecte Christian de Portzamparc le résume ainsi : « *Je vois l'urbanisme comme le résultat d'une lutte entre deux énergies, deux courants, d'un côté l'expression anarchique, vivante, des besoins et des désirs, des pressions individuelles, de l'autre l'action publique ordonnatrice qui défend l'intérêt collectif en garantissant et en limitant les droits individuels.* » (cité par Olivier Piron, 2014). La confrontation de ces énergies, contraires mais tout aussi légitimes l'une que l'autre, amène la nécessité d'un arbitrage équitable et éclairé, qui fait de l'urbanisme un champ d'action publique.

Pour l'urbaniste Jean-François Tribillon : « *Le déploiement d'un urbanisme quelque peu raisonné et réformiste ne peut se faire sans l'abri de la puissance publique. (…) En l'absence de puissance publique, il n'est pas possible d'espérer instaurer un niveau minimum d'ordre spatial et de l'imposer à ses bénéficiaires mêmes* » (Tribillon 2009, p. 85). Pour s'exercer comme puissance politique, l'urbanisme doit pouvoir actionner des leviers : cartes, plans, règlements, dispositifs opérationnels et de coordination des acteurs publics et privés (Pinson et Verhage 2020). Et comme tout projet politique, il détermine une fin qui, parce que politique, ne va pas de soi et ne s'impose pas par avance. En matière d'organisation de l'espace, l'urbanisme peut consister à viser la préservation (limiter l'urbanisation), le développement (accueillir de nouvelles populations), ou entre les deux un développement maîtrisé, sur les plans quantitatifs et qualitatifs (Lacaze [1990] 2018 ; Merlin 2015).

Partant du constat que la condition de « ruralité » n'exclut pas un processus d'urbanisation (loin s'en faut), l'intervention publique ne saurait bénéficier à la France urbaine sans pouvoir bénéficier tout autant à la France rurale.

Un champ de compétence pluriel induit une pratique nécessairement collective

En tant que pratique, l'urbanisme relève d'un « *exercice d'application, d'exécution, de confrontation aux réalités, d'où nait l'expérience, nourrie par les hésitations, plus que la connaissance* » (Merlin 2015, p. 53). Au vu de l'étendue de ses champs d'action, l'urbanisme ne peut que relever d'une pratique collective (Lacaze [1990] 2018). Le sénateur Pierre Jarlier résumait en ce sens que « *l'urbanisme dépasse de très loin la simple gestion du droit des sols. C'est un véritable projet territorial qui décline des grandes stratégies nationales* » (Sénat 2012, p. 81). Et en conséquence, « *loin de se réduire à un aspect réglementaire, le travail de l'urbaniste vise à définir et mettre en forme le projet territorial des collectivités locales. Son rôle est d'anticiper les dynamiques d'urbanisation en apportant aux élus locaux une aide à la décision politique leur permettant d'arbitrer sur les localisations les plus cohérentes (activité, emploi, logement, réseaux de transport) pour la gestion optimale des mobilités, de mener une action foncière adéquate, et de conduire des projets de renouvellement urbain.* » (Sénat 2012, p. 71). S'il s'agit ainsi d'anticiper les dynamiques d'urbanisation, l'espace rural devrait dans ce cas constituer le premier terrain d'action de l'urbanisme, ou du moins retenir autant d'attention que l'urbain constitué en fait l'objet. Cette pratique collective sous-entend *a minima* une significative diversité d'acteurs à l'œuvre, qui se retrouve dans les trois principaux axes d'interventions que la littérature attribue assez consensuellement à la pratique urbanistique (Boutet 2004 ; Dalloz 2015 ; Bognon, Magnan et Maulat 2020 ; Bourdin, Casteigts et Idt 2020) :

- L'urbanisme règlementaire (planification), soit les documents et règles d'urbanisme permettant à l'Etat d'encadrer et contrôler l'usage des sols du territoire national,
- L'action foncière, qui tend à maîtriser l'usage d'un terrain par la propriété ou par d'autres contraintes d'usage,
- L'urbanisme opérationnel, c'est-à-dire celui des opérations d'urbanisme, du « projet urbain » aux politiques thématiques (habitat, équipement, etc.).

Chacun de ces domaines d'intervention implique en son sein une pluralité d'expertises spécialisés, ainsi qu'une interface étendue entre acteurs publics qui organisent, et acteurs privés qui réalisent. Un urbanisme rural peut-il dès lors exister réellement quand les ressources des collectivités rurales ne permettent pas d'assoir l'action publique sur les savoirs et le pouvoir d'animation nécessaire ? S'interroger sur la possibilité d'un urbanisme rural passe donc nécessairement par un questionnement des moyens dévolus à l'action en territoire rural.

L'extension de l'urbain, objet légitime de l'urbanisme

En considérant l'urbanisme comme « *science de l'organisation spatiale des villes* » ainsi que l'ambitionnait l'ingénieur architecte espagnol Ildefonse Cerda (Merlin et Choay [1988] 2005, p. 911), ou bien comme « *art d'édifier* » selon l'expression de l'architecte italien du XVème siècle Léon-Baptiste Alberti (1485)[36], la pratique urbanistique peut autant porter sur une réorganisation de l'urbain existant, que sur l'extension de l'urbain au-delà de ses limites établies. Le terme d'urbanisme nait d'ailleurs du travail de conception de l'extension du plan de Barcelone par Cerda. Le rural apparait dans ce cas comme l'avenir de l'urbain, en tant que territoire de ses futurs développements L'incongruité serait alors de laisser l'urbain s'étendre sans penser les termes et les formes de son extension. Pour Pierre Merlin l'urbanisme est une pratique venant de la ville et qui « *se prolonge dans l'espace rural* » en suivant la diffusion de l'urbanisation (2015, p. 87). Cette image d'un déplacement d'une pratique des villes vers les campagnes n'est pas une occurrence isolée dans l'environnement scientifique : « *Urban planing goes rural !* » (Bray 2013). Mais ce mouvement d'un urbanisme qui gagne la campagne ou se met au vert fait perdurer l'idée de franchissement d'un cadre légitime (la ville) vers un territoire de curiosité pour une ingénierie urbaine en manque de verdure. Dans cette approche, l'impulsion de l'action urbanistique et son savoir-faire demeurent urbains, questionnant le principe de décentralisation qui a confié voilà quarante ans une responsabilité sur l'espace aux collectivités locale,

Quant aux équipements (« la vie sociale, récréative, culturelle »), Merlin les classe sans distinction dans la « vie urbaine », sans questionner une possible correspondance rurale. En réservant ainsi la gestion des équipements au seul monde citadin, cette approche habitue à l'idée qu'un urbanisme rural peut se cantonner à ne gérer que le logement, et secondairement l'emploi et les déplacements. L'urbanisme rural devrait-il n'être qu'un urbanisme allégé, car limité aux fonctions les plus immédiates de l'urbanisation ?

Ce qui fonde l'urbanisme n'exclut donc nullement la possibilité d'un urbanisme rural, et tendrait même au contraire à légitimer et encourager sa mise en œuvre. Si le terme peut encore apparaitre incongru, c'est peut-être qu'il ne trouve pas, ou insuffisamment, d'écho dans la pratique, ou que celle-ci peut apparaître limitée ou défaillante dans son exercice ou ses conditions d'exercice. À partir de ces questions, observons les réponses que la littérature sur les pratiques rurales, bien que limitée, a pu identifier.

[36] En 1996, Françoise Choay redéfinit cette expression comme la « compétence d'édifier », qu'elle qualifie de « propre de l'homme » (Choay 1996b).

1.2. « L'urbanisme rural » défini par la pratique

Si elle est peu courante, la revendication d'un urbanisme spécifiquement rural, par les mots ou par les faits, n'est pas absente des pratiques de terrain, et de ce fait de l'analyse scientifique.

Un urbanisme de conseils et préconisations d'organismes « extérieurs » au territoire

Quand les communes rurales ne disposent pas d'une ingénierie interne dédiée à l'urbanisme, d'autres organismes publics mieux dotés peuvent en théorie leur porter assistance, comme les départements, les agences d'urbanisme ou les services techniques d'État.

Il peut s'agir d'agents d'autres collectivités, départementales ou régionales, mobilisés de manière ponctuelle et contractuelle, dans le cadre d'appels à projets ou de programmes partenariaux. C'est le cas par exemple des services départementaux, que soit par le biais d'agents ponctuellement missionnés auprès des collectivités locales pour mettre en œuvre des projets sur des thématiques répondant à la politique du conseil départementale, ou sous forme d'agences techniques départementales explicitement organisées comme outils de conseil polyvalent auprès des mairies et intercommunalités (Duvernoy et *al.* 2012). Mais cette ingénierie poursuit nécessairement les objectifs de l'exécutif auquel elle est attachée, sans garantie qu'ils ne s'accordent avec les choix urbanistiques des projets locaux, au risque de nourrir dans les territoires le sentiment d'être réduit à « *un lieu d'application d'actions "étrangères" émanant d'organismes basés dans les centres urbains* » (Bourlier 2002). En outre, cette ingénierie qui n'est pas quotidiennement confrontée aux contraintes opérationnelles d'une collectivité rurale, n'est pas nécessairement à même de repérer les points d'appuis ou de blocage des projets. Si la littérature ne le souligne guère, il n'échappe pas à l'Etat que cette ingénierie, éloignée géographiquement des communes rurales, ne peut offrir qu'une présence sur place limitée dans le temps, et une prise en compte plus distante des enjeux locaux (Sénat 2020b, p. 37 et p. 52).

En ce sens, les « Pays » institutionalisés par la loi Voynet de 1999 (devenus depuis 2014 des Pôles d'Équilibre Territoriaux et Ruraux, ou PETR) peuvent disposer de compétences mutualisées plus proches du terrain. Il s'agit en premier lieu d'une ingénierie généraliste, assurant une mission d'animation territoriale, d'assistance au montage technique et financier de projets locaux (ANPP 2019). Mais la pérennisation de ces structures a continuellement été mise en débat depuis leur création, et contrairement aux Parcs Naturels Régionaux, le domaine de l'urbanisme n'a guère été investi en dehors de missions d'étude et de coordination de schémas de planification (ANPP 2015).

Outre sa propre ingénierie, l'échelon départemental porte et finance les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE). Ces organismes d'intérêt public,

créés en 1977, ont pour objectif de de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans l'ensemble du territoire départemental[37]. Ils bénéficient aux villes, métropoles et agglomérations cumulativement à leur propre ingénierie. À l'inverse « *ces organismes sont souvent les seuls à être présents en tant que techniciens auprès des élus et des populations rurales* » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 3). Ils peuvent s'avérer « *les seuls acteurs compétents, en dehors de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protection des Monuments historiques, à pouvoir intervenir. Toutefois, la charge des architectes des CAUE ne leur permet pas de porter conseil au niveau de l'instruction des autorisations du droit des sols ; au mieux peuvent-ils intervenir dans le cadre de la planification, même si la réalité conduit à observer que cela est très rarement le cas ».* (*Ibid.*, p. 163).

Les CAUE ont participé, plus que tout autre, à produire une littérature grise explicitement consacré à un urbanisme rural. Avec l'appui d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes, beaucoup ont en effet tenté de mettre en lumière les problématiques et les possibilités d'une action urbanistique spécifique aux territoires ruraux[38]. Ces productions marquent spécifiquement les années 2010 avant de se raréfier. Elles ont participé à constituer un corpus d'images offrant d'autres représentations pour l'habitat rural que la maison individuelle. Ces productions invitent les acteurs locaux à davantage de diversité dans les programmes, en esquissant avec plus ou moins de détail les faisabilités techniques et juridiques. La littérature scientifique sur l'action des CAUE loue légitimement cet apport singulier de compétences urbanistiques et architecturales aux campagnes (Boutet 2006). Mais les approches critiques sont rares pour interroger le décalage entre les conseils dispensés et les pratiques réelles d'aménagement (Chabason 1991 ; IGAS 2014). Le fonctionnement pratique et politique de ces institutions dans leurs relations avec les acteurs locaux est peu abordé, ne permettant pas d'appréhender la disparité des politiques d'un département à l'autre, ou d'analyser le rapport au terrain d'une entité politiquement liée à l'exécutif départemental.

Les agences d'urbanisme constituent une mission d'ingénierie publique mutualisée intervenant principalement dans l'observation territoriale et la planification, et beaucoup plus rarement dans l'accompagnement opérationnel. Bien qu'aucune disposition statutaire n'empêche ces agences d'agir au bénéfice d'une commune ou d'une intercommunalité rurale, ces interventions sont marginales. Cet « urbano-centrisme » de fait n'est pas étranger au modèle de financement des agences, basé en premier lieu sur les cotisations et subventions de leurs membres, généralement

[37] URL : https://www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue/

[38] Citons à titre d'exemple : *Pour un urbanisme raisonné en milieu rural* (CAUE du Lot-et-Garonne 2008), *Guide pour les extensions urbaines et villageoises en Tarn-et-Garonne* (CAUE du Tarn-et-Garonne 2011), *Lisières vivantes - Comment habiter les bourgs de l'Eure* (CAUE de l'Eure 2013), *Pour un urbanisme rural dans les Landes - Vers un projet éco-responsable* (CAUE des Landes 2013), *Les franges de nos villages* (CAUE du Jura 2014), *Pour un urbanisme rural de qualité* (CAUE du Nord Pas de Calais 2014).

proportionnels à leur population, privilégiant ainsi les collectivités urbaines (Bariol et Sorrentino, 2012).

D'autres organismes intervenant au niveau national proposent leur appui pour pallier ponctuellement le manque de ressources internes des collectivités rurales. Le service « Mairie-conseils », créé depuis 1991 par la Caisse des Dépôts et Consignations[39], a permis aux plus petites communes de bénéficier, entre autres, de conseils juridiques et méthodologiques, ainsi que de formations collectives pour les guider dans leurs démarches et projets d'urbanisme. Le Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), établissement public issu du corps des Ponts et Chaussés, sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires), propose quant à lui d'accompagner les collectivités territoriales dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques d'aménagement et de transport. Dans cet établissement historiquement constitué autour des compétences du génie civil, les champs de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage sont abordés par extension, en privilégiant des problématiques très ciblées comme la performance énergétique[40]. Certains travaux ont néanmoins permis de mettre en lumière des réalisations originales qui, même limitées, esquissent la possibilité d'autres formes bâties que la maison individuelle sur lot, à l'image de l'ouvrage « *Eco-quartiers en milieu rural – Aménager durablement les petites communes* », publié par le CERTU en 2011.

La littérature n'apporte guère d'éclairage sur le fait que l'ensemble de ces services reposent à leur tour sur des moyens limités, qui ne sauraient aller au-delà d'interventions ciblées dans l'espace (nombre de bénéficiaires) et dans le temps (durée et fréquence de l'accompagnement)[41]. Ces démarches consistent le plus souvent à accompagner des collectivités, « volontaires » ou sélectionnées sur « concours », dans la conception de leur projet urbain, quand les démarches d'études préalables (programmation urbaine, études pré-opérationnelles) restent inaccessibles à la plupart des acteurs ruraux. Mais ces appuis « en nature » n'impliquent généralement pas d'aide financière qui permettrait à la collectivité d'assurer une maîtrise d'ouvrage autonome de son projet[42]. L'accompagnement peut proposer un mode opératoire très détaillé pour mettre en œuvre une opération d'urbanisme rural, et même l'accompagner de faisabilités chiffrées, mais aucune piste

[39] En 2016 le réseau devient « territoires-conseils et ouvre ses services aux communes allant jusqu'à 10.000 habitants : URL : https://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils

[40] Voir par exemple l'opération : *Prendre en compte l'énergie et le climat dans l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Haute-Ariège* : https://www.cerema.fr/fr/projets/prendre-compte-energie-climat-elaboration-du-plan-local

[41] Voir par exemple sur ce point l'article du *Moniteur* du 5 octobre 2017 : https://www.lemoniteur.fr/article/gael-perdriau-quitte-la-presidence-du-cerema-pour-s-opposer-aux-baisses-de-credits-et-reductions-d-effectifs.917264

[42] Comme l'illustre par guide « *Le concours d'idées - Un outil pour la conception de l'aménagement urbain en milieu rural* » élaboré en 2016 par la Direction Départementale du Territoire des Alpes-de-Haute-Provence

n'est formulée pour financer les moyens exceptionnels que requièrent ces démarches tout à fait inhabituelles pour les communes rurales (DDT 04 2016).

Les parcs naturels régionaux : un dispositif « exceptionnel » réservé aux paysages « remarquables »

L'action des Parcs Naturels Régionaux (PNR) représente, avec celle des CAUE, la plus approfondie sur pratiques de l'urbanisme en milieu rural. « *Les PNR s'adaptent avec souplesse aux caractéristiques du terrain, apportant aux élus de zones parfois délaissées, ainsi qu'aux acteurs locaux, un appui de proximité apprécié sur des sujets nombreux et variés allant de l'urbanisme au développement économique en passant par l'agriculture ou le tourisme rural.* » (Maupéou et *al.* 2005). Le « *cadre de vie* » fait partie des axes d'intervention prioritaires des PNR (Menassol 2017, FNPNR 2022). Il fait cohabiter des compétences rarement présentes ensemble dans une structure publique, a fortiori en milieu rural : urbanisme, architecture, paysage, énergie, biodiversité. Leurs interventions couvrent par ailleurs l'ensemble des domaines d'action urbanistique, de la planification à l'urbanisme opérationnelle (FNPNR 2022). *A maxima*, les PNR peuvent intervenir en appui technique dans la mise en œuvre d'opérations d'aménagement. Une des initiatives des plus abouties, « *l'Atelier d'Urbanisme Rural* » des Volcans d'Auvergne, est ainsi accueillie par la recherche scientifique comme action « *exemplaire dans sa réflexion sur "l'urbanisme rural"* » (Delfosse et Poulot 2018). L'atelier se positionne comme « *facilitateur* » technique et partenarial dans le montage et la mise en œuvre de projets (PNRVA 2018). Cela signifie que cette ingénierie demeure « externe » aux collectivités, et que la réalisation de ses objectifs dépend de sa capacité à les faire partager par les collectivités maîtresses d'ouvrage.

Les 58 parcs actuels[43] n'en demeurent pas moins fragilisés, tout comme les « Pays » et « PETR », par la dépendance de leur ingénierie aux financements extérieurs (régionaux, européens…), et par la tension croissante entre les missions qu'ils se sont fixées et les moyens dont ils disposent dans un contexte de baisse globale des dotations publiques (Cosson 2022). Les parcs offrent par ailleurs un terrain privilégié pour les écoles d'architecture, et accueillent régulièrement les expérimentations d'étudiants dans le cadre d'atelier « *Hors les murs* » (FNPNR 2022). Ainsi, le séminaire « *Réinventer un urbanisme rural* » des architectes Marc Vernier et Vincent Bradel, consacré aux étudiant de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy effectuant un travail pratique dédié à la composition urbaine entre ville et territoire, offre un autre exemple d'étude explicitement centrée sur ce « *domaine encore peu exploré d'un urbanisme rural durable* » (Verdier 2009 ; 2015). Certains partenariats entre écoles et parcs s'inscrivent dans la durée, permettant un contact plus prolongé

[43] Infographie 2023 de la Fédération des Parcs : https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/mediatheque/ressources/le-reseau-des-58-parcs-en-chiffres-infographie

entre les compétences de conception des formes urbaines et le territoire rural. C'est par exemple le cas du programme d'architecture contemporaine en milieu rural *Landitude*, issu d'un partenariat entre l'École Nationale d'Architecture et Paysage de Bordeaux et le PNR des Landes de Gascogne. C'est aussi un mode opératoire privilégié par le réseau scientifique et pédagogique « Espace rural / projet spatial » depuis 2009[44].

L'action urbanistique des PNR pourrait ainsi « faire modèle » en matière d'urbanisme rural (Allie et Bryant 2003), si elle ne constituait une situation exceptionnelle réservée aux territoires pouvant faire valoir des « *paysages exceptionnels* » : « *Le classement en Parc naturel régional ne se justifie que pour des territoires dont l'intérêt patrimonial est remarquable pour la région et qui comporte suffisamment d'éléments reconnus au niveau national et/ou international* »[45]. Ces possibilités d'action urbanistique rurale se réduisent en France à 4.500 communes[46], laissant inéligibles les territoires ruraux et périurbains « *ordinaires* », plus près des villes et de leur influence, et qui sont les plus nombreux. Il ressort néanmoins de ces travaux diversifiés un corpus de textes et de projets expérimentaux (rapports, guides, fiches d'expériences, etc.) en faveur d'un urbanisme et d'une architecture rurales contemporaines, sans équivalent en dehors des parcs : *Livre blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire des Landes de Gascogne* (PNR des Landes de Gascogne 2005), *Les parcs expérimentent un urbanisme rural exigeant* (FNPNR 2008), *Comment agir sur l'urbanisme en milieu rural* (PNR des Ballons des Vosges 2008), *Vers un urbanisme de qualité en milieu rural et périurbain* (PNR du Nord 2011), *Vers un urbanisme rural durable* (PNR des ballons des Vosges et du Massif des Bauges 2009), *Mais où est l'avant-garde de l'urbanisme dans les territoires ruraux et comment la rendre plus opérationnelle ?* (FNPNR 2013), pour ne citer que les plus explicitement orientés vers un urbanisme rural.

Pour autant, le retour critique est là encore limité sur cette littérature composée de documents pédagogiques, destinés aussi à valoriser l'action des parcs auprès de leurs partenaires financiers. Ces travaux sont par ailleurs le fait d'une ingénierie sensible à la qualité du patrimoine, prompte à prendre le parti de la « *préservation* » (du bâti existant, des espaces naturels), au détriment d'un « *développement* » associé par les élus à la promesse de renaissance rurale, qui pour l'heure passe par la maison individuelle. Le regard s'avère très souvent critique sur les formes de l'urbanisation pavillonnaire et les modes de vie qui l'accompagnent, notamment sur le plan esthétique et environnemental. Elus locaux et habitants, supposés premiers responsables, se voient dispenser des conseils aux formules prescriptives, voire parfois infantilisante, qui se matérialisent par l'occurrence pour ainsi dire systématique dans les ouvrages de formules telles que « *sensibiliser les*

[44] URL : https://erps.archi.fr/
[45] URL : https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/article/quest-ce-quun-parc-naturel-regional-definition
[46] Infographie 2023 de la *Fédération des Parcs* : https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/mediatheque/ressources/le-reseau-des-58-parcs-en-chiffres-infographie

élus », ou « *faire prendre conscience* », et même parfois « *responsabiliser* ». Cette posture, que l'on pourrait qualifier de surplombante, présume un manque de bonnes volontés locales sans nécessairement pouvoir apporter de solutions stables au manque structurel de moyens financiers.

Le cas particulier du réseau « Bruded » réseau associatif de partage d'expérience

L'action urbanistique peut enfin prendre des formes d'hybridation plus singulières entre public et privé. C'est le cas de « BRUDED » (pour *Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable*), qui constitue un réseau associatif sans équivalent en France. Créé en 2005 par quelques collectivités locales, il a développé une mission de partage d'expériences (visites, rencontres, documentation) et d'accompagnement individuel aux communes et intercommunalités rurales.

L'aménagement, l'habitat et l'urbanisme constituent les thématiques centrales du réseau qui a développé des compétences très techniques dans la maîtrise des différentes faisabilités d'un projet local (aspects juridiques, ingénierie financière, etc.). L'association compte aujourd'hui 270 collectivités adhérentes, et compte par ailleurs sur la reconnaissance et du soutien financier des principaux acteurs institutionnels régionaux. Il est possible que « *l'institutionnalisation* » réussie de cette démarche citoyenne tienne à l'initiative d'être venu combler un manque dans le paysage des acteurs. Elle s'inscrit cependant dans un contexte régional très singulier, où la coopération intercommunale d'avère particulièrement ancienne et structurée (Richer 2008).

La « ZAD » de Notre Dame des Landes, réinvention d'un urbanisme vernaculaire ?

Face au projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes en Loire Atlantique, le mouvement d'opposition citoyenne qui occupe les lieux détourne habilement l'acronyme « Zone d'aménagement différé » (outil public de maîtrise foncière s'il en est) en « *Zone à défendre* », au point de faire progressivement oublier la signification initiale. Lorsque l'architecte Christophe Laurens découvre la ZAD en 2014, il y trouve un exemple suffisamment riche de manière alternative « d'habiter un territoire » pour engager avec des étudiants du master de design « alternatives urbaines », un travail de relevés architecturaux et paysagers des constructions du site (Laurens 2018) :

> « *Le DSAA Alt-U amène des étudiants concepteurs (dans les domaines de l'architecture, du paysage et de la scénographie) à s'interroger sur les dispositifs spatiaux et relationnels à favoriser pour permettre aux usagers concernés de construire de nouvelles autonomies à l'échelle du voisinage, de la rue ou du quartier, mais aussi de nouvelles solidarités à l'échelle métropolitaine, régionale ou mondiale* »[47].

[47] URL : https://alternativesurbaines.org/

Les militants qui s'y installent portent la proposition de faire vivre un espace rural comme tel, et pour ce faire accueillir de nouveaux habitants, en revendiquant notamment un lien fort avec leur milieu : travail de la terre, autosubsistance, recyclage, etc. Les constructions (habitat, espaces communs…) sont pour l'essentiel érigées sans projection ni plan formalisé, avec des matériaux locaux ou de récupération, déterminés par les usages et le principe d'économie. La pensée des lieux et des formes s'affranchie alors de toute forme de cadre administratif, de règles de volumes et d'implantation, ou de contraintes de certification.

Malgré cela, les travaux de Laurens et ses étudiants soulignent la qualité architecturale et urbaine de plusieurs de ces réalisations, sur la base de critères tout à fait familiers aux référentiels des « *Ecoquartiers* » et des appels à manifestation d'intérêts actuels : sobriété, recyclage, espaces de vie communs, etc. Il serait intéressant de s'interroger si l'affranchissement des cadres administratifs joue un rôle facilitateur, ou bien même une condition nécessaire, à la production de formes nouvelles de bâti rural, comme le défendent certains architectes (Castro 2016) et urbanistes (Tribillon 2017). Ce faisant cette démarche éclaire la capacité militante à produire des formes de bâti et d'occupation spatiale alternatives, renvoyant à l'État les contradictions entre ses injonctions à la préservation et ses politiques de développement. On peut toutefois se demander si une pratique qui définit son « propre » intérêt général peut répondre d'une légitimité publique au-delà de la forme d'entre-soi dans laquelle elle émerge.

L'urbanisme rural peut ainsi se définir, avant d'être pensé dans un cadre théorique, au travers de ses occurrences de terrain. Une action urbanistique assumant une spécificité rurale existe ainsi de fait, revendiquée ou pas, sous la forme d'une ingénierie spécialisée, diffusant son expertise aux acteurs locaux, ou tentant de les aider à mettre en œuvre leurs choix en matière d'organisation de l'espace.

1.3. « L'urbanisme rural » : une notion théorique en construction

À la suite des tâtonnements de la pratique de terrain, l'identification dans le cadre de travaux scientifique d'un urbanisme spécifiquement rural s'avère relativement récente, et présente des approches plurielles.

L'urbanisme, une préoccupation diluée dans politiques publiques rurales ?

Selon les géographes Yves Jean et Michel Périgord, le bouleversement de l'organisation des espaces ruraux intervient en France à partir du milieu des années 50 (Jean et Périgord 2017). Ce bouleversement se traduit par trois grandes phases de politique publiques. De 1955 à 1970, l'action

publique sur l'espace rural consiste principalement à soutenir l'agriculture et valoriser le patrimoine agricole, paysager et culturel avec la création des Parcs naturels régionaux. Les années 70 à 90 sont marquées par le paradigme du « développement local » (Pecqueur 1989 ; Gontcharoff 2002), endogène et ascendant avec les « Pays », et affirmation de l'intercommunalité comme échelon compétent en matière d'urbanisme. Puis à partir de 1992, les politiques locales affirment comme objectif prioritaire un développement économique et social de leur territoire sous l'égide des fonds européens.

Dans ce cadre, l'urbanisme n'apparait qu'en filigrane. Seule la Loi d'Orientation Foncière de 1967 (qui crée les plans d'occupation des sols) traduit plus explicitement l'intention d'une action urbanistique locale dans les territoires ruraux, par la mission d'aménagement des territoires qu'elle confie aux Parcs naturels régionaux. Sa portée demeure donc très restreinte à l'échelle du territoire national. Le cadre règlementaire qui régit partout ailleurs l'organisation de l'espace rural est défini par les « *règles nationales d'urbanisme* » (RNU), s'appliquant « par défaut » en l'absence d'un document d'urbanisme local[48].

Adapter le droit de l'urbanisme à l'espace rural : une nécessaire « *révolution conceptuelle* » ?

Didier Boutet dresse en 2004 le constat d'inadaptations déjà anciennes des outils d'urbanisme aux territoires ruraux. Il est aujourd'hui encore rejoint dans ce constat par d'autres spécialistes de l'espace rural comme la géographe Monique Poulot, qui estime qu' « *il faut inventer un droit* » (de l'urbanisme) pour les territoires ruraux (Poulot 2019). Cette inadaptation tient pour Boutet au fait que le monde rural a évolué sous l'effet de l'urbanisation, mais de manière « *moins urgente et spectaculaire* » que les villes et leurs abords immédiats. Les outils règlementaires ont selon lui suivi cette « moindre » perspective d'évolution. Il rappelle en ce sens les conclusions suivantes, établies par plusieurs spécialistes de la géographie et du droit rural, dès les années 1990. Pour le géographe de la France rurale Pierre Gillardot, les mutations socio-économiques contemporaines des campagnes appellent un renouvellement des aménagements. Dès 1990 il dresse le constat que : « *Comme la ville, la campagne doit être adaptée aux besoins de l'homme. Mais on ne peut guère transférer les méthodes, les techniques, les règles de l'urbanisme que j'oserai dire "citadines"* » (cité par Boutet 2004, p. 20). Plus tard en 1996, l'Inspecteur général de l'Équipement Antoine Givaudan attribue cette absence d'adaptation des leviers d'action au manque d'intérêt et d'attention des juristes pour les territoires ruraux. Il fustige des outils trop lourds, dont le caractère systématique permet à l'Etat d'affirmer une action d'ensemble sur le territoire français, quand des solutions plus légères ou plus modestes

[48] Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, portant réforme de l'urbanisme.

seraient pour lui bien plus utiles et adaptées aux campagnes. Enfin, le juriste en droit public Nicolas Chauvin estime en 2001 que le droit de l'urbanisme est tout aussi nécessaire à la campagne qu'à la ville : « *En raison de la présence d'activités spécifiques en milieu rural, il apparait aujourd'hui insuffisant de simplement dispenser (le droit) de se doter de certains outils imposés en ville ; il est au contraire apparu nécessaire de lui fournir des outils de planification spécifiques ainsi qu'une palette de règlementations adaptées, rendant possible l'adoption de mesures propres à cet espace* » (cité par Boutet 2004, p. 26).

Ce que Boutet propose finalement d'apporter à la suite de ses prédécesseurs, c'est la volonté de faire de l'urbanisme rural un objet scientifique et pratique *à part entière*. Mais cet objectif clair et légitime n'implique pas moins pour le juriste qu'une « *révolution conceptuelle* » (*Ibid.*, p. 23). Et à la différence de ses prédécesseurs, il appelle de ses vœux une action urbanistique qui ne se résume pas à la planification, mais se déploie à dans tous les axes d'intervention offerts par le *Code de l'urbanisme* : planification, maîtrise foncière, urbanisme opérationnel. Face à ces constats, la faiblesse des pratiques rurales de l'urbanisme tient d'abord à cette inadaptation ancienne et persistante du droit au contexte et aux enjeux des territoires ruraux.

Face à l'urbanisation contemporaine, l'urbanisme pour préserver une spécificité rurale

En 2017, la géographe rurale Valérie Jousseaume renouvelle l'aspiration de Didier Boutet en portant un « *plaidoyer pour un urbanisme rural contemporain* ». Celui-ci ne peut passer inaperçu tant les occurrences du terme « *urbanisme rural* » sont encore rares dans le champ scientifique. Alors que « *les centres métropolitains expriment clairement ce qu'ils sont et projettent leurs désirs sur les espaces qui les environnent tout en les privant d'expression* », elle reformule comme question préalable : « *Comment habiter les campagnes au 21ème siècle ?* ».

Face à la monotonie de lotissements fonctionnalistes issus de préoccupations d'abord mercantiles, « *l'urbanisme rural contemporain doit permettre aux campagnes d'offrir un cadre de vie en résonnance avec l'imaginaire touristique actuel, une approche hédoniste de l'habiter en rupture totale avec la forme fordiste du lotissement.* » L'objectif premier serait ainsi à « *valoriser* » un certain mode de vie « *en résonnance avec l'idéal d'autonomie, de durabilité, de convivialité et de partage, de recyclage* » hérité de la civilisation rurale. La critique de Jousseaume porte autant sur les acteurs locaux et leurs documents d'urbanisme qu'elle juge « *flous et laxistes* », que sur « *les acteurs de l'aménagement* », qui selon elle « *devraient prendre conscience avant d'agir, que leurs choix et leurs actions façonnent les sensations, les comportements, les expériences de vie et donc les représentations et l'infrastructure émotionnelle des habitants* ». Au-delà de l'inconsistance qu'elle prête à ces acteurs, la géographe ne questionne pas dans son texte les contraintes opérationnelles auxquelles ils sont soumis, ni la possibilité que les enjeux opérationnels soient pluriels, et possiblement contradictoires. Enfin, alors même qu'elle aspire à « *redonner voix aux ruraux* », elle

semble laisser au second plan le fait que l'exécutif local, aussi imparfait soit-il, demeure le niveau premier et le plus éprouvé de représentation démocratique locale, pour débattre collectivement des choix d'organisation de l'espace.

Cette finalité de préservation se retrouve dans la critique d'un modèle pavillonnaire décrit comme en rupture complète, dans ses principes d'implantation (accolements et densité), ses matériaux et ses couleurs. Pierre Merlin appelle ainsi à « *un urbanisme de préservation* » et de « *mise à jour* » du modèle spatial hérité, « *là où il n'y a que dilution des valeurs de la société rurale et dénaturation des pays*ages » (Merlin 2015, p. 88). Cette critique d'ordre moral, qui s'affranchit du « comment faire » n'est pas sans poser la question de la normativité qui accompagne l'histoire de l'urbanisme dans ses penchants à contrôler ou prescrire les bonnes mœurs (Pinson 2019).

Un urbanisme qui se distingue par les conditions d'action particulières du rural

A la différence des aspirations à la préservation partagées par Merlin et Jousseaume, l'urbanisme rural qu'analysent Camille Le Bivic (2020), et avant elle Pierre-Henry Bombenger (2011) passe par l'observation du métier au terrain. Tous deux soulignent, avec une décennie d'intervalle, une volonté de nombreuses municipalités de maîtriser l'urbanisation de territoires auquel est volontiers prêté une stratégie de « laisser-faire » (Mangin 2004 ; Vilmin 2008 ; Tribillon 2009). Pour Le Bivic cette volonté apparait suffisamment décisive pour permettre d'interpréter l'hétérogénéité des dynamiques d'urbanisation de communes soumises à un même niveau d'influence urbaine. La diversité des pratiques rurales s'explique alors par les conditions très spécifiques dans lesquelles elles s'inscrivent.

Dans ces territoires plus faiblement peuplés, où vivent une majorité de propriétaires fonciers, l'interconnaissance entre les habitants et l'exécutif tend à influencer plus qu'ailleurs l'écriture des règlements d'urbanisme. Le Bivic met par ailleurs en évidence une « *fragmentation institutionnelle et politique* » qui du fait des carences de l'ingénierie, se traduit par un manque de coordination entre les autorités compétentes en matière d'urbanisme : services de l'État, municipalités, services intercommunaux, et ingénierie privée associée. Il existe donc bien une volonté d'action urbanistique de la part des acteurs locaux en rural, mais dont les conditions d'exercice entravent la mise en œuvre.

L'urbanisme rural : vers la consolidation d'un objet d'étude à part entière ?

L'appel à textes d'avril 2021 de la revue « *Territoire en mouvement* » marque un jalon décisif dans « la mise à l'agenda » de « l'action urbanistique dans les territoires ruraux » (Prévot, Miot et

Vivant 2021). Il sonne la fin d'une moindre attention accordée par les acteurs de l'urbanisme et de l'architecture, constaté en 2004 par David Mangin à travers « *l'absence de projets globaux et donc de moyens pour y réfléchir, y compris dans les programmes de recherche des universités et des écoles d'architecture* » (Mangin 2004, p. 21). Depuis l'ouvrage de Didier Boutet, l'urbanisme rural n'avait pas été questionné comme objet à part entière dans sa globalité (action règlementaire et opérationnelle) et dans la spécificité des conditions de ses pratiques : acteurs présents, moyens mobilisés, transformations de l'espace et des relations à la ville. Ce ne sont donc pas tant les pratiques locales qui sont nouvelles, que l'intérêt qui leur est désormais accordé au niveau national. Pour les chercheurs en urbanisme Maryvonne Prévot, Yoan Miot et Elsa Vivant, ce « *regain d'intérêt* » se manifeste notamment par l'apparition progressive des communes rurales dans des dispositifs incitatifs tournés jusqu'alors vers des problématiques strictement urbaines. C'est le cas des concours qui fournissent un appui technique et financier, encadré dans le temps et limité à un nombre réduit de collectivités, suivant le format des « appels à manifestation d'intérêt »), comme « l'Atelier des territoires » créé en 2005, le concours « Centre-bourgs » en 2014, « Petite ville de demain » en 2020, et au bout de ce resserrement de focale vers les petits ensembles bâtis du rural, le plus récent concours des « Villages d'avenir » lancé fin 2023. Dans la recherche, cette tendance est tout aussi lisible dans l'émergence récente, en 2018, du volet « Territoires » des démarches de recherche-action « *POPSU* », créées en 2004 (Fol 2020 ; Cagé 2021).

Le dossier rappelle d'emblée que « *les professionnels des espaces ruraux n'ont (pas) attendu cette mise à l'agenda étatique (…) pour renouveler leur cadre d'action* », et prend dans son titre la précaution utile de distinguer l'existence de pratiques « *pour* » et « *dans* » les territoires ruraux, suggérant la question de l'initiative locale de l'action. C'est néanmoins encore le « *pour* » qui semble dominer dans cette approche qui propose d'analyser l'urbanisme comme « *pénétration grandissante des problématiques, des valeurs, des modes d'actions urbains dans le monde rural* ». Le risque serait de faire perdurer l'appréhension de l'action urbanistique comme un fait urbain, gouverné depuis des centres de décisions lointains et qui, comme l'urbanisation, se réduiraient à une logique descendant d'un centre vers les périphéries.

Le caractère encore très récent de ces questionnements encourage donc à clarifier davantage quels acteurs sont aujourd'hui en place pour mener une action urbanistique rurale, d'observer en quoi consiste leur pratique, les finalités qu'ils poursuivent, les difficultés qu'ils rencontrent ainsi que les moyens dont ils disposent.

2/ L'action publique en milieu rural : le *Code de l'urbanisme* « en mode dégradé »[49]

« Personne n'a jamais décidé d'une politique de l'étalement urbain
mais c'est pourtant ce qui se produit »

Thierry Vilmin, 2012, p. 27

Les travaux scientifiques s'attachant à la spécificité d'un urbanisme rural s'intéressent principalement à l'action planificatrice mise en œuvre dans ces territoires. À la différence de l'action foncière et opérationnelle, ce champ règlementaire de l'urbanisme constitue un impératif pour les acteurs locaux, qu'ils l'assument *a minima* par la signature des permis de construire ou *a maxima* en engagent l'élaboration d'un document de planification. Ces travaux mènent ainsi à prendre en considération un certain nombre d'écarts entre ce que le *Code de l'urbanisme* permet, et les réalités de terrain qui se révèlent sensiblement limitées : écart d'abord entre l'attribution aux communes de la compétence d'urbanisme, et le pouvoir d'autres instances publiques comme l'État lui-même (mais aussi les régions ou les départements) ; écart ensuite entre les responsabilités attribuées aux acteurs locaux et les moyens pour les assumer ; écart enfin entre la diversité théorique des possibilités d'action, et les mises en œuvre effectives.

2.1. Le projet d'aménagement local sous l'autorité des prescriptions « supra-territoriales »

« L'urbanisme » : une compétence administrative plus partagée qu'il n'y parait

L'exercice de l'urbanisme, comme action publique, est régi par le *Code de l'urbanisme* et celui des collectivités. Il apparait ainsi que « *L'urbanisme est l'un des domaines majeurs qui ont été décentralisés aux communes en 1983. Depuis lors, communes et groupements disposent de la compétence de principe en matière de documents d'urbanisme, d'aménagement urbain (ZAC et droits de préemption) ainsi que de permis de construire et d'autorisations et d'actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol* »[50]. Les communes et intercommunalités auraient ainsi à disposition, au même titre que les acteurs urbains, la maîtrise pleine et entière des leviers règlementaires et opérationnels (Jégouzo 2015). Le tableau ci-après (Figure 39) met en lumière que les collectivités locales et leurs groupements sont effectivement les premiers responsables pour la mise en œuvre d'une action urbanistique à large spectre : planification, autorisations, action foncière et opérationnelle. Mais plusieurs nuances s'imposent.

[49] L'expression « mode dégradé » a été abondamment employé dès 2020 dans les organisations publiques et privées pour maintenir une continuité d'activité malgré les obstacles et restrictions diverses liés à la pandémie.
[50] URL : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/repartition-des-competences-en-matiere-durbanisme

Figure 39 : Une répartition très partagée des compétences en matière d'urbanisme

Commune ou EPCI	Département	Région	État
• Élaboration du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale. • Délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'occupation des sols pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale. • Droit de préemption urbain. • ZAC (zone d'aménagement concerté). • Accord des communes ou EPCI sur la création du périmètre départemental d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.	• Délimitation du périmètre d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains et exercice du droit de préemption dans le périmètre (directement ou via SAFER).	• Élaboration en association avec l'État du schéma directeur de la région d'Île-de-France - SDRIF (approbation par l'État) *Elaboration du SRADDET, avant approbation par arrêté du préfet de région, à l'issue des procédures d'évaluation environnementale et d'enquête publique (depuis 2015)*	• Pouvoirs spécifiques de modification des SCOT et PLU. • Qualification des projets d'intérêt général et liste des opérations d'intérêt national. • Délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'utilisation du sol (hors PLU et carte communale ou cas spécifiques). • Zone d'aménagement concerté (dans les opérations d'intérêt national). • Zone d'aménagement différé. • Élaboration et approbation des directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD). • Association à l'élaboration et approbation du schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF). • Modification par décret du périmètre départemental d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (en cas de réduction).

Source : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/. Traitement O. Chatain 2024

D'abord la transmission de la compétence régalienne de l'urbanisme aux collectivités locales n'a été que très progressive, comme le rappelle le rapport Jarlier en 2012 (Sénat 2012). L'Etat a longtemps accompagné directement les collectivités rurales, à travers l'élaboration des documents d'urbanisme, l'instruction des actes d'urbanismes, ou à la mise en place d'une réflexion stratégique pour la conception de projets urbains pour les communes rurales. Malgré la décentralisation, cet appui technique essentiel n'a fait l'objet d'un transfert des fonctionnaires d'Etat vers les collectivités compétentes, traduisant le maintien d'un encadrement des pratiques décentralisées (Jacquot et Priet [1987] 2015, p. 142). De fait les services de l'État demeurent les premiers à s'exprimer (à travers le « *porter à connaissance* ») et le dernier maillon d'approbation des décisions locales (à travers le contrôle de légalité), notamment dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. Si bien que dès les années 1990, l'urbaniste Philippe Booth regrettait que « *les documents entretiennent, entre la DDE*[51] *et les communes, des relations de dépendance malsaine qui ne servent ni la cause de l'urbanisme ni celle de la démocratie locale* »[52].

D'autre part, le partage des prérogatives aux régions, départements et intercommunalité pose la question de la coordination et des rapports de pouvoir entre acteurs responsables. Si les notions de « compatibilité » et de « conformité » sont supposées arbitrer une hiérarchie des normes produites par chacun, l'examen des pratiques confirme des réalités plus complexes et ambiguës. Les communes naviguent entre l'obligation de conformité aux normes supérieures dont elles sont

[51] Directions Départementales de l'Equipement, devenues Directions Départementales des Territoires (DDT).
[52] Philippe Booth, 1996, « Les règles d'urbanisme dans les petites communes », *Études foncières* n°70, mars, p. 10, cité dans Boutet 2004, p. 65.

les destinataires finaux, et les marges de manœuvre qu'elles peuvent parvenir à obtenir en justifiant elles-mêmes les éventuels écarts (Manson 2015 ; Carpentier 2020). Si cette répartition des responsabilités opère à la campagne comme à la ville, la différence majeure tient donc davantage à la différence de moyens pour les assumer.

Quand L'État retire son appui, mais maintient son contrôle

L'État a pallié un temps à l'impossibilité pour les collectivités rurales de se doter de leur propre ingénierie, assurant ainsi un « *urbanisme* pour *les territoires ruraux* ». La fin progressive de ces missions a poussé les collectivités à se tourner vers une ingénierie privée (bureaux d'étude), dont les prestations se sont ajoutées à la colonne « dépenses » sans qu'aucune ressource n'équilibre celle des « recettes », si ce n'est une hausse de la fiscalité locale rendue possible par la croissance démographique. Ce désengagement de l'État ne s'est pas pour autant accompagné d'un assouplissement de son contrôle en amont et en aval des démarches de planification. S'ils ne réalisent plus les diagnostics et les études préalables avec les collectivités locales, les services décentralisés leur fournissent ce qu'ils estiment nécessaire d'être pris en compte sous la forme d'un « porter à connaissance ». N'étant plus partie prenante de l'élaboration du document local, ils ponctuent les principales étapes de son élaboration par l'émission « *d'avis* » susceptibles de compromettre, s'ils ne pas suivis, l'approbation finale du document ou de nourrir d'éventuels recours. Les services de l'État assurent par ailleurs une approbation (ou un rejet) en aval, par le contrôle de légalité qu'ils exercent sur chaque acte de la collectivité.

En outre, l'État fixe, à travers les orientations du *Code de l'urbanisme*, certaines finalités à l'action locale qui n'a d'autre latitude que de choisir la stratégie d'exécution. L'article L. 101-2 du *Code de l'urbanisme* établit explicitement que « *l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants* »… parmi lesquels « *le développement urbain et rural maîtrisé* », « *la restructuration des espaces urbanisés, la lutte contre l'étalement urbain* », « *une utilisation économe des espaces naturels* »[53] ou encore, l'objectif de « *maîtrise économe de la consommation des espaces agricoles et naturels* »[54], qui peut s'opposer radicalement avec les volontés d'élus locaux comptant prendre part à la renaissance rurale (Melot et Bransiecq 2016). Attribuer aux seuls maires la responsabilité de l'urbanisation diffuse du territoire français reviendrait ainsi à négliger que malgré les lois de décentralisation, les compétences en matière d'urbanisme ne sont pas devenues pour autant le fait exclusif des communes.

[53] URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043977681
[54] Décret n° 2022-762 du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

SCOT et SRADDET, quand les acronymes imposent leurs normes au projet local

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est défini par le *Code de l'urbanisme* comme un document de planification intercommunale visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles touchant à l'aménagement de l'espace, notamment l'habitat, la mobilité, l'environnement et le paysage. Depuis sa création par la loi SRU de 2000, il n'a cessé d'évoluer d'un outil stratégique d'orientations générales vers un outil plus prescriptif et précis spatialement (Carpentier 2020). La loi ALUR de 2014 en particulier, a fait de ce schéma un « document intégrateur ». Il est ainsi chargé « d'intégrer », c'est-à-dire reporter vers le local, les prescriptions des documents de planification supérieur, pour assurer qu'ils soient « compatibles » avec ses orientations. Si les communes sont parties prenantes de son élaboration, leur « poids » démographie joue davantage en faveur des municipalités les plus urbaines, mieux représentées, que les plus rurales. Cette question peu étudiée pourrait sans doute contribuer à expliquer le faible intérêt des acteurs ruraux pour cet outil, dans lequel ils s'engagent essentiellement sous la pression de l'Etat (Le Bivic 2020). Ce sentiment de perte de contrôle peut être par ailleurs accentué lorsque, voulant assurer l'élaboration du SCOT en régie pour garantir une appropriation et un pilotage plus fin, une intercommunalité se voit refuser les subventions dont elle bénéficierait si elle externalisait cette tâche à un bureau d'étude (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 44).

De manière analogue, les « *Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires* » (SRADDET) créés par la loi « NOTRe » de 2015 inscrivent les régions en position de force dans la hiérarchie des documents d'urbanisme. Le schéma qui agrège plusieurs documents sectoriels de planification est devenu « prescriptif » quand il n'était initialement que « prospectif » : les documents locaux d'urbanismes doivent être désormais compatibles avec les objectifs du SRADDET. L'architecte-urbaniste de l'État Isabelle Diaz s'interroge ainsi sur la capacité des régions à instaurer un dialogue avec les instances dès lors qu'elles imposent par exemple des objectifs de sobriété foncière, qui porte en lui le risque de créer un rapport de concurrence sur la ressource entre territoires d'une même région (Diaz 2021).

Ce virage prescriptif pourrait en outre raviver le sentiment latent chez les acteurs locaux d'un retour imposé du jacobinisme (Gontcharoff 2011). On pourrait même s'interroger si l'Etat n'a jamais cessé de conserver, voire d'accroitre malgré la décentralisation, son pouvoir sur les échelons locaux. C'est une hypothèse que soulève le géographe ruraliste Patrick D'Aquino dans son positionnement « *pour une planification territoriale ascendante* » (D'Aquino 2002). Constatant « *notre incapacité à formaliser a priori une programmation judicieuse pour améliorer une situation complexe* », il attire l'attention sur la difficulté des démarches de planification à intégrer les dynamiques locales. La prise en considération de cette « *endogénéité* » s'avère pour lui une condition nécessaire pour mettre en

œuvre un aménagement du territoire « *qui ne se préoccupe plus de prévoir des actions dans le temps, mais de créer, par des politiques institutionnelles, des "contextes d'action"* » reconnaissant aux acteurs locaux une véritable capacité d'action (*Ibid.*, p. 18).

2.2. Une action réduite à un usage partiel des outils de planification

À partir de cette diversité de parties prenantes, il apparait donc opportun d'évaluer plus finement les modalités des pratiques locales d'une action planificatrice entre périurbain et rural. La planification peut se définir comme « *une activité formalisée qui permet à une société de favoriser, réguler ou gérer des évolutions économiques, urbaines ou sociales* » (Bognon et *al.* 2020, p. 147). Elle donne le pouvoir à un exécutif public de définir ses choix d'organisation de la vie locale dans l'espace. La planification donne ainsi à l'urbanisme sa dimension d'action de règlementation, de contrôle et de régulation d'initiatives spontanées et non coordonnées (Merlin 2015). Peu approfondie dans ses spécificités rurales, la planification représente pourtant un levier de maîtrise et de choix potentiellement puissant face aux enjeux de transformation de l'urbanisation (Bognon et *al.* 2020, p. 163).

Ainsi le « plan local d'urbanisme » PLU permet de définir des zones constructibles, d'y affecter des usages et des règles architecturales, comme le plan d'occupation des sols (POS) qui le précède historiquement. Il se distingue de son prédécesseur par les possibilités qu'il donne d'encadrer plus finement l'initiative privée, offrant par exemple la possibilité - appréciable en contexte d'extension urbaine - de phaser l'ouverture des enveloppes constructibles à l'urbanisation, afin par exemple d'orienter les initiatives privées de construction en priorité vers les terrains les plus proches du bourg. Avec les « *Orientations d'Aménagement et de Programmation* », l'outil de planification donne jusqu'à la possibilité de formuler des principes programmatiques (mixité sociale ou fonctionnelle, nombre et types de logements, équipements le cas échéant, etc.) et graphiques (compléter ou substituer un règlement écrit par une représentation graphique). Le PLU permet aussi d'adopter (essentiellement dans sa réalisation intercommunale) des actions plus thématiques comme l'habitat ou les déplacements, en donnant la possibilité d'intégrer au document un plan de déplacement urbain (PDU) ou un programme local de l'habitat. Son caractère évolutif (procédures de modification ou de révision) lui permet enfin de s'ajuster aux évolutions du territoire.

La performance de l'outil s'accompagne cependant d'un certain nombre de contraintes qui peuvent rapidement s'avérer dissuasives pour les communes rurales : c'est un outil long à élaborer (plus de trois ans), aux objectifs et aux cadres d'action trop urbains, trop techniques, et en conséquence difficile à s'approprier et onéreux (Mangin 2004 ; Jeanmonod et *al.* 2010). Face à cette complexité et au manque de moyens suffisant pour produire un document finalement trop

ambition au regard des moyens disponibles, la carte communale représentait ainsi pour Boutet un outil intermédiaire particulièrement adapté aux communes soumises à une faible pression foncière... Au risque toutefois de se limiter à « zoner » les espaces constructibles sans permettre de penser et encadrer les formes venant à y être construites.

Les communes rurales se trouvent donc dans un seuil incertain, entre un PLU au-dessus de leurs moyens qui permet d'anticiper et canaliser une attractivité potentielle, et l'outil simplifié de la carte communale, mieux adapté à leurs moyens, mais qui offre une bien moindre capacité de maîtrise dans les choix d'organisation de l'espace.

2.3. Une action limitée faute de moyens adaptés

L'inadaptation du levier de la planification aux communes rurales tient d'abord au fait que le nombre d'habitants détermine le budget de la collectivité, et donc les moyens dont elle dispose pour ouvrir un poste dédié à l'urbanisme.

Des effectifs communaux limités à l'espoir en partie déçu de l'intercommunalité

Face au retrait de l'État et au personnel communal réduit, les élus n'ont guère d'autre horizon que celui des expertises techniques extérieures, ou celui d'élargir au maximum les aides d'autres échelons. Jeanmonod et Callais observent ainsi que :

> « *Le rôle des secrétaires de mairie est dirimant dans le fonctionnement de ces petites collectivités. Le maire n'étant pas un "élu à plein temps", la secrétaire, car il s'agit le plus souvent d'une femme, se trouve en bute à des sollicitations multiples de la part des administrés, mais aussi des élus. Même si les Centres Nationaux de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) proposent régulièrement de nombreux stages de formation sur l'urbanisme, le droit des sols et l'aménagement (…) la technicité nécessaire aujourd'hui pour traiter avec sécurité les sujets dans ces domaines n'est pas aisément à la portée de ces personnels, ne disposant que de très peu de liberté et de temps pour accéder aux formations.* » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 163)[55].

Ce constat est partagé par les différents rapports sénatoriaux produits sur la question de l'ingénierie territoriale, et notamment le rapport de 2012 dans lequel le sénateur Pierre Jarlier soulignait le risque d'un trop grand écart entre la responsabilité de la collectivité et les moyens dont elle dispose pour pouvoir les assumer : « *Il faut éviter des situations dans lesquelles des personnes dont la formation ne serait pas au niveau puissent se présenter devant les élus et réaliser un travail inadapté ».* (Sénat 2012, p. 72). Sans expertise suffisante, « *trop de communes rurales se laissent abuser par des diagnostics d'expert en*

[55] Voir aussi, plus récemment le reportage publié par *Le Monde* (15 novembre 2023), sur « Les secrétaires de mairie, piliers du monde rural », alertant sur le départ en retraite d'un tiers des agents d'ici à 2030.

aménagement » (Boutet 2004, p. 66). Et inversement, la faible rémunération que représentent ces marchés pour les entreprises – a fortiori plus basse avec les commanditaires ruraux – conduit à un appauvrissement de la qualité des prestations et même un retrait des entreprises de certains des marchés dans lesquels ils ne rentrent pas dans leurs frais. En résumé, communes et communautés de communes rurales peuvent, dans le principe, porter une planification de qualité, mais « *cela a un coût qui ne peut être supporté par toutes les communes* » (*Ibid.*).

Devant ces difficultés structurelles, l'intercommunalité est apparue comme une solution porteuse d'espoir pour l'action de planification rurale. Elle est soutenue sans réserve par Boutet qui y voit les vertus combinées d'une échelle d'intervention pertinente, et l'attente d'une masse critique et d'une mutualisation des moyens nécessaires pour une montée en puissance des compétences internes (Boutet 2004). Pourtant, l'intercommunalité qui fait règle depuis 2009 n'a pas nécessairement renforcé l'action urbanistique locale, dès lors que l'on constate la poursuite, voire l'intensification, de l'éparpillement de l'habitat (Jeanmonod et *al.* 2010). Cela tient au fait que « *Les intercommunalités n'envisagent que très rarement la planification à leur échelle* », et en 2010, seuls 4% des intercommunalités avait opté pour la compétence « PLU ». Par ailleurs les modalités électorales comme le fonctionnement quotidien de l'instance intercommunale peut la faire paraître lointaine des habitants et des élus, en dépit du fait qu'elle exerce la compétence d'aménagement du territoire. L'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale, vigoureusement incité par la loi « ALUR » de 2014, pousse des élus souvent peu accoutumés à travailler ensemble, à décider en commun de l'avenir de leur village. Face à cette collaboration à marche forcée nécessairement descendante, l'individualisme et la concurrence entre communes prend aisément le dessus, au risque de voir l'action planificatrice se résumer à une répartition des droits à construire entre communes. C'est un constat que dresse, en 2020, Camille Le Bivic en évoquant « *une fragmentation politique des autorités de planification* » (pp. 106-110).

L'instruction comme levier de la dernière chance

Dès lors qu'il dispose d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, le maire est dépositaire de la signature des permis. Bien que tout refus doive faire l'objet d'une motivation sur la base du règlement applicable, les maires sont très attachés à cette prérogative qui leur donne une autorité réelle autant que symbolique sur les porteurs de projet. Comme le constatent Jeanmonod et Callais, la délégation de l'instruction des permis aux intercommunalités se fait avec précaution par les maires qui, s'ils l'acceptent, « *insistent aussitôt pour souligner qu'ils gardent la main sur la signature des autorisations. Ils relient aussi souvent, peut-être par amalgame, la délégation de l'instruction des autorisations avec la compétence urbanisme qui "ne se délègue pas"* » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 164). Le nouveau retrait

de l'Etat marqué par la fin de l'aide à l'instruction des permis par les Directions départementales des territoires (Loi ALUR de 2014) a mis un peu plus sous pression encore les collectivités contraintes à faire appel à de nouvelles prestations facturées, ou de former leurs propres services. Bien que lourd financièrement, ce second cas semble avoir apporté un gain de proximité entre élus et instructeurs, se traduisant par une diminution des contentieux et des délais d'instruction (AMF-ADCF 2014). Marie Llorente et Thierry Vilmin constatent que cette prise de responsabilité plus directe des élus sur l'instruction peut en outre leur donner une marge de manœuvre plus fine pour assurer la continuité entre l'intention de la règle et la lecture que peut en faire le service instructeur.

Mais de façon générale, une plus faible appropriation des outils de la planification dans les collectivités rurales qu'urbaines laisse celles-ci moins libres de penser et choisir les formes urbaines qui vont déterminer le cadre d'action publique des décennies suivantes.

2.4. Une pensée et une maîtrise de l'espace amoindries

Les études sur la planification rurale et périurbaine convergent dans le constat d'une forme de « dumping » territorial. Dans un contexte de concurrence entre les communes pour attirer les nouveaux arrivants, l'action plus rigoureuse d'une municipalité peut alimenter le report d'urbanisation vers une autre moins « regardante » (Le Bivic 2020 ; Poulot 2018). La montée en exigence peut dans ce cas apparaître vaine à l'échelle des vastes territoires de l'urbanisation diffuse, voire contreproductive par le risque qu'elle véhicule à reporter toujours plus loin la recherche par les candidats à la construction du foncier le moins contraint possible (Fonticelli et Moquay 2018). Sur le plan politique, l'absence d'une figure intermédiaire dans l'instruction des permis de construire rend inévitable une confrontation directe entre le demandeur et le décideur. Il n'y a pas de tiers pour assumer un positionnement « indépendant des intérêts locaux », et le cas échéant « dire non », au nom de l'intérêt public (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 163), et dont la neutralité est garantie par le statut de fonctionnaire territorial ou fonctionnaire d'Etat (dont le cadre d'emploi répond de droits et de devoirs régis par le CGCT). Le contexte social des communes rurales rend particulièrement prégnant l'enjeu financier que représente la possibilité de valoriser financièrement un patrimoine foncier, pour améliorer une retraite trop modeste ou aider sa descendance à sécuriser son assise socio-économique dans un contexte économique incertain (Laferté et *al.* 2006).

Le manque de moyens et les conditions d'élaborations plus contraintes qu'il induit s'avère en outre favorable à une standardisation et un appauvrissement des règles conçues dans les documents locaux. « *La norme est aujourd'hui intériorisée au point que la maison isolée dans sa parcelle devient l'image de référence, le symbole de la ruralité pour les ruraux d'origine comme pour les citadins qui viennent s'installer*

à la campagne » (Dubost 1990, p. 190). La difficulté à anticiper les formes urbaines induites par leurs règlements encourage les décideurs peu soutenus techniquement à garantir un « moindre mal », en se conformant à un mimétisme des formes existantes, reconnues et admises par le plus grand nombre. Le renouvellement architectural de l'habitat rural apparaît dans ce cadre un risque pris à l'aveugle. « *L'édiction de règles de construction est devenue nécessaire pour compenser l'effacement des régulations traditionnelles et coutumières. Mais ces règles ne garantissent pas à elles seules la qualité de l'urbanisme diffus. En réalité elles sont essentiellement des règles qui interdisent ou qui limitent afin d'éviter une disparité trop forte des constructions nouvelles par rapport aux anciennes. Ces règles n'ont pas pour ambition de promouvoir une forme nouvelle* » (Vilmin 2015, pp. 90-107). A l'inverse une stratégie pragmatique peut consister à maximiser les chances de s'adapter aux « produits » les plus demandés, à savoir un terrain orthogonal facilitant l'implantation d'un modèle standardisé de maison (Llorente et Vilmin 2015, p. 63). Volontairement ou involontairement, la marge de manœuvre et d'interprétation laissée aux acteurs de la conception architecturale et urbaine est donc la plus réduite possible.

Une planification, qui plus est réduite dans ses moyens, ne saurait cependant résumer les possibilités d'action offertes aux collectivités locales par le *Code de l'urbanisme*. Au-delà d'un encadrement en amont et en aval d'une initiative privée qui garderait seule voix au chapitre des choix de conception architecturale et urbaine, les outils du « projet » mobilisés en milieu urbain sont affirmés par ceux qui les mettent œuvre comme incomparablement mieux adaptés pour créer les conditions d'un dialogue entre la collectivité et les concepteurs, qu'ils opèrent pour un commanditaire public ou privé. On peut donc à ce stade s'interroger sur le sens que peut revêtir un « projet urbain rural », et plus largement une action opérationnelle locale, en questionnant notamment les possibilités offertes par les acteurs en présence.

3/ Une action publique sans urbanisme opérationnel

Le manque d'ingénierie technique et interne aux collectivités rural ne concerne pas que les missions de bases de l'urbanisme, comme la planification. Le constat est aussi clair qu'il n'appelle pour l'heure de redressement des moyens disponibles[56] :

> « *L'absence de ressources tant matérielles qu'immatérielles en termes d'ingénierie au sein de certaines collectivités, en particulier en milieu rural, se situe à tous les niveaux : ingénierie stratégique, pré-opérationnelle, opérationnelle. Elle se concrétise aussi dans le champ « aval » des projets*

[56] Voir sur ce point la Revue *Urbanisme* (n° 422 et n° 423, 2021 et 2022) sur manque d'ingénierie spatiale dans les « territoires oubliés », ou le numéro du *Moniteur* consacré à l'ingénierie des territoires : « Le déficit d'ingénierie rurale à la loupe » (Laurent Miguet, le 13/04/2022).

> *(maintenance/exploitation), ce qui ne facilite pas une approche intégrée des projets. Ce déficit concerne tous les champs de l'ingénierie : administratif, financier, technique, management de projet* » (Sénat 2020b, p. 37).

L'urbanisme opérationnel rural n'échappe donc pas à ces carences. Celui-ci correspond sur le plan juridique à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, telles qu'elles sont définies par l'article L 300-1 du *Code de l'Urbanisme*.

> « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

La notion de « projet urbain » a été affirmée par les acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme comme un nouveau paradigme de l'action publique sur l'espace (Boutinet 1990). A partir des années 1980, ce mode opératoire entend tourner le dos à l'approche par le « plan d'aménagement », jugée trop fonctionnaliste et figée (Hayot et Sauvage 2000). Cette notion relève de problématiques multiples, ce qui rend complexe sa définition mais fait aussi son intérêt comme objet scientifique (Ingallina 2008).

Le chercheur en aménagement et urbanisme Joël Idt définit le projet urbain comme l'expression d'une volonté politique, dans un contexte de décentralisation où l'échelon communal monte en puissance. Il relève d'un travail de conception (dessin, mise en forme et agencement spatial du bâti et des espaces publics) et se traduit par l'aménagement physique d'un nouveau quartier (ou la réhabilitation d'un quartier ancien). Il manifeste une préoccupation accrue pour la prise en compte de l'espace public, et qu'une plus grande attention portée au contexte, autant spatial qu'institutionnel (Mangin et Panerai 1999 ; Idt 2020, p. 185). En tant qu'action collective, le projet urbain envisage une meilleure prise en considération de la complexité des besoins, que permettrait une capacité accrue à mobiliser des moyens toujours plus dispersés. Il se distingue ainsi par « *son caractère négocié, partenarial, interinstitutionnel et associant acteurs publics et privés* » (Idt 2020, p. 195), et peut dès lors se définir comme « *configuration d'action où des acteurs aux intérêts et aux rationalités multiples, voire parfois divergents et contradictoires, sont amenés à agir ensemble* » (*Ibid.*, p. 190). Cependant le sentiment d'inadéquation persiste dans l'expression du « projet rural »[57]. Est-ce à dire que l'espace rural se

[57] Au point qu'un groupe d'enseignants et chercheurs se rassemble en 2009 sous la bannière « *Espace Rural, Projet Spatial* » (ERPS) pour tenter de dépasser l'apparente incongruité linguistique de l'objet. https://erps.archi.fr/

construit aujourd'hui sans agrégation du bâti, et que l'action publique sur les modalités de cette agrégation ne peut être qu'urbaine ?

3.1. Une action opérationnelle qui peine à exister faute d'expertise et d'acteurs dédiés

Le « projet urbain » relève donc d'une action publique sur l'espace, visant à mieux maîtriser l'évolution urbaine d'un territoire où la puissance publique et l'initiative privée interagissent plus étroitement à la conception des formes. Comme le souligne Didier Boutet : « *rien, dans cette définition légale, ne comporte des objectifs étrangers aux problématiques rurales* » (2004, p. 155). Mais l'attention aiguë et ancienne de la littérature scientifique (Pinson 2005), laisse l'espace rural inexploré, sans qu'il soit possible d'établir si cet angle mort traduit un manque d'intérêt, ou l'absence d'expériences à étudier.

Les opérations complexes se limitent à l'espace urbain et son plus proche périurbain.

Un corpus des « *projets urbains* » en milieu rural existe néanmoins, bien que réduit, dans la littérature scientifique (Callais et Jeanmonod 2017). Une littérature grise complète la compréhension de cet objet, sous forme de guides ou de fiches d'expériences, principalement produits au cours des années 2010 par les services de l'État ou les CAUE. L'ouvrage « *Aménager durablement les petites communes* » (CERTU 2011) traduit de manière caractéristique une préoccupation nouvelle de décliner en milieu rural le nouveau modèle de « l'écoquartier », étudié jusqu'alors uniquement dans ses faisabilités urbaines (Charlot-Valdieu et Outrequin 2009 ; Souami 2009). Face à cette absence, on peut s'interroger dans quelle mesure les collectivités locales peuvent participer à la pensée des formes bâties de l'espace de vie dont elles sont comptables.

L'aménagement des périphéries opère selon différentes procédures qui varient en fonction de l'offre et du prix du foncier : des opérations les plus vastes et les plus complexes dans et à proximité des villes, jusqu'à l'urbanisation diffuse des communes les plus rurales (Mangin 2004). Des procédures comme la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou le lotissement communal fondent la légitimité de la collectivité à prendre une part directe à la production de l'urbain et les choix programmatiques inhérents. Elles offrent à la collectivité la possibilité de programmer des logements ainsi que l'ensemble des prestations urbaines qui l'accompagnent : espaces publics, équipements, commerces, peuvent être pensés. Ces différentes fonctions sont pensées comme un ensemble accompagnant les logements, et leur financement peut être négocié entre la collectivité et les opérateurs privés. En d'autres termes, une partie de plus-value économique créée par la constructibilité est rétribuée à l'intérêt général.

Ces projets peuvent être réalisés pour la collectivité par des acteurs publics, parapublics ou privés, comme des bailleurs sociaux, des sociétés d'économie mixte ou des Sociétés publiques

locales, aménageurs ou promoteurs. Or ces acteurs sont symptomatiquement absents des périphéries les plus éloignées où se déploie une urbanisation nourrie par l'influence urbaine, pour lesquels les prix moins tendus du foncier et la taille modeste des opérations compromettent les capacités d'intervention (Vilmin 2012 ; 2015). Sans partenaires économiques avec qui travailler, la collectivité se trouve privée de moyens de produire une réponse fine à la diversité de ses besoins locaux.

Le lotissement communal, outil théorique plus que pratique de l'urbanisme rural

Les lotissements emblématiques des périphéries sont, comme le résume l'architecte David Mangin, réalisés par des promoteurs-constructeurs, dessinés par des géomètres et commercialisés par des agences immobilières. La puissance publique n'est pas plus à l'initiative des opérations qu'elle n'en maîtrise directement les choix programmatiques et morphologiques. Cette procédure a pourtant pu être analysée comme un levier qualitatif de l'aménagement hors des villes dans les espaces périurbains (Ferrand et *al.* 2008 ; Herrmann 2017), sans que la réflexion se soit prolongée jusqu'aux conditions d'action rurales.

Pour Didier Boutet, l'urbanisme opérationnel rural doit pouvoir exister à travers des programmes modestes, mais proportionnés aux besoins des bourgs et des villages. La procédure plus simple du lotissement communal lui parait plus adaptée pour maîtriser les formes des nouveaux espaces bâtis, d'autant plus réalisable sur le plan commercial que l'intervention de la collectivité n'est pas conditionnée à la réalisation d'une plus-value financière. Le lotissement communal devrait en ce sens pouvoir pallier la frilosité des professionnels dans un territoire qui leur apparait peu favorable économiquement. Mais la question des moyens techniques se pose encore pour que le lotissement ne se résume pas à une juxtaposition de maisons comme en aménagement diffus. Le problème c'est que pour « *faire le village avec des lotissements* » (en référence à l'ouvrage sur la ville de Masboungi 2008), ces moyens indispensables manquent au rural.

La planification « de projet » peut-elle constituer un urbanisme opérationnel ?

Entre l'action règlementaire et l'urbanisme par opération, une modalité intermédiaire s'affirme depuis une quinzaine d'année comme *« une troisième voie hybride » : l'aménagement négocié* (Vilmin 2019, p. 148). Cette pratique « négociée » recoupe ce que Le Bivic (2020) identifie dans ses terrains comme un « *urbanisme de projet* » par la planification. Elle constate chez les élus enquêtés une préférence majoritaire que l'urbanisation procède par opérations d'ensemble, qui disqualifie d'emblée le modèle diffus comme préférence univoque des acteurs locaux :

> « *L'urbanisation au coup par coup (à la parcelle selon des initiatives individuelles privées) présente de nombreux inconvénients pour une municipalité : le chantier peut durer (passage et stationnement de véhicules lourds, dégradation de la chaussée) ; l'adressage des maisons se fait sur des voies qui n'ont pas été dimensionnées pour accueillir le nouveau trafic ; la matérialisation des limites de terrain (murets, haies) n'est pas une priorité des habitants, ce qui crée parfois des tensions dans le voisinage (intimité, aspect esthétique). D'autre part, dans le cadre d'un aménagement « d'ensemble », les dispositifs fiscaux ou de participation (tels que la taxe d'aménagement majorée, le projet urbain partenarial ou la zone d'aménagement concertée) permettent à la commune d'envisager un apport financier - suffisant, dans un temps donné et avec plus de garanties de paiement - pour réaliser des équipements ou adapter les infrastructures.*
> *Ainsi, l'intérêt pour les communes pour les aménagements d'ensemble est triple : l'opération est réalisée rapidement, à une échelle qui permet une entrée d'argent groupée et dans un cadre qui ne compromet pas ou anticipe l'adaptation de l'urbanisation existante (réalisation d'infrastructure, évaluation du coût de l'aménagement intégré à des dispositifs de financement).* » (*Ibid*., p. 216)

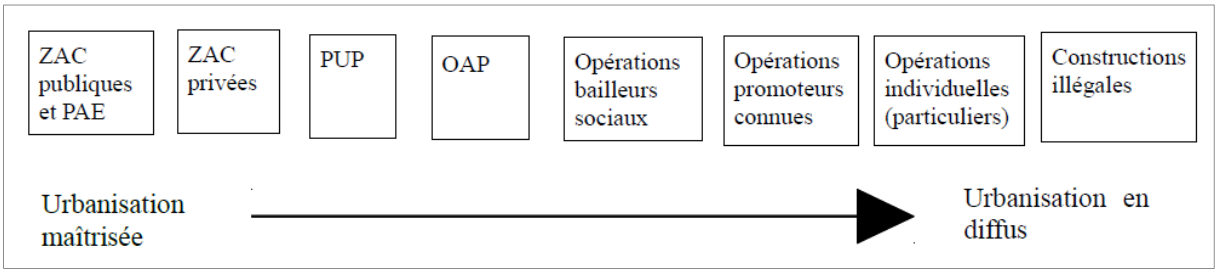
Mais son enquête montre cependant que le mode d'action par le « projet urbain » s'avère davantage une attente des techniciens intercommunaux que l'expression spontanée de l'exécutif local. Ce décalage relève pour elle d'une difficulté à s'engager dans la pratique délicate du « projet » sans l'expertise et les financements qu'elle nécessite. Le Bivic alerte aussi sur le risque que représente le découplage entre l'échelon communal où émerge la volonté politique, et l'échelon intercommunal plus à même que les mairies pour disposer d'une ingénierie dédiée au projet urbain. En d'autres termes, l'adaptation rurale d'une planification « en mode projet » semble opportune et désirée dans les campagnes, mais toujours plafonnée à cette limite du manque d'expertise et de financements.

Avec le politiste Max Rousseau et l'urbaniste Yoan Miot, Joël Idt analyse que les formes d'intervention du « projet urbain » ont été conçues pour les territoires plus denses, et que leur faisabilité économique demeure associée à l'accroissement des densités (Miot et Rousseau 2017, Idt 2020). Il n'y pas dans ce cadre de péréquation des moyens qui permettrait d'apporter au local un appui méthodologique, juridico-administratif, règlementaire et financier indispensable. « *C'est précisément le retrait de l'État de ces services qui pose la problématique de la couverture des besoins des territoires les plus fragiles et les plus démunis, mais aussi des projets complexes qui ne sauraient se développer avec les seuls moyens locaux* » (Sénat 2020b, pp. 21-22). On peut à l'inverse observer une concentration dans les villes des compétences publiques et privées de l'aménagement et de l'urbanisme. Cet éloignement spatial entre les compétences du projet et les terrains d'opérations rurales ainsi que le moindre volume financier des opérations peut compromettre l'intervention des compétences idoines (Bonnet 2016, p. 8).

Une telle disparité dans le recours aux différents outils opérationnels selon l'intensité de l'urbanisation, selon la proximité des centres urbains, et les moyens des collectivités, nous conduit à l'hypothèse que s'esquisse, du rural à l'urbain, une *géographie des procédures*. Si la hiérarchisation des

niveaux de maîtrise a été relativement peu étudiée, en dehors des travaux que nous venons de citer (Vilmin, Llorente, Castel), et en dehors des ouvrages techniques professionnels et de la littérature grise, elle semble poindre comme un sujet de préoccupation nouveau à travers certains travaux étudiants, comme une problématique associée à l'urbanisation diffuse. La tentative de schématisation Pierre Pageau atteste de l'émergence de cette question en école d'architecture (Figure 40). Elle fait apparaitre l'espace rural comme l'opposé de la ville dans la maîtrise de l'urbanisation à travers le recours aux outils du *Code de l'urbanisme* (Pageau 2015).

Figure 40 : Une inégale maîtrise de l'urbanisation selon les dispositifs d'aménagement mobilisés par les collectivités urbaines ou rurales



Source : Pageau 2015, p. 88.

Un urbanisme opérationnel entravé, en amont, par l'absence d'action foncière.

L'action opérationnelle ne peut en outre exister sans foncier. Pour éviter l'effet de hausse spéculative qu'un projet peut entrainer sur la valeur d'un terrain, la collectivité dispose de différents leviers pour acquérir le foncier. Mais encore faut-il qu'elle dispose des moyens juridiques et financiers pour actionner ces leviers (Boutet 2004 ; Bonnet 2016). Ce domaine d'action est pour ainsi dire marginal dans les territoires ruraux, où l'influence urbaine rencontre d'une part un désir de renchérissement des valeurs de la part des propriétaires, et une absence de culture technique permettant d'actionner les leviers de l'action foncière. Dans l'ensemble des terrains étudiés, Jeanmonod et Callais constatent que les communes ne disposent pas de réserves foncières communales urbanisables, qui permettraient de faire contrepoids face aux propriétaires (2017, p. 166). La transaction directe entre les quelques familles qui possèdent le foncier constructible de la commune et un promoteur qui tarde à construire, laisse à des rapports strictement privés la possibilité pour la commune de se développer, ainsi les choix d'organisation de l'espace à construire.

Des établissements publics fonciers (EPF) existent, et dont le rôle consiste précisément à se porter acquéreur pour les collectivités, en leur faisant bénéficier d'une expertise opérationnelle. Mais leur répartition en France est restée très inégale, bien qu'elle tende à se généraliser depuis la

loi « MAPTAM » de 2014 (Sénat 2013 ; Bonnet 2016), comme par exemple en Nouvelle Aquitaine avec le déploiement de l'EPF de Poitou-Charentes à l'échelle du nouveau périmètre régional. La collectivité a la légitimité de mobiliser d'autres outils de maitrise foncière, plus « doux » que l'expropriation, comme la préemption ou l'accord amiable. Mais ceux-ci ne l'exemptent pas des conditions du marché (Jeanmonod et *al.* 2010). De sorte que plus la pression foncière augmente, comme c'est le cas dans le rural sous influence, plus l'action foncière serait un préalable utile. Dès lors que l'acquisition de terrains privés s'avère hors de portée des collectivités, celles-ci n'ont guère plus de levier pour réguler les rapports entre vendeurs et acheteurs, qui conduit par enchérissements successifs au report des accédants les plus modestes en périphérie. Même l'outil de régulation de l'État – l'agence « France Domaine » – tend à aligner ses estimations foncières sur les valeurs du marché, y compris quand le terrain s'inscrit dans le cadre d'une démarche d'intérêt public, comme la constitution d'une réserve foncière pour l'habitat social (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 167).
Ce déséquilibre de pouvoir entre acteurs publics et privés participe à maintenir hors du territoire certains acteurs opérationnels comme les promoteurs ou les bailleurs, à même de produire d'autres formes que le pavillon en diffus.

3.2. Des volontés locales et quelques expérimentations

En dehors des parcs naturels régionaux et des lotissements communaux, les ouvrages consacrés aux projets urbains ruraux sont rares. Il a pourtant toujours existé une forme d'urbanisme opérationnel, mais de manière dispersée et très limitée.

« Greffe de village », essais et difficultés d'une expérience opérationnelle rurale

Les travaux de Chantal Callais et Thierry Jeanmonod permettent d'appréhender la question d'un urbanisme opérationnel rural dans sa profondeur historique, à travers leur étude sur l'histoire des groupements de maisons individuelles de 1945 à 2015 (Callais et Jeanmonod 2017). Ils ont plus récemment encore approfondi leurs analyses sur l'articulation des extensions nouvelles dans le cadre du programme de recherche Aquitain « Marginov »[58].

En 1979 le programme « Greffe de village » est lancé par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie, dans le but de promouvoir et aider la réalisation de 100 à 150 opérations pilotes (20 à 150 logements). L'intention promue est celle d'un « *retour au développement "naturel" des villes et villages, dans la continuité de l'existant* », soit « *un habitat de densité moyenne avec combinaison de petits immeubles*

[58] Programme « *Marginov* », 2017-2023, cité précédemment. https://www.marginov.cnrs.fr/retour-sur-laction-greffe-ministere-de-lenvironnement-et-du-cadre-de-vie1979-1982/

et de maisons individuelles (voire de bâtiments anciens réaffectés) comportant surtout des logements aidés en accession ou en locatif, avoir des exigences fortes dans le traitement des espaces publics et des éléments qui les délimitent » (Callais et Jeanmonod, « Marginov » 2022). Le programme prévoit alors 12 millions de francs, consacrés aux collectivités locales, ou aux maîtres d'ouvrage privés présentant leur dossier en accord avec elles. Le budget alloué anticipe et propose de couvrir le coût de l'ensemble des séquences d'actions des opérations : études pré-opérationnelles de programmation, sélection des équipes de conception, études de conceptions elles-mêmes, ainsi que la nécessaire assistance technique à la collectivité locale pour la préparation et le suivi de l'opération, et jusqu'à l'information des futurs habitants. L'approche de Callais et Jeanmonod dans l'étude de ce programme se singularise par l'importance égale qu'elle accorde à appréhender les conditions d'exécution des projets, qu'elles soient administratives, socio-économiques, historiques et culturelles, architecturales, urbaines et paysagères. *A minima*, chaque opération a reposé sur le relais local des directions départementales de l'Equipement en collaboration étroite avec l'exécutif local, et sur un travail conjoint avec les équipes d'architectes. L'aboutissement des opérations ne va pas de soi, avec un taux d'abandon important entre les candidatures et les programmes réalisés.

Mais les travaux de conception des projets étudiés traduisent un souci récurent pour le travail architectural, tant à l'échelle du bâti que dans son insertion urbaine et paysagère, et à penser l'espace public, les cheminements piétons ou cyclables. Ce motif traduit bien que les intérêts privés aient alors pu être pondérés en faveur d'un intérêt général. On retrouve souvent une diversité urbaine, ne serait-ce qu'au niveau du logement (privé et social) qui traduit la collaboration d'opérateurs privés et sociaux. Ce faisant, les villages recouvrent « *la finalité de l'urbanisme qui est de "relier" des éléments pour en faire une totalité vivante et non la simple addition ou total de parties différentes* »[59].

Des « Ecoquartiers en milieu rural ? »

Trente ans après « Greffes », l'ouvrage « *Écoquartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes* » (CERTU 2011) renouvelle une préoccupation pour l'opérationnalité rurale. Il s'interroge si, après son lancement urbain, le concept d'écoquartier peut trouver une pertinence dans l'espace rural gagné par l'urbanisation. L'enjeu souligné alors par le Ministre Benoist Apparu en préface de l'étude est de veiller à ce que les orientations soutenues par l'État à travers le référentiel « Écoquartier » ne se réduise pas à « *des luxes réservés aux grandes agglomérations* » (*Ibid.*, p. 5).

L'étude porte sur 9 opérations réalisés par des collectivités rurales, de moins de 500 habitants à 13.000 habitants. Sur le plan programmatique, ce corpus s'attache à démontrer la

[59] Propos de Bernard Guirauden, directeur de la Direction de l'Urbanisme et du Paysage (DUP), dans un courrier explicatif adressé en 1981 à une Direction départementale de l'Equipement (Callais et Jeanmonod 2022, p. 22).

possibilité d'une diversité spatiale promue dans les écoquartiers. Les opérations associent une mixité de logements (accession, location sociale, accession sociale) à une mixité des fonctions urbaines (habitat, espaces publics, commerces, équipements, éléments mutualisés comme la production de chauffage, etc.). Ils s'attachent comme pour « Greffes » à rechercher des spécificités rurales dans l'architecture, avec une préoccupation particulière de tissage entre les nouvelles constructions et l'urbain existant, et de contextualisation et d'insertion paysagère, de même qu'ils veillent à organiser les opérations à partir des espaces publics et des circulations. Ces démarches s'affirment ainsi comme « *alternative à l'habitat standardisé* », soucieuses d'un développement local, écologique (matériaux biosourcés par exemple) et citoyen (concertation, partenariats).

Sur le plan juridique, la maîtrise d'ouvrage des projets est assurée par les communes ou leur groupement, et parfois partagée, ou transmise (délégation ou concession) à une société d'économie mixte locale, un syndicat d'aménagement, un bailleur social ou un promoteur, ou encore une société coopérative d'habitat. Ces opérations, petites à moyennes (de 4 logements à plus de 100) choisissent des procédures différenciées, des plus simples (permis de construire successifs, lotissement communal ou intercommunal) aux plus complexes (zone d'aménagement concertée). Mais la collectivité est toujours initialement propriétaire du foncier (communal, parfois départemental et mis à disposition par bail). Elle intervient *a minima* comme commanditaire des travaux d'aménagement (équipements ou espaces publics), puis cède des lots à d'autres opérateurs publics ou privés qui assurent la construction et la commercialisation (ou gestion pour les logements sociaux), avec à charge des prescriptions plus ou moins détaillées et contraignantes.

Cependant, l'étude qui se revendique comme « guide », prend le parti d'une présentation non analytique du montage juridique, technique, administratif et financier, sur lequel s'exerce précisément le jeu de pouvoir entre les acteurs qui collaborent, et donnerait ainsi des exemples de « recettes » transactionnelles entre public et privé, à même de sortir le rural de ses carences opérationnelles. Quel fut par exemple le pouvoir du maire dans le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre ? Où se situent les points de rupture entre les exigences initiales, et les concessions de mise en œuvre ? L'intégration dans l'étude de tentatives inabouties aurait en ce sens été tout aussi instructive pour éprouver les limites de faisabilité de ces démarches. Deux acteurs abordés précédemment, les parcs naturels régionaux et l'association BRUDED, sont enfin l'un ou l'autre partie prenante dans chacune des 9 réalisations étudiées. Cette récurrence participe autant à démontrer leur importance dans ce paysage opérationnel très réduit, qu'elle laisse penser qu'aucune réalisation n'a pu être menée en dehors de leurs contextes singuliers, où l'étroitesse des collaborations pallie en partie le manque d'ingénierie.

La valorisation bienvenue de ces 9 réalisations remarquables devrait enfin ne pas masquer qu'elles demeurent exceptionnelles et anecdotiques à l'échelle de l'urbanisation diffuse du territoire national, à l'image de l'emblématique lotissement des Courtils à Hédé-Bazouges : outre sa présence dans de très nombreux guides action urbanistique rurale, l'opération bénéficie d'une présence singulière dans la presse généraliste, à l'image du magazine *Télérama* qui lui a consacré plusieurs reportages[60], qui pourrait suggérer que ces démarches seraient une généralité, procédant d'un mode opératoire consolidé. Car in fine, cette faiblesse structurelle de l'action publique profite à une action privée avec laquelle les acteurs de l'urbanisme n'ont que peu de contacts.

4/ Des acteurs prives protagonistes d'une urbanisation extensive

Cette rareté des expériences opérationnelles publiques laisse donc un vaste espace économique à la sphère privée. Le journaliste Sylvain Allemand résume cette situation par l'idée d'un « *urbanisme (presque) spontané* ».

> *« Spontané, l'urbanisme du périurbain et des campagnes urbaines l'est au sens, où il n'est pas planifié ni l'objet d'un projet urbain, qu'il procède en dehors de toute volonté consciente de faire de la ville, dans le cadre d'une procédure ZAC, mais au fil d'opérations qui se succèdent dans un quartier. (…) "Presque", ensuite, parce que, naturellement, ces opérations sont soumises à la même obligation que les autres constructions, l'obtention préalable d'un permis de construire. Pour être spontané, il n'est donc pas illégal (en France, du moins). Il n'est pas non plus quantité négligeable, loin de là. (…) mais cette proportion indique bien l'ampleur de cet urbanisme auquel on ne prête pas assez attention.* ». (Allemand 2020, p. 70).

Il s'agit donc de savoir qui, face à une action publique faible, conduit l'urbanisation des espaces ruraux. Ce questionnement nous amène aux acteurs de la maison individuelle, qui constituent le système économique du report rural de l'influence urbaine.

4.1. Le niveau de pression foncière détermine les acteurs présents, et avec eux les formes bâties

Aux différentes « *filières d'aménagements* » correspondent à différentes organisations des relations entre les acteurs, publics comme privés. De la nature de ces relations dépendent directement les possibilités de tirer le meilleur parti des outils techniques d'aménagement (Vilmin

[60] « À Hédé-Bazouges, près de Rennes, des habitants fiers de leur éco-quartier », Erwan Perron, *Télérama* n°3646, 04/12/2019. Voir aussi « Quand nos villes seront vertes : le chantier des écoquartiers », Xavier de Jarcy, *Télérama* n°3172, 04/11/2010.

2008, pp. 113-114). Or comme le précise l'économiste Jean-Charles Castel, « *l'offre immobilière dépend du milieu professionnel qui la crée* » (Castel 2007). Le système d'acteurs à l'œuvre dépend détermine donc directement une morphologie d'aménagement. Les filières que Vilmin distingue se singularisent par des niveaux contrastés de maîtrise des projets par la puissance publique. Le plus haut niveau de maîtrise est celui de l'aménagement public, où la collectivité (ou une société publique) est commanditaire de l'aménagement, donc décisionnaire dans les arbitrages à prendre. Les filières « d'aménagement négocié » et « d'incitation règlementaire » correspondent à des stades intermédiaires entre initiative privée et régulation publique. Alors que ces filières cohabitent et s'imbriquent dans la fabrication des villes, elles sont caractéristiquement en retrait des espaces périurbains et ruraux en croissance résidentielle, où le système à l'œuvre est identifié par Vilmin comme filière du « *laisser-faire en diffus* ». Le privé y est maître du jeu. L'aménagement et la construction sont réalisés à l'initiative d'acteurs privés de taille modeste, ou même de particuliers, qui connaissent bien le marché local pour le pratiquer quotidiennement. Les acteurs publics ou privés de plus grande dimension trouvent moins leur place dans cette filière (Vilmin 2012 ; 2015 ; Llorente et Vilmin 2015).

C'est ce même constat qui conduit l'architecte David Mangin à qualifier de « périphéries privatisées » les parties de la « ville diffuse » les plus éloignées des centres. Selon lui en effet, la maison individuelle a d'une part été réduite à un produit patrimonial et financier par le souci de l'Etat d'encourager l'accession à la propriété depuis les années 1970 (Mangin 2004, p. 165). Et d'autre part, « *la nouvelle périphérie est principalement construite par des agents privés (géomètres, ingénieurs, bureaux d'études) qui, peu friands de publicité, apparaissent rarement sur le devant de la scène* » (Mangin 2004, p. 20). Si la maison individuelle est un modèle d'aménagement des périphéries, elle est donc aussi (ou avant si l'on en croit Mangin) un marché, avec des acteurs s'inscrivant dans une logique d'efficacité économique, soit des enjeux plus financiers et un rapport au temps plus ciblé sur le court terme que ceux de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Promoteurs et lotisseurs : des opérateurs circonscrits au pourtour des villes

Dans les couronnes les plus éloignées de l'urbanisation diffuse, les prix comparativement plus bas du foncier limitent les prix de vente des biens immobiliers. En conséquence, certains aménageurs, lotisseurs, et plus encore les promoteurs, ne parviennent pas à dégager une marge suffisante pour rémunérer leur intervention. Ils se cantonnent alors aux territoires plus « tendus » des premières couronnes, laissant l'espace rural en croissance urbaine à un système d'acteurs plus spécifiquement adapté à ce marché, où il produit de l'habitat individuel « pur », hors de procédures d'aménagement d'ensemble (Vilmin 2012). Comme le détaillent Marie Llorente et Thierry Vilmin dans leurs travaux sur la densification douce, les promoteurs et certains aménageurs figurent parmi

les acteurs qui peinent à opérer dans le foncier « détendu » du rural sous influence urbaine (Llorente et Vilmin 2018).

Les promoteurs assurent la conception, la construction et la commercialisation des opérations immobilières proposées en « Vente en état futur d'achèvement » (VEFA). Les économies d'échelles sont limitées dans leur intervention à cause des frais de structure des grandes entreprises du bâtiment avec lesquelles ils sont contraints de travailler. Leur chiffre d'affaires est par ailleurs grevé par des frais auxquels ne sont pas soumises les opérations individuelles, comme les coûts liés au portage foncier de l'opération, la rémunération des architectes, ainsi que des procédures de contrôle, d'assurance et de sécurité plus lourdes qu'en individuel, ou encore le respect des normes relatives au handicap. Ils ne peuvent donc entrer en concurrence avec les opérateurs de la maison individuelle en diffus.

Les aménageurs présentent différentes formes d'organisation et modalités d'intervention, avec en commun la finalité de produire le support foncier des opérations. Ils acquièrent et découpent du foncier pour le commercialiser en lots à bâtir. Les *aménageurs publics*, à l'image des Sociétés d'économie mixte, offrent à la collectivité le pouvoir d'être décisionnaire (car commanditaire, de l'aménagement. Bien que ces acteurs partagent le langage et la rationalité économique du secteur privé, ils sont mandatés et contrôlés par la puissance publique. Mais comme indiqué précédemment, ce levier n'est qu'exceptionnellement mis en œuvre dans les territoires ruraux, faute d'une ingénierie suffisamment spécialisée dans les collectivités, et du fait d'un modèle économique calibré pour des opérations plus importantes que les besoins des projets ruraux.

Les *lotisseurs* privés assurent de même une action d'aménagement foncier, qui se traduit par l'acquisition de terrains, qu'ils découpent et viabilisent pour les commercialiser sous forme de lots à bâtir. Ils déploient leur activité dans un espace intermédiaire entre le marché tendu des espaces urbains et les marchés de plus faible tension foncière en périphérie. Ils s'y trouvent alors en concurrence avec, « côté urbain », les promoteurs urbains, et « côté rural » les aménageurs privés intervenant dans le diffus. Leur intervention sur l'espace anticipe les contraintes des constructeurs individuels (les lots sont préparés en fonction des modèles les plus récurrents des catalogues) qui constituent le débouché économique principal des lots qu'ils produisent.

Le « diffus », terrain d'opération des constructeurs de maisons individuels

À mesure que le coût du foncier diminue vers les périphéries, les lotisseurs peinent à amortir leurs coûts de viabilisation et leurs frais généraux, et cèdent alors le pas aux aménageurs. Les *aménageurs privés* présentent une capacité d'adaptation aux différents marchés fonciers, ouverts selon les opérations à collaborer avec les architectes ou se concerter avec les constructeurs de maisons

individuelles pour assurer la compatibilité entre le découpage de lots et les maisons des constructeurs. La faisabilité de leur intervention en limite périurbain / rural repose pour beaucoup dans les économies qu'ils parviennent à réaliser dans l'acquisition foncière, et sur l'évitement des contraintes opérationnelles (situation politique instable, règlements prescriptifs…). Des stratégies contradictoires peuvent alors se faire jour au sein des entreprises. Des responsables d'opérations soucieux de la qualité du produit et des relations peuvent symptomatiquement s'opposer en interne sur la question de l'espace public, avec les équipes de commerciaux plus enclins à considérer qu'il affaiblit le rendement de l'opération (Llorente et Vilmin 2015, Jeanmonod et Callais 2017, pp. 38-39).

Pour ces raisons, les constructeurs de maisons individuelles opèrent de manière privilégiée en secteur « diffus » où ils trouvent des parcelles plus grandes et de moindres contraintes règlementaires, qui facilitent l'implantation de leurs modèles. En effet, « *les CMI, dans la plupart des cas, n'ont pas les modèles adaptés à une insertion urbaine complexe, ou n'ont pas l'habitude ou le désir de cette gymnastique intellectuelle coûteuse en temps* » (Llorente et Vilmin 2015, p. 69). Cette analyse laisse apparaître que l'État impose un plus grand niveau de contrainte aux opérations d'ensemble qu'à l'aménagement individuel diffus. À titre d'exemple, 20 logements construits en opérations individuelles hors procédure d'ensemble ne seront pas soumis à étude d'impact environnementale, aux règles d'accessibilité des personnes à mobilités réduites, et auront des procédures de contrôle, de sécurité, et d'assurance moins lourdes que 20 logements construits par un promoteur dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'architecte Xavier Malverti (cité par Amphoux 2006, p. 111) symbolise cet écart en une formule mathématique :

« $1 \times 20 \text{ maisons} \neq 20 \times 1 \text{ maison}$ ».

Castel déplore ainsi en 2010 que « *paradoxalement, plus les lois ont proclamé les vertus du projet urbain, plus le développement se fait en dehors des procédures d'aménagement urbain.* » Ce que Vilmin explique par le fait que « l'*État législateur et contrôleur a tellement chargé la barque de l'urbanisme opérationnel et la construction en collectif qu'il a involontairement encouragé la fuite de l'urbanisation vers les espaces les moins normés c'est-à-dire le périurbain lointain* » (2012, p. 30). Effet direct de cet « *émiettement opérationnel* » déploré par Castel : les architectes ne trouvent guère de mandataires capables de prendre en charge une pensée de l'articulation des unités bâties entre elles.

4.2. La constructibilité, promesse d'une revalorisation de la terre

L'espace rural se caractérise dans l'économie de la construction comme un marché de production du foncier primaire : le sol agricole ou naturel y est transformé en support d'urbanisation (Comby

2010). Le changement de lettre dans le règlement d'urbanisme fait passer le foncier des valeurs agricoles aux valeurs immobilières, produisant une manne pour les propriétaires, potentiels gagnants de ce « loto foncier ». Ce bouleversement a d'autant plus d'effets sociaux qu'il intervient dans un milieu agricole marqué par le vieillissement et les départs en retraite, la dévalorisation du métier et le manque de perspectives économiques, et plus globalement un sentiment de déclassement (Bessière et *al.* 2014 ; Laferté et Sencébé 2016).

Quelles que soient leurs motivations, l'intérêt des propriétaires conduit à la mise en œuvre de stratégies individuelles auprès du pouvoir local dans le but d'orienter les choix de constructibilité vers les configurations règlementaires les plus avantageuses. Mais cette addition d'intérêts individuels conduit au constat que dans ce marché foncier naissant, « *l'argent a pris le dessus* » (Le Bivic 2020, p. 14).

Des accédants guidés dans leurs choix par la contrainte financière

Les couronnes les plus éloignées présentent les prix fonciers les plus faibles, et attirent plus spécifiquement « *des acquéreurs qui ne seraient pas solvables dans les autres marchés* » (Vilmin 2012, p. 29). Dans un territoire où dominent les opérations résidentielles individuelles, le premier commanditaire des opérations est le particulier. Il est « maître d'ouvrage » de son opération d'aménagement et de construction : c'est à son initiative et pour son compte que l'acte de construction est réalisé. Il en assume le risque financier. Le particulier est le titulaire individuel et privé d'un droit à construire sur le terrain. Il est propriétaire de ce terrain, et de la construction future (Céleste et Possompès 2021, p. 233). Le détail des choix économiques de l'aménagement de parcelle et de la construction sont ainsi réalisés à l'échelle du lot à bâtir sans coordination opérationnelle d'ensemble. C'est ainsi lot par lot qu'un nouveau paysage se formalise dans l'espace rural.

Le plus souvent, ils agissent comme commanditaires de marchés de travaux auprès d'une ou plusieurs entreprises pour faire réaliser leur maison. En tant que particulier, le maître d'ouvrage bénéficie de dérogations spéciales en matière de coordination de l'opération : à la différence d'un maître d'ouvrage professionnel, il n'a pas à produire de contrat écrit pour préciser les modalités de coordinations entre acteurs prenant part au chantier. Il n'a pas non plus de responsabilité pénale dans la réalisation de l'opération (Céleste et Possompès 2021, p. 234). En ce sens, un maître d'ouvrage particulier s'avère bien moins contraint dans la réalisation de son chantier qu'un opérateur professionnel. Cette moindre charge participe de la compétitivité de la maison individuelle hors procédure, et donc de son succès dans les communes rurales sous influence urbaine.

Le particulier limite ses choix pour bénéficier d'un produit économique. Dans le cadre d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI), le particulier se voit proposé le plan déjà établi d'une maison préconçue, achetée sur plans. Ce contrat inclut dans un prix d'ensemble le cout des travaux de viabilisation et de raccordement aux réseaux. Ce mode opératoire présente l'avantage d'un contrat très sécurisé sur le plan financier et dans son calendrier, ce qui en fait un dispositif précieux pour l'accédant, notamment dans l'étape décisive de l'obtention de son prêt. La force première du CCMI consiste donc à lisser l'incertitude de déroulement des travaux. Mais cette garantie financière n'est pas sans contrepartie. Généralement engagé avec une entreprise de construction générale, le particulier est amené à traiter avec le directeur de l'entreprise, et son contact et son pouvoir sur les différents corps de métiers à l'œuvre s'avèrent très limités. Il se trouve alors doublement contraint dans ses choix : en amont parce que les choix opérés par les concepteurs pour chaque modèle ne sont que marginalement ajustables sans facturation « d'options », et en aval par les différents corps de métiers susceptibles d'opérer certains réajustements (agencement, matériaux…), sans approbation du client, pour garantir les prix initiaux (Céleste et Possompès 2021, p. 244).

Le projet de construction amène le particulier à monter en compétence pour négocier une complexité administrative, technique et financière qui s'impose par son caractère impératif sur l'anticipation de l'usage et la pensée de l'espace de vie. Dans ce schéma, et sans l'appui pour le particulier d'une expertise de suivi de chantier, ce sont les choix techniques, économiques et juridiques qui déterminent l'organisation de l'espace : choix du lieu, taille de la parcelle, implantation de la maison… Ils n'ont aucune aide de spécialistes (Jeanmonod et *al.* 2010). Et inversement, pour la collectivité, la projection affective qu'implique pour un ménage la construction de la maison individuelle peut compliquer les éventuels ajustements (Llorente et Vilmin 2018).

4.3. Une culture professionnelle d'abord technique et commerciale

Ceux qui urbanisent sont donc pour l'essentiel les acteurs de cette filière « individuelle ». Il s'agit d'acteurs privés, commerciaux et financiers, industriels et artisanaux, prenant des appuis choisis sur des professions techniques (géomètres) juridiques (notaires) et administratives (services urbanisme). En amont comme en aval, cette filière vit des particuliers, de celui qui vend son terrain à celui qui acquiert ou fait construire une maison.

Le CCMI : un cadre qui sécurise la transaction mais segmente la pensée de l'espace

« *Les produits immobiliers, de même que les professions, sont segmentés selon des procédures juridiques et fiscales. Les entreprises sont spécialisées sur des modes de faire qui constituent une véritable culture.* » (Castel 2007, p. 94). L'activité des constructeurs de maisons individuelle est régie par le contrat de construction de maison individuel qui encadre les engagements du commanditaire et de son prestataire[61]. L'engagement du constructeur sur un prix global et un délai de construction ne peut être tenu par le constructeur que s'il maîtrise l'ensemble des segments de la production et de la commercialisation de la maison : procédés de construction, matériaux, règlementations, contexte économique local (Céleste et Possompès 2021, p. 239).

Pour proposer des prix compétitifs, les constructeurs ont mobilisé au fil du temps tout le panel des économies d'échelle, et notamment un nombre réduit de modèles proposés, mis au point pour être les plus universels à implanter dans le plus grand nombre de configurations de parcelles, ainsi qu'une industrialisation des procédés et une standardisation des composants (Llorente et Vilmin 2015). Ils privilégient par ailleurs le recours à des entreprises artisanales dont les frais de structure moins élevés que de grandes sociétés. Ils peuvent imposer à leurs partenaires artisans un niveau de prix d'intervention, en contrepartie de volumes réguliers de travail. Au vu de ces contraintes, les choix spatiaux qui caractérisent le pavillonnaire (comme la distanciation entre les constructions, les matériaux et les volumétries sommaires) sont d'abord ceux des constructeurs, avant d'être validés par les habitants par pragmatisme économique.

La conception commune de plusieurs lots conduirait à un changement de cadre juridique conduirait à des procédures plus contraignantes – donc plus coûteuses – pour le particulier et le professionnel, comme le lotissement. « *Tout ceci explique que le prix de sortie au m² habitable du CCMI soit actuellement le moins cher sur le marché bien que les maisons soient construites à l'unité* » (Llorente et Vilmin 2015, p. 68). L'activité de ces constructeurs se résume ainsi aux champs du commerce et de l'économie. De ce fait, « *les constructeurs ont peu de culture de l'aménagement et sont souvent peu portés vers l'idée d'investir dans des études ayant trait à l'urbanisme, par exemple pour implanter de manière coordonnée des maisons sur les parcelles voisines* » (*Ibid.*). S'ajoutent enfin le renfort d'acteurs juridiques et commerciaux (notaires, agences immobilières, banques, assurances), indispensables pour assurer l'articulation entre la faisabilité économique des projets individuels et la règle locale d'urbanisme. La littérature ne questionne guère la manière dont ces acteurs sont légitimés, en territoires ruraux,

[61] Fiche pratique de la DGCCRF Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes : https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/documentation/fiches_pratiques/fiches/contrat-construction-maison-individuelle.pdf?v=1640014309

dans un rôle de conseil d'organisation spatiale, guidés par l'intérêt financier du client plus que par une compétence de conception spatiale.

Toujours pas d'architecture pour la maison individuelle

L'absence des concepteurs dans le processus d'urbanisation des territoires ruraux est un constat ancien, et renouvelé (Lajus et Ragot 1997 ; Amphoux 2006 ; Callais et Jeanmonod 2017 ; Bonnet 2016). Sauf cas exceptionnel, les architectes sont absents de l'action publique autant que de l'action privée, où les arbitrages de conception sont pris pour l'essentiels avant l'arrivée du porteur de projet, à travers les modèles des constructeurs et les règlements d'urbanisme.

Le recours aux compétences de l'architecte est si peu spontanée qu'il a conduit le législateur à définir un seuil de surface d'opération au-dessus duquel l'architecte était obligatoire[62], mais nuancé par un certain nombre de dérogations. Il ressort qu'une personne morale (société, association ou administration) doit recourir à un architecte quelle que soit la surface de la construction, quand un particulier construisant pour lui-même n'aura la même obligation qu'à partir d'une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m². Ce seuil suffit à affranchir l'essentiel des constructions de la maison individuelle, dont la surface moyenne s'élève à 112 m² selon l'INSEE[63]. Ce principe de recours obligatoire est aussi appliqué depuis 2017 à l'échelle des groupements de maisons : l'instruction d'une demande de permis d'aménager, dont la surface de terrain est supérieure à 2.500 m² n'est possible que si le pétitionnaire « *a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental* » (Article L. 441-4 du *Code de l'urbanisme*). L'aménagement par détachements successifs de lots à bâtir qui caractérise aujourd'hui les secteurs diffus déroge donc, lui aussi, à cette obligation.

Sans être obligatoires, ces compétences de conception spatiale pourraient néanmoins être jugées comme utiles et nécessaires par les opérateurs et les particuliers. D'autres mécanismes sont à l'œuvre.

La compétence architecturale, un risque économique dans le projet d'accession ?

Pour les particuliers en limite de solvabilité qui recherchent dans l'éloignement rural un seuil de faisabilité de leur projet, le recours à l'architecte peut figurer un coût supplémentaire, moins impératif que d'autres. L'architecte peut être perçu comme un surcoût malvenu dans un modèle qui se veut le plus économique possible, alors même que le catalogue des constructeurs propose

[62] Article R*431-1 du *Code de l'urbanisme* : « *Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 doit être établi par un architecte.* » : URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006820078/2019-06-23

[63] *Les conditions de logement en France*, INSEE Références, 2017, Fiches « Confort, qualité et défauts » : URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586024?sommaire=2586377

des modèles aboutis et éprouvés, sans grand risque pour l'obtention du permis. L'entreprise générale engagée par le contrat de CCMI fait généralement valoir son rôle de coordination d'ensemble, faisant apparaître la mission de maîtrise d'œuvre comme un double emploi. Par ailleurs le coût de l'architecte ne peut pas être mutualisé dans un contexte d'individualisation des projets de construction, et faute donc d'opérations regroupant la construction de plusieurs logements. Elle peut pourtant jouer un rôle de décryptage, de contrôle et d'alerte du client lors que l'entreprise générale procède à quelques « ajustements » pour rester dans les prix contractualisés, au risque de dénaturer plus ou moins sérieusement le projet initial. Comme le rappellent Céleste et Possompès (2020, p. 244), « *l'architecture continue pendant les travaux* », et « c'*est le métier de l'architecte de faire en sorte que la réalisation soit la conception promise (…) dans un chantier qui est un assemblage délicat d'ouvrages, de matières et de formes* », appelant sans cesse ajustements et arbitrages.

Inversement les conditions de pratiques qui accompagnent l'urbanisation diffuse peuvent ne pas susciter l'enthousiasme de l'architecte. Les budgets contraints des accédants modestes ne laissent guère de place à la recherche d'ajustement de la construction à sa parcelle et à son environnement proche. Chaque ajustement exige par ailleurs un temps d'explication et de justification au constructeur et à l'acquéreur (Llorente et Vilmin 2015, p. 70). L'architecte peut néanmoins apparaître comme un concurrent potentiel du constructeur de maison individuelle (CMI), moins directement sur le plan économique que sur celui de l'expertise, par sa légitimité à remettre en doute la pertinence de modèles économiques établis et optimisés à l'extrême. Les architectes pâtiraient ainsi en diffus d'un « *lobby des constructeurs* » (Callais et Jeanmonod 2010), ainsi que l'établit un rapport du Sénat en 2004 : « *Les constructeurs de maisons individuelles tiennent bien ce marché et les architectes n'ont généralement pas la surface économique nécessaire pour le pénétrer à l'exception peut-être de certains architectes bâtisseurs ("architecteurs")* »[64].

Les « Architecteurs » justement, constituent une coopérative d'architectes fondés en 1981, regroupant aujourd'hui 90 sociétés. Ils proposent de développer, comme c'est le cas ailleurs en Europe, une double compétence de conception et de construction, offrant au commanditaire un accompagnement unique des premières idées à la livraison du chantier. Ce modèle pourrait d'autant plus séduire les accédants que les coopérants garantissent à leurs clients, comme le contrat de construction de maison individuelle, le prix et le délai de ses réalisations (Sabbah 1998 ; Moreau 2014 ; Huchon 2017). Cette formule d'« architectes-constructeurs » assume une architecture de « terrain », plus « ordinaire » que les réalisations pour la commande publique (équipements), « à un moment où l'architecture et les architectes doivent se consacrer prioritairement aux espaces de la vie quotidienne », et

[64] Propos de Florence Contenay, ancienne présidente de l'Institut Français d'Architecture, recueillis en audition dans le cadre du Rapport d'information d'Yves Dauge, n° 64 (2004-2005), déposé le 16 novembre 2004.

partant du principe que « l'architecture ordinaire privée est, elle aussi, d'intérêt public » [65]. Cette offre peine pourtant à se développer en France (Jeanmonod et *al.* 2010).

En résumé donc, si « *CMI et architectes sont deux professions qui, traditionnellement, se méfient l'une de l'autre* » (Llorente et Vilmin 2015), c'est peut-être que ce qui les différencie n'est pas seulement leur modèle économique d'action, mais plus profondément un décalage culturel. C'est cette hypothèse que défendent Pierre Lajus et Gilles Ragot en 1997, attribuant l'absence de l'architecte de la production individuelle à l'écart entre une pratique productive de biens de consommation et une activité de pensée créative de l'espace au-delà de l'échelle individuelle et privée, entre une profession « protégée » rattachée au Ministère de la Culture, et un habitat fonctionnaliste et populaire, plus proche d'un bien de consommation que d'une création intellectuelle (Lajus et Ragot 1997). Ce décalage culturel peut réciproquement venir d'une distanciation des habitants – et notamment des classes modestes – qui ne retrouverait pas dans les « coups de dés » des architectes les préoccupations fonctionnelles de leur quotidien (Léger et Decup-Pannier 2005 ; Callais et Jeanmonod 2017).

Ainsi, sans architecture, quelle articulation peut-on attendre entre la nouvelle unité bâti et l'environnement dans lequel elle s'implante ? Car le rôle de l'architecture ne se réduit pas au périmètre d'implantation de la maison dans sa parcelle. La compétence architecturale est essentielle pour assurer le lien entre les besoins exprimés par les habitants et les attentes de la collectivité en matière d'aménagement (Llorente et Vilmin 2015, p. 69). La compétence architecturale permet de lier la nouvelle unité de bâti à l'ensemble socio-spatial dans lequel elle s'inscrit. A ce titre donc, « *Si l'absence de recours aux architectes peut paraître bénigne à l'échelle de la maison, il devient très problématique, voire socialement et écologiquement périlleux de se passer de leurs savoirs et savoir-faire à l'échelle des projets urbains, donc à l'échelle des groupements de maison* » Callais et Jeanmonod 2017, p. 69). Entre un périurbain qui se densifie et une ruralité attractive du fait d'une accession individuelle économique, le cadre règlementaire et les conditions financières ne s'avèrent donc pas les mêmes pour les architectes. Les acteurs à même de mandater un architecte n'arrivant qu'une fois atteint un certain seuil d'urbanisation, le concepteur peut-il arriver autrement que « trop tard » pour mettre ses compétences au service du territoire ? Le géomètre opère ainsi dans un cadre où l'architecture peine à trouver une place.

[65] Selon les propos de Catherine Bersani, Inspectrice Générale de l'Equipement dans l'article « Refaire la ville, la nouvelle mission des architectes », *Les Echos*, 21 septembre 1995 : https://www.lesechos.fr/1995/09/refaire-la-ville-la-nouvelle-mission-des-architectes-867185

Le géomètre, un « architecte des pauvres »[66] ?

Le géomètre est un technicien spécialiste des études et travaux topographiques des biens fonciers (Céleste et Possompès 2021, p. 240). En territoire diffus, son action consiste en premier lieu à délimiter des biens fonciers que l'acte de division consacre comme terrains à bâtir (plans de division, de partage, de vente et d'échange de biens fonciers, plan de bornage ou de délimitation de la propriété foncière). Seul habilité à « *dire la propriété* »[67], il constitue une étape indispensable à la constitution du permis de construire, et incontournable dans la valorisation commerciale des propriétés foncières. Le géomètre dispose ainsi d'une place centrale au sein du système d'acteurs de l'urbanisation diffuse (Comby et Renard 1996).

Cet avantage stratégique ouvre ainsi à la profession l'opportunité d'intervenir plus largement dans l'action d'aménagement, de l'élaboration de documents locaux d'urbanisme à l'accompagnement d'opérations (OGE 2018). Car en se positionnant de la sorte, le géomètre peut maîtriser l'ensemble de la chaîne d'information du processus d'urbanisation. Il peut avoir connaissance des intentions de constructibilité et de vente par sa proximité avec les élus et les propriétaires, et maîtriser les règles de faisabilité qu'il doit respecter dans ses actes de division et de bornage (OGE 2014). Cette particularité très marquée dans un contexte de faible ingénierie pourrait inviter à questionner la délimitation des intérêts de la profession, à travers l'approfondissement du rôle de facilitateur commercial que les géomètres peuvent jouer, grâce à leur connaissance fine du terrain, des propriétaires fonciers, des élus locaux et des documents d'urbanisme. Les géomètres apparaissent ainsi comme les véritables maîtres d'œuvre de l'aménagement des parcelles individuelles (Lajus et Ragot 1997 ; Mangin 2004). Ils dessinent ainsi l'espace en y imposant les lots, la forme des accès et le calibrage des voies. Mais de ce fait, « *ils exercent un vrai rôle d'aménageurs auquel leur formation ne les a pas forcément préparés* » (Mangin 2006, p. 170).

L'intention d'imposer le recours à l'architecte dans le cadre de la loi « LCAP »[68] a donné l'occasion de clarifier les positions de deux professions qui se complètent à la ville, mais se concurrencent à la campagne. L'article L.441-4 de la loi LCAP établit que « *la demande de permis d'aménager*[69] *concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental* », à partir d'une surface qui sera fixée

[66] Expression rencontrée dans le périodique en ligne réunionnais *Clicanoo* : « L'architecte des pauvres et des élus locaux dépasse t-il les bornes ? » https://www.clicanoo.re/Societe/Article/2018/03/27/Larchitecte-des-pauvres-et-des-elus-locaux-t-il-depasse-les-bornes

[67] La loi n° 46-942 du 7 mai 1946 définit les géomètres-experts comme seuls habilités à procéder aux opérations de bornage : https://www.geometre-expert.fr/carrieres-et-filieres/le-metier-de-geometre-expert/

[68] Loi relative à la « Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016.

[69] Soit la demande d'autorisation pour un aménagement simultané de plusieurs lots.

à 2.500 m² (décret le 27 février 2017). L'Ordre des géomètres dénonce alors « *un détournement de l'esprit de la loi* » d'une disposition allant « *à l'encontre de la liberté d'entreprendre, de l'égalité devant la loi, et limitant la production de logements en augmentant significativement le cout des projets* »[70]. A l'inverse, architectes et urbanistes saluent le principe de cette obligation, faisant valoir « *l'attention qu'il faut porter aux projets de ces petites pièces urbaines si importantes dans l'identité* »[71], et que Callais et Jeanmonod (2017, p. 64) qualifient de « *petit urbanisme* ». Après recours des géomètres, le Conseil d'Etat entérinera la disposition « *dans l'intérêt de la qualité des constructions futures et de leur insertion dans les paysages naturels ou urbains* »[72].

En conclusion : compétences techniques et commerciales dessinent le paysage rural

Le *Code de l'urbanisme* n'exclut donc pas une action urbanistique en milieu rural, quand celle-ci est même vivement encouragée par la rapidité et la profondeur de la diffusion urbaine. La moindre tension du marché foncier qui caractérise l'espace rural sous influence urbaine bénéficie à une filière spécifique de la maison individuelle, où un nombre d'acteurs plus limité que dans les premières couronnes agit de manière plus segmentée. Les aménagements, majoritairement à la parcelle, apparaissent moins contraints que les opérations d'ensemble comme le lotissement. L'imposition de modèles bâtis très éprouvés dans un foncier sans contraintes matérielles apporte des garanties de prix, de délais et d'approbation administrative décisives dans le projet des accédants les plus modestes. Peu outillées et faiblement dotées, les collectivités locales peinent à arbitrer les rapports entre offre et demande, quand la constructibilité d'un terrain promet une rente foncière au propriétaire, et que l'acquisition d'une maison s'associe pour le ménage accédant à rien de moins qu'une sécurisation financière face à l'avenir, et à la reconnaissance sociale d'une forme de réussite. Le retrait des appuis techniques de l'Etat, et inversement la prescription croissante d'objectifs techniques et politiques (comme l'injonction à ne plus artificialiser), maintiennent les collectivités dans un cadre bien plus étroit que ne pourrait le laisser penser l'attribution de la compétence de l'urbanisme aux communes depuis 1983. Dans ce contexte contraint, l'action urbanistique se résume pour l'essentielle au volet règlementaire de l'urbanisme, à travers la planification et l'instruction des permis. Mais là encore les moyens limités des collectivités conduisent le plus

[70] « Bataille entre architectes et géomètres-experts à propos du permis d'aménager : pas de Conseil Constitutionnel » : URL : https://www.green-law-avocat.fr/bataille-judiciaire-entre-architectes-et-geometres-experts-pas-de-conseil-constitutionnel-pour-le-decret-du-27-fevrier-2017/

[71] Lettre des Grands Prix de l'urbanisme et du Palmarès des jeunes urbanistes adressée à la Ministre de la Culture Audrey Azoulay le 19 novembre 2016, cité par Callais et Jeanmonod 2017, p. 64.

[72] Conseil d'État, 1ère chambre, 21/07/2017, n°408509, Inédit au recueil Lebon. Cette même décision du Conseil d'État valide également un seuil fixé à 150m², au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte : URL : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000035260383/

souvent à produire des règlementations locales standardisées et de faible portée, avec en filigrane aussi la crainte de dissuader de nouveaux arrivant par un cadre trop contraint.

Sans être absent, l'urbanisme opérationnel demeure marginal, et associé à des conditions de faisabilités exceptionnelles et non généralisables aux campagnes françaises sous influence (comme les PNR). Là où il s'avère possible, il démontre pourtant qu'il constitue une opportunité véritable pour proposer d'autres formes bâties, d'autres fonctions urbaines, et un autre rapport à l'environnement local, que l'offre pavillonnaire en diffus.

En conséquence, l'architecture est triplement absente de la construction du paysage rural à venir. Elle n'est pas sollicitée, voire évitée par les particuliers encouragés à limiter leurs choix et leurs ajustements par le budget contraint. La concurrence d'aménagements morcelés sape la possibilité d'une mise en commun par les promoteurs privés de mutualiser une prestation de maîtrise d'œuvre pour concevoir un ensemble de logements. L'architecture n'est pas davantage mobilisée par la puissance publique, faute d'ingénierie, d'expérience, de culture, et sans doute aussi d'un imaginaire alternatif à celui imposé depuis plus de 60 ans par les promoteurs du pavillon.

Ces constats aboutissent à confirmer le sentiment d'une action urbanistique empêchée, éprouvé comme nous allons le voir, dans ma pratique professionnelle d'urbaniste au sein du Pays Cœur Entre-deux-Mers, et au-delà dans l'ensemble des cas d'étude de cette thèse, comme nous le verrons dans sa seconde partie. Il s'agit donc, à présent que le cadre d'exercice de l'urbanisation et de l'urbanisme rural a été clarifié, d'étudier rétrospectivement comment il se vérifie dans l'Entre-deux-Mers.

II. Urbaniste en Entre-deux-Mers : bricoler dans un monde incertain

Nous proposons d'analyser ici comment l'action urbanistique à l'échelle des territoires ruraux girondins se distingue de celle des centres urbains. À partir de cette approche large des outils et des moyens, nous mettons en perspective l'action spécifique développée dans le cadre de mes missions de terrain, dans le cadre du Pays Cœur Entre-deux-Mers, à partir du projet expérimental du Quartier Campagnard de Targon.

Pour présenter ce contexte professionnel, nous détournons le titre *Agir dans un monde incertain* de Barthe, Callon et Lascoumes (2014), en lui associant le terme de « bricolage », pour l'ambivalence qu'il traduit, évoquant autant les manques de moyens de l'action, l'incertitude de son accomplissement, que l'habileté d'exécution qui permet de pallier ces carences. Sans développer davantage cette notion, nous renvoyons à l'approche qu'en proposent Dominique Meunier**,** François Lambotte et Sarah Choukah qui, pour résumer, définissent le bricolage comme une « *l'exploitation créative des ressources ou des matériaux existants* », un « *faire-avec* » impliquant des « *capacités d'improvisation et d'adaptation qui permettent de faire face au caractère contingent de l'expérience et de ses défis* » (Meunier et *al.* 2013). Il en ira ainsi de l'action urbanistique comme d'une « Pensée sauvage », référence ethnologique dans la pensée du bricolage, proposée par Claude Lévi-Strauss :

> « *Le bricoleur est apte à exécuter un grand nombre de tâches diversifiées ; mais, à la différence de l'ingénieur, il ne subordonne pas chacune d'elles à l'obtention de matières premières et d'outils, conçus et procurés à la mesure de son projet : son univers instrumental est clos, et la règle de son jeu est de toujours s'arranger avec les "moyens du bord"* ». (1962, p. 27)

1/ Face à l'urbanisation, des moyens publics inégaux

La densité faible et les revenus modestes des communes rurales ne peut conduire à des collectivités fortement dotées, financièrement et techniquement. Cette moindre capacité d'action s'illustre à travers les dispositifs de maitrise de l'urbanisation mobilisés par les acteurs locaux, et les moyens internes dont ils disposent pour les mettre en œuvre.

Les documents locaux d'urbanisme se raréfient dans les périphéries

Une étude sur les ressources mobilisables par les communes pour leur développement, réalisée par la Préfecture de Gironde (attributrice des dotations d'État qui complètent les recettes fiscales locales) fait ressortir un écart entre « *des territoires doublement riches* » et « *d'autres territoires plus*

fragiles ». Les premiers correspondent à l'Aire métropolitaine à l'exception de son centre, et la diagonale Libourne/Arcachon. Ils cumulent un attrait touristique, une industrie et de nombreuses entreprises créatrices de richesses, attirent des ménages plutôt aisés, au potentiel fiscal fort. Dans les seconds, qui à l'exception de la pointe du Médoc correspondent aux périphéries de l'Est du département, les faibles revenus des habitants plafonnent les moyens que les collectivités peuvent directement mobiliser par la fiscalité locale auprès de leur population. De sorte que plus la population est vulnérable, moins la collectivité dispose de recettes propres pour soutenir son action. Nous retrouvons dans l'Entre-deux-Mers le même principe de graduation centre/périphéries identifié pour les prix immobiliers, les revenus des ménages et leur vulnérabilité sociale.

La cartographie des documents d'urbanisme en Gironde nous montre une concentration des outils d'action les plus élaborés (PLU applicables ou en cours d'élaboration) dans les communes les mieux dotées. Les dispositifs plus limités dans leur portée se concentrent dans les communes les moins dotées des franges départementales, principalement entre une vingtaine de kilomètres de la métropole et les limites départementales. C'est là que se retrouvent une majorité de cartes communales[73]. C'est là aussi que subsistent des POS, faute d'engagement d'un dispositif local plus récent comme la carte communale ou le PLU. C'est enfin là que se rencontrent le plus grand nombre de communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU), qui correspond à l'application d'un cadre juridique minimal, le même au niveau national, faute d'élaboration d'un document local d'urbanisme. En corollaire, les postes d'urbaniste (planification) en communes ou communautés de communes demeurent une exception en Entre-deux-Mers dans les années 2010 : un agent intercommunal à temps partiel dans le Créonnais, un agent municipal dans la petite ville de Saint-Loubès, et un autre dans la commune limitrophe de la rocade à Latresne. L'urbanisme est, pour les autres collectivités, pris directement en charge par les élus, ou relève par défaut des missions générale de la responsable des services municipaux (très généralement une femme). Des agents communaux formés dans la pratique assurent parfois, en complément, l'accueil des pétitionnaires pour préparer leur dossier. En 2010, mon poste est le seul en Entre-deux-Mers, dédié, à mi-temps, à une action urbanistique opérationnelle.

Une ingénierie urbanistique limitée et peu structurée dans le rural soumis à l'urbanisation

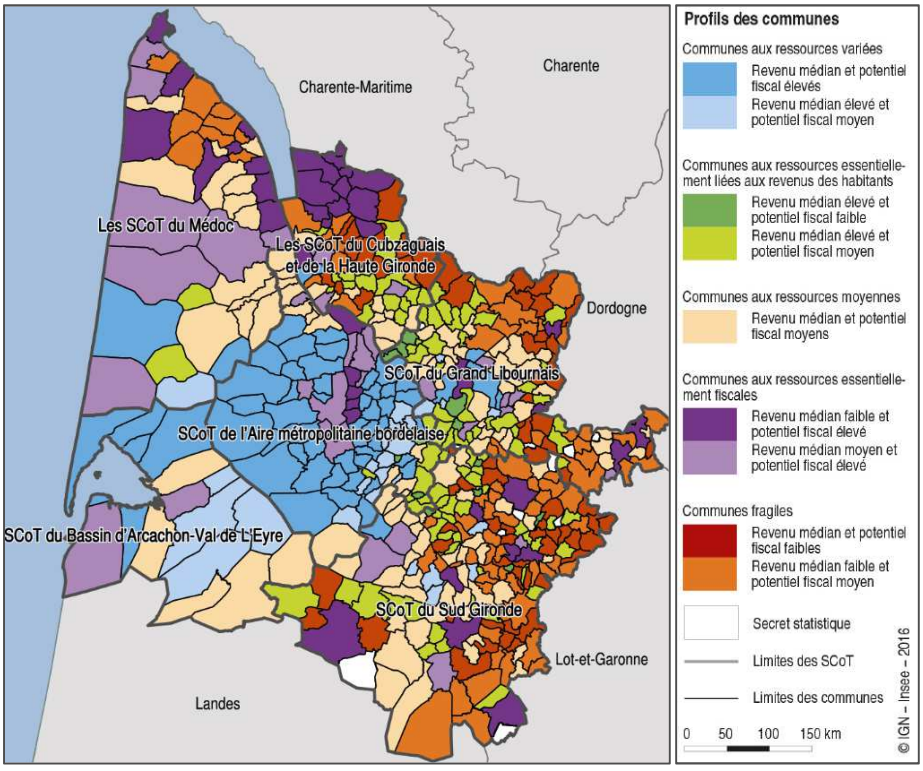
L'instruction de ces demandes d'urbanisation présente les mêmes disparités territoriales, comme le révèle la cartographie des modalités de traitement des autorisations réalisée en 2015

[73] La carte communale correspond à un document d'urbanisme simplifié, se limitant à désigner les secteurs de la commune dans lesquels des permis de construire peuvent être délivrés, sans pour autant pouvoir réglementer finement les constructions (implantation, volumétrie, etc.) comme le permet un PLU.

(Figure 41). Dans cette carte, la trame rayée correspond aux communes déjà organisées au moment de la réforme pour assurer elles-mêmes l'instruction des demandes, traduisant ainsi une volonté d'action, et une capacité de moyens. Les communes en orange sont celles concernées par la fin de la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction, mais disposant déjà de la compétence d'instruction pour avoir élaboré un document d'urbanisme, et par ailleurs situées dans une intercommunalité de plus de 10.000 habitants, supposée être en capacité d'offrir une mutualisation de moyens.

Les communes en bleu désignent celles dont l'instruction demeure assurée par les services de l'État à l'issue de la réforme, soit parce qu'elles n'ont pas de document d'urbanisme (bleu clair), soit parce qu'elles ont élaboré une carte communale sans se saisir simultanément de la compétence d'instruction (bleu moyen), soit encore parce que, même disposant d'un POS ou d'un PLU, elles s'inscrivent dans une intercommunalité de moins de 10.000 habitants (bleu foncé).

Figure 41 : l'urbanisation touche des communes faiblement dotées, voire fiscalement fragiles

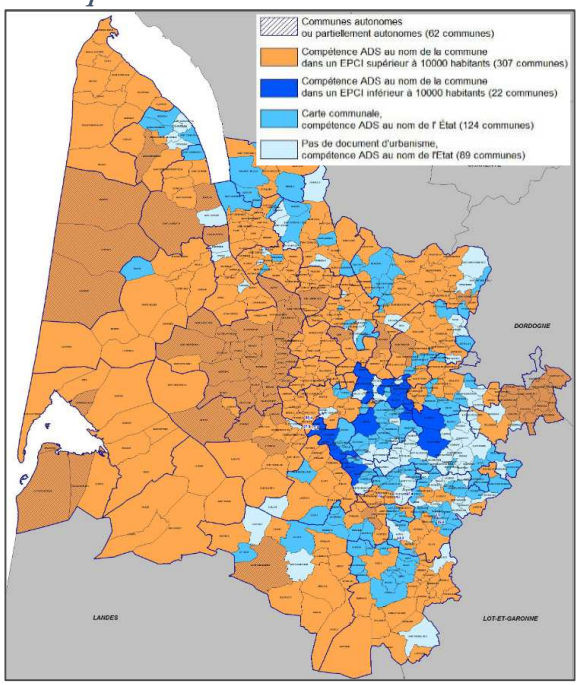


Source : Profils des communes girondines selon les types de ressources mobilisables pour leur développement, (INSEE – DGFiP – CNAF – CCMSA, année fiscale 2012) (DDTM Gironde 2019).

C'est dans ce cadre que le Pays (devenu Pole Territorial) Cœur Entre-deux-Mers propose en 2015, comme d'autres structures équivalentes en Gironde, de mutualiser la compétence d'instruction pour les communes du territoire n'ayant pas la capacité financière de développer leur propre service, dans un contexte où les intercommunalités n'ont pas davantage l'assise technique et financière nécessaire.

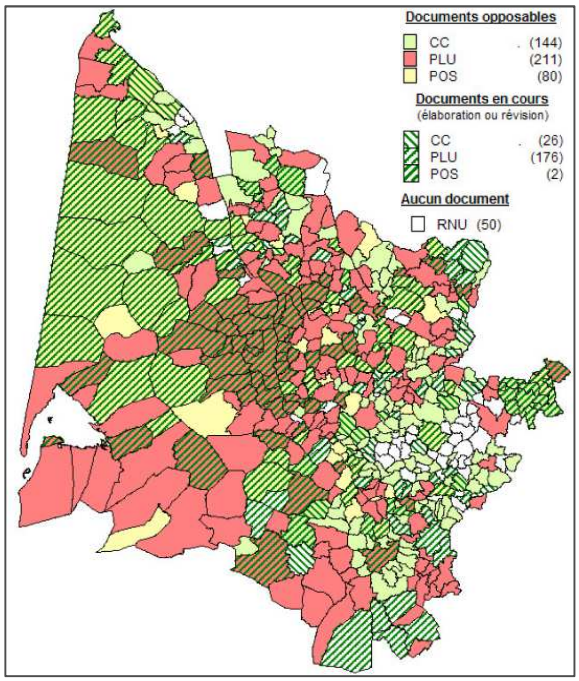
La très inégale répartition des compétences d'application du droit des sols (ADS) et celle de l'avancement des documents d'urbanisme (Figure 42 et Figure 43), permet de vérifier que l'Entre-deux-Mers correspond, dans sa partie la plus rurale, à un territoire où les dispositifs de maîtrise de l'urbanisation sont globalement moins mis en œuvre, rejoignant le constat d'une action urbanistique rurale sans moyens suffisants pour faire face aux enjeux de son urbanisation (Boutet 2004, Jeanmonod et *al.* 2010). Pour autant, la diversité des situations communales au sein de cet ensemble traduit, qu'à contexte similaire, des stratégies différentes peuvent être mises en œuvre, comme a pu l'observer Le Bivic (2020) aux périphéries des Pays de Loire. L'action engagée en 2010 par le Cœur Entre-deux-Mers fait dans ce cadre figure de singularité.

Figure 42 : L'Entre-deux-Mers apparait particulièrement sous-équipé et en ingénierie technique…



Source : Compétence « Application du droit des sols » (ADS), en 2014 (DDTM 33/Préfecture de la Gironde 2014, p. 18).

Figure 43 : … et sous-équipé en documents d'urbanisme



Source : Planification urbaine en Gironde – Etat d'avancement des documents d'urbanisme en 2013 (DDTM 33 2013).

2/ Une trajectoire d'action locale, du développement durable à l'urbanisme rural

En 2010, quand le Pays Cœur Entre-deux-Mers s'engage dans l'accompagnement du Quartier Campagnard de Targon, rien n'annonçait ce positionnement de l'institution comme nouvel acteur local de l'action urbanistique. C'est la rencontre d'une offre citoyenne, d'un positionnement personnel, puis d'une volonté politique, qui vont participer à faire émerger un nouveau mode opératoire au service des collectivités locales.

2.1. Le Pays Cœur Entre-deux-Mers, creuset d'une action urbanistique émergente

Soigner l'espace

Lorsque le Pays Cœur Entre-Deux-Mers me recrute en 2007, je suis à la recherche d'un environnement professionnel favorable à la mise en œuvre de ce que je pense être une vision vertueuse de l'aménagement territorial. Elle n'est alors pas tout à fait consciente ni précise, mais relève d'un attachement personnel à un idéal de relations pacifiées entre aménagement, diversité des sociétés, et richesse de l'environnement. Elle est nourrie par deux temps fort de l'évolution juridique des cadres d'action publique, concomitants à mes études. La loi Voynet[74] du 12 juillet 1999 vient fixer le paradigme du développement local (Pecqueur 1989) dans le cadre des politiques publiques de l'aménagement rural, tandis que la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) vient inscrire dans le champ règlementaire des principes comme la lutte contre l'étalement urbain ou la mixité sociale et fonctionnelle, affirmées aujourd'hui encore comme fondements de l'action publique territoriale.

Engagé dans le marché du travail en 2004, mes premières expériences sont contrastées quant à la possibilité d'œuvrer vers ces finalités. Dans une première expérience en agence d'urbanisme, je trouve écho à ma préoccupation pour les questions environnementales. Mais je suis amené à admettre que l'aménagement répond d'une finalité de « développement », face auquel la biodiversité ou la finitude des ressources représente moins un objet digne d'attention qu'une contrainte qu'il s'agit de négocier. Une seconde expérience dans un important bureau d'étude national me confronte à un impératif d'efficacité, se traduisant par des diagnostics menés au pas de charge, des discussions abrégées avec les commanditaires, et des études calibrées, homogènes d'une collectivité à l'autre.

[74] La loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT).

Une première mission en collectivité, obtenue en 2006 dans une petite communauté de communes (10.000 habitants), me persuade que l'action publique peut constituer un cadre plus approprié pour une vision de l'aménagement qui ne se réduise pas à une logique strictement économique. Aux côtés d'une architecte-conseil embauchée à mi-temps, je vérifie qu'une petite structure a la possibilité d'accompagner, outre la rénovation de l'habitat rural ancien, la conception d'une offre contemporaine alternative au pavillon[75]. Quittant à regret cette mission cadrée et opérationnelle, la nécessité financière me conduit à saisir l'opportunité d'un poste de « chargé de mission agenda 21 et culture » dans un « Pays » en Gironde. Ces structures de développement local encore très récentes n'offrent pas, en comparaison avec les carrières urbaines, les cartes de visites les plus enviées dans mes réseaux professionnels. Mais les promesses pluridisciplinaires et l'affirmation du « durable » dans la fiche de poste me convainquent. J'arrive en Entre-Deux-Mers au mois d'avril 2007, où je découvre un espace rural en plein changement, en premier lieu duquel une urbanisation très dynamique. Le territoire du « Pays » est plein de projet, et d'ambitions nouvelles, mais il manque d'ingénierie. L'institution se donne des objectifs vastes et généreux, en misant sur la polyvalence des compétences et l'enthousiasme d'un jeune professionnelle pour les atteindre. L'urbanisme et l'aménagement de ma formation constituent alors un élément secondaire dans mon recrutement.

L'agenda 21 de Pays, un cadre flou mais relativement libre et créatif

Les Pays, tels qu'ils sont institutionnalisés en France par loi « Pasqua » de 1995[76], et la loi « Voynet » de 1999, ont pour objet l'élaboration d'un projet de territoire (« charte de Pays »), visant à garantir une cohérence de l'action publique à l'échelle du bassin de vie. Le Pays Cœur Entre-Deux-Mers naît en 2003, associant les communautés de communes du secteur de St Loubès, des Coteaux Bordelais, des Portes de l'Entre-Deux-Mers, du Créonnais, du Vallon de l'Artolie, du canton de Targon et des Coteaux de Garonne. Celles-ci correspondent à une partie Ouest de l'Entre-deux-Mers Girondin, la plus contrastée en matière d'urbanisation, et rassemblant alors 71 communes pour 86.000 habitants, sur 553 km2. Ses intercommunalités ainsi « *regroupées pour travailler ensemble dans un esprit de solidarité, de cohérence et de mutualisation* », confient au syndicat mixte « u*ne mission d'études et de suivi pour mettre en œuvre des projets dans le respect de sa charte de développement et du*

[75] En l'occurrence, un projet d'éco-quartier rural engagé par la commune de Massais (moins de 600 habitants en 2005), dans le cadre du dispositif d'accompagnement « Approche Environnemental de l'Urbanisme » (AEU), développé par l'ADEME.
[76] Loi n°95-115 du 4 février 1995, « d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire » (LOADT).

développement durable »[77]. Lorsque je rejoins la structure, l'équipe jeune et féminine, est composée de cinq agents (direction, secrétariat, communication, économie et fonds européens).

L'agenda 21 local dont je suis chargé se veut une déclinaison opérationnelle du plan d'action adopté à l'issu du Sommet de la Terre de Rio en 1992. Il dispense un cadre de travail pour mettre en œuvre les concepts du développement durable à l'échelle d'une collectivité, d'un territoire, d'une organisation publique ou privée. Cette démarche correspond pour moi, en ce milieu des années 2000, à un dispositif encore pionnier, à l'ambition systémique, aux intentions les meilleures. Je suis chargé de conseiller, sensibiliser, coordonner des actions pilotes collectives avec les collectivités et acteurs institutionnels du territoire, dans des domaines aussi vastes que les économies d'eau, les énergies renouvelables, l'achat public « responsable » ou l'aspect « durable » des festivals locaux. Je suis ainsi appelé à sillonner les 71 communes du territoire pour incarner au mieux sur le terrain cette thématique d'action qui ne trouve pas localement d'ingénierie dédiée. Mes élus sont peu disponibles, occupés en priorité par leurs mandats municipaux ou intercommunaux, et l'institution n'exerce pas de compétence administrative impliquant l'accueil quotidien des administrés. Je découvre ainsi une liberté d'action inattendue, dans l'organisation de mon temps de travail comme dans les thématiques qu'il m'est possible de soumettre comme prioritaires à l'exécutif.

Une ingénierie rurale « tout terrain », de prise en charge et d'intermédiation

Aux premiers temps, je crains que la pluralité du poste ne cache une mission « fourre-tout », et je redoute une faible portée de mes conseils dans des domaines trop diverses et pointus. Mais à mesure que je progresse dans ma connaissance de l'écosystème institutionnel local et régional, je m'aperçois que la prise en charge des porteurs de projets locaux, et parfois la seule réorientation vers les bons interlocuteurs ou le bon dispositif de financement, leur est <u>utile</u>. Les faisabilités, notamment financières, sont le plus souvent très émiettées dans différents dispositifs, portés par différents organismes, avec des conditions parfois complexes et de permanentes évolutions. Les autres acteurs, dans les communes ou les intercommunalités, ne disputent guère au Pays ce travail de veille et de mise en relation des projets avec les dispositifs existants. Sans ce rôle facilitateur, les petites collectivités, ou les associations, se décrivent face à un « *parcours du combattant* ». Elles se voient contraintes de tracer elles-mêmes un chemin, chaque fois différent en fonction de la nature des projets, et souvent y renoncent.

Cette satisfaction d'être utile trouve une limite dans la vulnérabilité et le manque de légitimité de la structure Pays. C'est un outil encore très nouveau, qui par sa vocation de

[77] Brochure de présentation du syndicat mixte, *Le Pays Cœur Entre-Deux-Mers*, 2004.

complémentarité avec les acteurs publics locaux, reçoit la critique de grossir le « mille-feuilles territorial » français. Comme le précise en effet la loi Voynet : il ne s'agit « *ni un nouvel échelon administratif, ni une nouvelle collectivité territoriale* ». À faire le lien entre les instances locales et « supra-locales » comme le Département, la Région ou les différents services de l'État, l'institution peine à faire reconnaître sa propre place, malgré les efforts d'un agent dédié à la communication. À l'échelle locale comme à l'échelle nationale, le financement et la pérennité de l'institution Pays est continuellement cause (Sénat 2006).

Une action locale entre autonomie et subordination aux instances « supra-territoriales »

Avec la loi Voynet, les pays se voient confier des missions d'aménagement du territoire et de « développement local ». Selon Georges Gontcharoff, initiateur du développement local en France, il s'agit d'une dynamique endogène et ascendante, où initialement les acteurs locaux se prennent en main par leurs propres moyens, sans aide ni reconnaissance de l'État. Elle avait émergé en France dans les années 1960, dans un contexte de crise démographique et agricole des espaces ruraux, où elle s'était affirmée d'abord comme une mobilisation non pas économique, mais sociale, locale et spontanée, face à une volonté planificatrice forte de l'État. Elle intervenait en amont des lois de décentralisation, et plus particulièrement dans les « *territoires marginalisés par "la grande économie", enclavés, à l'écart de la croissance des trente glorieuses, abandonnés par les politiques nationales de soutien à la croissance et d'aménagement du territoire* ». (Gontcharoff 2002). Avec l'institutionnalisation progressive de la notion, se pose alors pour Gontcharoff la question du « *rapport toujours difficile entre l'assistance et l'autonomie* ».

En répondant à sa mission de passer d'une « logique de guichet » à une « logique de projet »[78], le Pays Cœur Entre-deux-Mers assume alors la fonction de « porte d'entrée » entre les grandes institutions financeurs (l'État, la Région, le Département et l'Europe, etc.), et les acteurs les plus locaux. Ce lien opère dans les deux sens : pour les institutions, le Pays représente un relais local lui permettant de réduire la distance entre des bureaux systématiquement installés à Bordeaux, et un terrain trop vaste et lointain pour y être systématiquement présent. Pour les acteurs locaux, il apporte une lisibilité des possibilités partenariales difficile à constituer soi-même.

Mais dans les premières années de ma mission, j'assiste ainsi à une diminution des règlements de subventions, pérennes et lisibles, désignés comme « de droit commun ». À l'inverse, les « appels à projets », eux-mêmes progressivement supplantés par des « Appels à manifestation d'intérêt »

[78] La loi Voynet est souvent résumée par l'ambition de « *passer d'une logique de guichet à une logique de projet* », bien que ces termes ne soient pas employés dans le texte lui-même. Voir par exemple l'article « Sortir de la "logique de guichet" », Jean-Paul Besset, *Le Monde*, 19 avril 1998.

(AMI). Ces cadres sont plus sélectifs, se basant sur des critères établis par les institutions sans concertation avec le terrain. La sympathique désignation d'AMI dissimule mal la nécessité de répartir des enveloppes financières plus limitées à un nombre plus réduit de bénéficiaires, ainsi qu'un remplacement partiel ou total de la subvention par une mise à disposition limitée d'une assistance, publique ou privée, pour favoriser la réalisation du projet. Cette évolution se traduit aussi par une augmentation des contraintes auxquelles doivent se soumettre les projets, impliquant pour leurs porteurs une souplesse croissante pour parvenir à « rentrer dans la case ». J'en viens à taquiner mon collègue chargé des fonds européens en lui signifiant : « *le meilleur projet est un carton vide, commence donc par me dire ce qu'il faut mettre dedans !* ».

Cet « humour » d'agent territorial n'en questionne pas moins la légitimité des acteurs locaux, et la capacité du Pays à assumer une démarche ascendante et endogène. Quand « suivre l'argent » permet de saisir les rapports de force, la relation entre institutions et acteurs locaux demeure donc descendant, et inscrit ces derniers dans une forme de sous-traitance des politiques « supra-territoriales », auxquelles ils apportent une caution de terrain.

La durabilité, objectif exogène face à l'attente d'une revitalisation rurale

À ma prise de poste en 2007, je ne force pas mon enthousiasme face au dispositif de l'agenda 21. Il a le mérite de poser ce que j'identifie comme une bonne question : comment résoudre les enjeux contradictoires des sociétés contemporaines ?

Mais les finalités de la mission sont autant généreuses et louables que les moyens opérationnels sont dérisoires. Le « développement durable » est une formule nouvelle pour la plupart des élus locaux et la population. Qu'ils se sentent ou non concernés par les enjeux de la durabilité, ces questions s'imposent à eux dans un langage et des protocoles venus de l'extérieur, de Paris, et même pour ainsi dire de Kyoto. L'agenda 21 qui encourage à « *penser global et agir local* » n'est pas neutre politiquement : il s'impose de manière descendante comme une injonction morale à laquelle le chargé de mission se doit de « *sensibiliser les acteurs* ». Or dans un territoire qui reprend vigueur après des décennies d'exode rural et de déclin, la durabilité peut constituer un objectif subi, dès lors qu'elle s'oppose à l'aspiration à revitaliser, construire, et équiper. L'idée de sobriété sous-jacente dans la durabilité, peut s'avérer mal reçue lorsqu'elle émerge comme une injonction des espaces urbains, qui ont tiré le plus grand profit du développement durant les six dernières décennies.

Je constate aussi dans ma pratique que la transversalité qui fonde l'agenda 21 du Pays se résume très vite aux seules questions environnementales, elles-mêmes réduites pour ainsi dire aux enjeux d'économies d'eau et d'énergie. Je n'ai aucune prise sur les questions économiques, et je

n'interviens pas sur les questions sociales. Plus gênant encore, alors que le Département qui finance les postes de chargés de mission « agenda 21 » de Gironde nous invite à nous préoccuper de la « nature en ville », je constate que la destruction de la « nature à la campagne » par l'urbanisation laisse indifférents mes homologues, et que l'urbanisme ne relève pas de nos prérogatives. Pour aucun de nous, « durable » n'intègre « urbanisme ».

Il existe bien une « Commission urbanisme » au sein du Conseil de développement (instance participative du Pays, mais sans pouvoir direct sur l'action de la structure), qui s'est auto-saisie d'étudier « l'appareil circulatoire » du Pays. Elle se préoccupe du calibrage des routes, de la desserte en transports collectifs (bus, transport à la demande), ou la couverture numérique du territoire, mais ni d'économie foncière, ni des formes spatiales, ni des possibilités qu'offrent ces formes à la vie sociale. Une « entrée » urbanisme figure bien dans les missions du Pays, sous l'égide de la directrice qui est à ce titre associée aux séances collectives de travail dans l'élaboration des grands schémas d'aménagement (régionaux, départementaux, de cohérence territoriale).

Mais le Pays « assiste », ou « participe » à travers elle à ces rencontres stratégiques, plus qu'il ne les coordonne, et encore moins ne les programme. Une cloison étanche demeure ainsi entre aménagement et agenda 21, alors même que l'urbanisation s'avère l'enjeu le plus saillant du territoire en matière de durabilité. Cette incohérence n'échappe pas à l'ancien directeur de l'agence d'urbanisme de la Métropole bordelaise, Jean-Marc Offner : « *Entre métropoles-nature et campagnes urbaines, les espaces périurbains sont les territoires stratégiques de la transition écologique. Ils représentent à côté d'autres référentiels une organisation spatiale qui a sa place justifiée pour répondre aux souhaits de trajectoires résidentielles plurielles tout un assurant une heureuse diversité de l'offre territoriale, propice à la résilience* »[79]. Mais l'agence d'urbanisme n'entreprend que tardivement et modestement d'étendre son champ spatial de préoccupation aux communes les plus périphériques de Gironde. Il faut en effet attendre 2020 pour qu'elle formule un « *Plaidoyer pour une mise à l'agenda du périurbain* » (A'Urba 2021), espace qui demeure marginal dans les productions de l'établissement.

Alors que ces constats m'amènent à envisager d'autres horizons professionnels, une rencontre vient bousculer la trajectoire du Pays.

2.2. Quand l'initiative citoyenne fonde l'action urbanistique du Pays

En décembre 2009, une association citoyenne du Sud de la Gironde, « Campagnes pour la vallée du Dropt », vient à la rencontre du maire de Targon dans l'espoir de trouver un terrain et

[79] Revue en ligne *Urbanisme*, entretien avec Jean-Marc Offner, 3 avril 2023. URL : https://www.urbanisme.fr/debat/zan-saison-2-un-mode-demploi-alternatif-du-zero-artificialisation/

une volonté politique pour construire un nouveau quartier, autrement que sous une forme pavillonnaire. Fruit de plusieurs années de travail, la proposition d'un « *Quartier Campagnard durable* » se fonde sur le constat d'une contradiction problématique entre la nécessité d'un développement durable et le mitage du paysage en cours dans les campagnes girondines. Pour y répondre, l'association propose de concevoir et construire avec une mairie « *De véritables quartiers ruraux durables. Aux portes des bourgs et des villages* »[80]. Son approche met au centre, dès le départ, une préoccupation pour la forme bâtie : la proposition encourage des regroupements de maisons permettant de dégager de véritables espaces publics et des cheminements piétons. Elle affirme une préoccupation de mixité sociale et générationnelle, une exigence écologique à travers le choix des matériaux, mais aussi économique à travers une priorisation de procédés modernes, mais artisanaux plus qu'industriels. De ce fait, l'architecture occupe une place première comme compétence de synthèse des contraintes techniques, fonctionnelles et financières. La dimension artistique de l'architecture est autant attendue que sa part technique, pour « *rendre les gens orgueilleux, heureux d'habiter là* », ce qui pour l'association représente « *l'objectif final et un moyen de succès au long cours* »[81].

Un choc politique local donne une place à l'urbanisme

Le projet se distingue aussi par un questionnement politique, inhabituel dans un environnement institutionnel plus volontiers technique et policé. Dans la brochure initiale de présentation de sa proposition, l'association explique que l'urbanisme apparait pour ses membres comme le levier approprié pour se défaire d'un « *malaise, même une angoisse, devant le paysage abîmé (…). L'urbanisme, entre nous, c'était un autre mot pour dire démocratie* ». L'organisation de l'espace habité passe pour l'association par la capacité à « *recréer de la beauté et du sens* »[82]. Cette offre singulière ne tarde pas à susciter, à ma bonne surprise, une prise de position favorable de quelques décideurs locaux.
Pour le maire de Targon, l'adhésion au projet s'enracine dans le désir d'entreprendre un autre urbanisme que le modèle pavillonnaire à l'œuvre, vécu comme « imposé », dans le but de mieux préserver « *la beauté de la nature* ». L'édile assume alors ce décalage en déplorant que sur ce « *sujet vital (…) depuis des décennies, les urbanistes se sont montrés improductifs. Car les urbanistes ont traité notre campagne avec le dédain de ceux qui savent. Croient savoir* ».

Ce modèle autre, à concevoir, est un urbanisme qui passe par la création artistique, celle d'un « *autre style architectural qui intègre les enjeux sociétaux, économiques et écologiques* »[83]. À sa manière, il

[80] Brochure *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt. Un état des lieux, un diagnostic, une méthode, une offre* », association Campagnes pour la Vallée du Dropt, 2009.
[81] *Ibid.*, p. 14.
[82] *Ibid.*, p. 26.
[83] *Ibid.*, p. 27.

désigne l'urbanisme comme un levier évident et central de toute politique « durable ». Ce regard converge avec celui de la « marraine » politique du projet, alors députée socialiste de la 9ème circonscription. Elle dit reconnaitre dans le projet « *les germes d'une vision progressiste et ambitieuse de la ruralité du 21ème siècle (…), à l'heure où de nombreux Français viennent s'installer en milieu rural soit par choix délibéré soit parce que le coût immobilier des grands centres urbains devient exorbitant et les oblige à s'exiler de plus en plus loin pour accéder à la propriété, ou à un loyer* »[84].

En soutien à la mairie de Targon porteur du projet, le Pays trouve une première adhésion en la personne de son président. Il dit avoir été convaincu par le fait « *d'entendre parler de paysage, d'histoire, d'humanité, de sociabilité, d'économie, d'écologie, de génie du lieu dans un projet urbanistique* ». Maire d'un village de 200 habitants et conseiller général, il voit dans cette manière de poser le problème la possibilité de « *bouleverser l'ordre établi d'un habitat cloné par les constructeurs en mal de créativité* », et « *résister à l'avancer tentaculaire de la Métropole bordelaise* »[85]. Il est rejoint par la Vice-présidente du Pays responsable de l'Agenda 21 local, agrégée de philosophie à la retraite, qui fait inscrire le projet dans la feuille de route du Pays en se fondant sur le fait que « *l'urbanisme mercantile* » à l'œuvre dans ce territoire bousculé par l'urbanisation nouvelle doit pouvoir laisser place à « *un urbanisme rural participant d'une géographie humaine au sens plein du terme* », capable d'inventer « *une manière apaisée et apaisante de vivre ensemble et d'habiter au sein d'une ruralité fière d'elle-même* ». Son attente récuse explicitement toute forme de nostalgie. Au contraire pour elle, « *l'alliance serait ainsi faite du meilleur de la ruralité et du meilleur de la modernité* »[86].

À partir de ces premiers soutiens, l'implication du Pays dans une action urbanistique semble être devenue une nécessité évidente lorsque son premier Vice-président déclare que « *l'urbanisme a toujours constitué la clé de la qualité de vie sur un territoire* », puisque « *l'aménagement réfléchi de l'espace reste la clé du bien vivre ensemble* ». Maire de la petite ville de Créon et conseiller général en charge des finances, il définit alors le projet de quartier comme une modalité d'action pertinente pour « *lutter contre l'étalement urbain anarchique, réduire la consommation d'espace naturel, mettre en place une citoyenneté active à travers les choix énergétiques, construire dans le respect de la nature environnante et du paysage, instaurer une nouvelle gouvernance locale à travers une responsabilisation des aménageurs, refondre les déplacements intra-communaux, donner à vivre pleinement dans un quartier serein* »[87]. Mais ces prises de positions politiques, assumant leur part d'enthousiasme et d'affectivité, n'ont pas été immédiates.

[84] *Ibid.*, p. 31.
[85] *Ibid.*, p. 28.
[86] *Ibid.*, p. 29.
[87] *Ibid.*, p. 28.

De l'agenda 21 à la « mission urbanisme » : une conversion délicate

Il s'écoule un an entre la rencontre de la mairie avec l'association, et l'inscription formelle du projet dans ma fiche de poste. Au cours de cette période, les élus mesurent les implications à prendre part à un projet qui s'annonce ambitieux, et des points d'adhérence ralentissent la structuration d'une mission plus explicitement dédiée à l'urbanisme au sein du Pays. L'émergence du projet à Targon n'était pas anticipable, et sa prise en charge se heurte à un plan de charge déjà défini pour l'année 2010. Comme le résume prosaïquement le président : « *On ne va pas éteindre le gaz [aux autres missions] pour l'allumer* ailleurs »[88]. De manière plus problématique, l'association est citoyenne, et récente. Elle n'affirme aucune allégeance partisane, sinon celle de la députée socialiste qui marraine le projet. Elle échappe donc aux tentatives de ceux qui souhaiteraient pouvoir la situer dans un réseau, une mouvance, un groupe, avant de risquer l'engagement. Certains élus s'interrogent enfin si l'accompagnement d'un projet urbain par le Pays ne le mettrait pas en concurrence avec d'autres acteurs publics locaux, pourtant peu prompt à se saisir du projet.

Pour éviter que ces atermoiements ne compromettent l'engagement du projet, j'assume le surcroit d'activité en élargissant mon temps de travail. Je passe sous silence mes soirées, weekends et congés à travailler pour éviter que mon assiduité ne nourrisse chez ma responsable la crainte d'un surmenage. Une aide providentielle vient d'une démarche de prospective territoriale, « Ambition 2020 », rendue nécessaire au Pays pour convaincre les communautés de communes partenaires de l'utilité de son action. Une consultation élargie[89] auprès de la population et des acteurs publics et privés du territoire fait ressortir l'urbanisme dans leur préoccupation prioritaire : « *comment concilier accueil de nouvelles populations et développement cohérent de l'urbanisme ?* »[90]. Cette question conduit les participants à proposer 3 axes d'action au Pays : Mettre en place des outils communs d'urbanisme et de paysage, développer des projets d'éco construction, et même participer à structurer une filière « éco-construction ». Pour ajuster ces objectifs aux moyens limités de la structure, le consultant en charge de la démarche propose de cibler le temps d'intervention des techniciens vers l'accompagnement des projets les plus novateurs ou structurants, de sorte que le Pays se positionne comme service public dédié à l'expérimentation.

[88] Carnets de terrain professionnels, notes de réunion du 25/06/10.
[89] La démarche fait l'objet d'une communication importante, vers les institutions et les habitants, via les communautés de communes, les communes, des partenaires « têtes de réseaux », du conseil de développement du Pays et auprès des partenaires et interlocuteurs extérieurs du Syndicat mixte (Conseil régional, Conseil Général, Préfecture…). Durant l'année 2010, 10 ateliers prospectifs rassemblent 68 participants (46 élus et 22 personnes issues de la société civile), font émerger 401 idées d'actions, traduites en 9 objectifs du projet pour le territoire (« Bilan de la démarche prospective Ambition 2020, années 2010 et 2011 – Note interne du Pays Cœur Entre-deux-Mers du 12/12/2012).
[90] *Ibid.*

À projet exceptionnel, moyens exceptionnels. Après ces hésitations, le comité syndical du Pays approuve finalement ma mise à disposition du projet, à hauteur de 50% de mon temps de travail. Une convention *ad hoc* entre mairie et Pays vise à rendre plus lisible l'appui du Pays, pour justifier son investissement. Ce faisant ma fiche de poste prend quelques libertés avec le cadre imposé par le Département en contrepartie de son financement. Pour persister dans le choix d'une action urbanistique, le Pays décide d'assurer le financement de la mission en fonds propres, se traduisant par une hausse des cotisations demandées aux communautés de communes adhérentes. Je peux progressivement me consacrer entièrement à l'habitat et l'urbanisme et, trois ans après l'amorce du projet, la commande d'une nouvelle carte de visite officialise la transformation de l'agenda 21 en « *mission Urbanisme et Habitat durables* ».

3/ Une architecture vernaculaire contemporaine, et un « urbanisme qualifiant »

Au cœur de l'offre de l'association, se trouve l'architecture, qui doit fonder les choix urbanistiques, pour enrichir le paysage. Cette forme de gradation, de la façade à la ligne d'horizon, se retrouve dans la stratégie opérationnelle proposée : d'abord faire un programme qui, par ce qu'il donne à voir de nouveau et de désirable, suscite l'envie d'autres communes de faire aussi bien, ou encore mieux. De l'architecture au paysage, du projet pilote à un projet pour le territoire, l'action urbanistique locale se structure de manière graduelle.

Le Quartier Campagnard comme action urbanistique opérationnelle et expérimentale

Association, Mairie et Pays partagent la vision commune d'un « *développement rural indispensable, mais de façon alternative aux lotissements pavillonnaires que l'on peut rencontrer dans toute commune campagnarde en lisière de la couronne urbanisée des agglomérations* ». Dans ce cadre « *le bourg de Targon est représentatif de la réalité urbaine du Pays Cœur de l'Entre-deux-Mers. Il peut donc devenir un laboratoire d'urbanisme rural durable pour tout ce territoire* »[91]. L'accompagnement exceptionnel accordé au projet de Targon se justifie par l'offre portée par le Pays d'aider toute autre commune désireuse de mettre en œuvre une démarche similaire. En 2014 et 2015, deux autres municipalités (Haux, 800 habitants et Loupiac, 900 habitants) s'engagent ainsi dans la réalisation de leur propre Quartier Campagnard. À partir de l'expérimentation engagée à Targon, les deux communes et le Pays se donnent comme cadre commun :

[91] Convention de partenariat précitée, p. 2.

« Travailler à *l'étude de solutions nouvelles aux dysfonctionnements de notre territoire, et qu'un urbanisme exigeant, novateur et adapté aux besoins locaux, peut contribuer à résoudre : la destruction du paysage, l'appauvrissement de l'architecture, la destruction des terres agricoles et de l'environnement, le besoin de techniques de constructions valorisant et favorisant le recours aux ressources, à la main d'œuvre et aux savoir-faire locaux, l'accès pour tous au meilleur niveau de prestations sociales possible, notamment* »[92].

En liens étroits avec l'Association (et plus clairement en suivant la stratégie qu'elle met au point), mon travail se rapproche d'une fiche métier d'un chargé d'opération. Il est en effet attendu que j'assure :

- « *L'approche globale de la stratégie urbaine communale : formulation des intentions, évaluation des articulations possibles avec les documents d'urbanisme (PLU ou PLUi).*
- *Le montage du programme : Aide à la constitution et coordination d'une équipe projet, identification des faisabilités (technique juridique, financière), mobilisation des partenaires.*
- *La rédaction du programme de l'opération : Principes généraux, typologies, prescriptions architecturales et techniques, équilibre de l'opération, calendrier technique et partenarial* »[93].

À l'épreuve du quotidien, ces objectifs reviennent à rassembler l'ensemble des faisabilités du projet :

- La première est financière, car la rédaction d'un programme expérimental requiert le recrutement de compétences pointues et plurielles, pour lesquelles il est indispensable de trouver des concours financiers exceptionnels.
- La seconde est juridique et administrative : trouver les modalités de « portage » du projet, qui permettront aux communes de maximiser leur maîtrise des choix architecturaux et urbains, en minimisant la prise de risque financière liée à la construction et à la commercialisation.
- La troisième est partenariale, et consiste à rassembler de manière pérenne, à la manière des pièces d'un puzzle, les parties prenantes qui feront vivre un quartier : aménageurs et constructeurs bien sûr, mais avant eux architectes, paysagistes, sociologues, économistes, et après eux les gestionnaires, services sociaux des intercommunalités, acteurs associatifs, et futurs habitants (voir chapitre suivant).
- La quatrième est enfin conceptuelle et architecturale, et consiste à savoir dire les attentes du projet, les faire entendre et prendre en compte des concepteurs, et apprendre à lire dans les dessins proposés la capacité des propositions à devenir un espace à vivre.

[92] Cadre de référence pour l'accompagnement des *Quartiers Campagnards*, note de la commission de travail du Pays, désignée « Jardin sur le Toit », 24/01/2013.
[93] Conventions de partenariats entre le Pays et les communes de Haux (2015) et Loupiac (2016).

Du projet urbain au projet de territoire

Au-delà de l'opération d'aménagement initiale, le Quartier Campagnard est proposé comme « *projet architectural et territorial* » dans la brochure initiale de l'association (p. 4). Elle partage ainsi avec Mairie et Pays la vision commune d'un « *développement rural indispensable, mais de façon alternative aux lotissements pavillonnaires que l'on peut rencontrer dans toute commune campagnarde en lisière de la couronne urbanisée des agglomérations* ». Dans ce cadre « *le bourg de Targon est représentatif de la réalité urbaine du Pays Cœur de l'Entre-deux-Mers. Il peut donc devenir un laboratoire d'urbanisme rural durable pour tout ce territoire* »[94]. Cette articulation entre le projet immobilier et le projet de territoire est prise en charge par un comité de pilotage dédiée, le « Jardin sur le toit »[95]. L'association « Campagnes pour la Vallée du Dropt » y est à ce titre associée de manière permanente, aux côtés des représentants des 7 communautés de communes que rassemble le Pays.

> « *Le Pays apporte, à partir de Cartier, une réflexion d'ensemble et une offre globale au projet de territoire du Pays. La méthode de travail est développée dans le Jardin sur le Toit pour être mise en œuvre et ajustée avec les collectivités qui le souhaitent. Parallèlement, ce travail comme l'a précédemment proposé la directrice du Pays, assumera la responsabilité de l'ensemble des questions touchant à l'urbanisme, de l'habitat, et du développement durable du Pays* »[96].

Ainsi, « *À partir du laboratoire développé à Targon (…) Le Comité se donne à terme pour objectif, à travers ces travaux, la confection d'un Code de l'Urbanisme rural et durable, pour tous les bourgs du Pays* »[97]. La réalisation de cet objectif passe par une offre de service ouverte, à plusieurs thématiques et à plusieurs échelles. Il est ainsi proposé aux communes et intercommunalités qui le souhaitent de les accompagner dans la réflexion sur leurs espaces publics, dans la conception de nouveaux quartiers, et jusqu'à l'élaboration de documents de planification à l'échelle des territoires intercommunaux, ou du Cœur Entre-deux-Mers. L'enjeu pour la mission est d'aller au-devant des bonnes volontés, avec l'espoir de susciter un effet d'entrainement. Dans ce cadre l'idée de « laboratoire » traduit la volonté de ne pas simplement décliner localement les objectifs d'aménagement définis aux niveaux supra-territoriaux, mais de partir d'une redéfinition des besoins pour y répondre avec les outils adaptés, en les mettant au point si les dispositifs existants s'avèrent inadaptés[98].

À partir de 2013, les enjeux soulevés par les travaux du Quartier Campagnard commencent à diffuser dans le territoire à travers les échanges formels (comités de pilotage, comité syndical) ou

[94] Convention de partenariat précitée, p. 2.
[95] La prospective territoriale « Ambition 2020 » avait conduit à décliner le thème du « jardin » dans le nom des 9 comités de pilotage thématiques du Pays.
[96] Note interne du 24 juillet 2014, « Du développement durable à la "Mission Habitat, Urbanisme" du Pays Cœur Entre-Deux-Mers, enjeux et traductions opérationnelles ».
[97] Note interne du 16 juin 2017, « Bureau du PETR du Cœur Entre-deux-Mers – Bilan et perspective des "Jardins" ».
[98] Compte rendu de la Commission du « Jardin sur le Toit » du Vendredi 12 juin 2013 ; « Programme 2013/2014 du Jardin sur le Toit », note interne à la Commission, du 25/07/2014.

informels (discussions des élus ou des techniciens entre eux). L'inadéquation entre l'offre homogène du pavillonnaire et la diversité des besoins en matière d'habitat trouve notamment écho auprès des intercommunalités, sur le manque constaté de petits logements, de locations et d'habitat social compromettant la possibilité de répondre aux besoins des jeunes (étudiants ou en apprentissage), des personnes seules (parents célibataires, personnes âgées) et aux plus précaires. Dans nos échanges entre Association, Mairie et Pays, émerge l'idée que l'architecture rurale sur laquelle nous travaillons pourrait permettre de résoudre l'écart délétère entre la production homogène de maisons individuelles et la diversité des besoins de logements. Nous développons l'idée que le rejet de la densité et de la mixité, qui accompagne très souvent toute typologie autre que le pavillon, vient de formes urbaines peu probantes. Comme le résume le président du Pays : « *en apportant des solutions nouvelles à la réussite de la densité des villages et de la mixité sociale, nous offrons bien plus de possibilités aux élus dans la programmation de leurs logements, Un village, c'est des populations* »[99].

L'environnement local comme ressource de l'action urbanistique

Pour concrétiser l'attention croissante dont bénéficient nos propositions, nous proposons aux communautés de communes d'élaborer des « programmes locaux de l'habitat », qui définissent « *une politique visant à répondre aux besoins de logement et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée des divers types de logements, en particulier des logements sociaux* » (Merlin et Choay [1988] 2015, p. 720). Mais pour avoir du sens dans le contexte rural et périurbain du Pays, repenser des formes urbaines davantage désirées nous apparait comme un ajustement préalable indispensable. La qualité architecturale et urbaine viendrait tempérer la crainte associée à certaines catégories de logements, pour mieux répondre à l'ensemble des besoins locaux. L'Association nous propose en ce sens le terme de « *PLH Qualifiants* ». Cette proposition permet de stimuler, à l'échelle du Pays, l'émergence d'un débat sur l'habitat et l'urbanisme. À l'automne 2013, le syndicat convoque des « *Assises communales* » où les élus des 71 communes et 7 intercommunalités sont invités à débattre de la question : « *Foncier et habitat sur le Pays Cœur Entre-deux-Mers : comment fonder une relation ville-campagne durable* ? ». Étant de mieux en mieux identifié comme urbaniste du Pays, je suis désormais associé aux travaux d'élaboration des schémas d'aménagement (SCoT, « Interscot », « plan départemental de l'habitat ») qui me permettent de m'inscrire dans un réseau d'élus et de techniciens, au sein duquel je recueille et partage des informations techniques ou politiques, utiles pour construire une vision plus stratégique des questions d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du Pays.

[99] Compte rendu du Comité de pilotage du Quartier Campagnard, du 8 octobre 2013.

Pour contenir le risque d'abstraction technique de ces démarches à vaste échelle, une attention particulière est portée à toujours ramener la pensée urbanistique au terrain, aux formes bâties et au paysage. À partir des premières conclusions de Targon (cahier des charges, programmes architecturaux des candidats), le Pays engage une « étude faune-flore » proposant différents leviers d'action pour faire de la connaissance de la biodiversité un support créatif et pratique de l'aménagement des villages : mares pédagogiques, haies champêtres, mobilier urbain rustique, cabanes de saules, gravures du paysagiste Léo Drouyn vise à esquisser une approche plus sensible que techniciste de l'environnement. *In fine*, l'ambition de la démarche consiste à raviver par un document très illustré, l'imaginaire et le regard sur une richesse environnementale abondante, gratuite, mais vulnérable, et qu'un urbanisme rural pourrait révéler.

Pour ne pas s'en tenir à une étude, le Pays engage un chantier participatif de bancs publics rustiques, en bois local, pour démontrer la faisabilité et l'intérêt de ces propositions. L'idée, proposée par le fondateur de l'Association pour le Quartier Campagnard de Targon, reposait dans la possibilité que l'objet « banc », dans sa fabrication et son usage, tisse une combinaison de liens, entre habitants et paysage, entre usages « urbains » et style rustique, entre sachant et apprenant, entre « néo » et « anciens », et pourquoi pas entre jeunes et vieux. Avec le renfort d'une étudiante de l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme de l'université Bordeaux-Montaigne, six communes volontaires s'engagent dans le projet. Cette ambition semble-t-il modeste de « faire ici » et « faire ensemble »[100] nous engage dans une entreprise délicate plus délicate qu'envisagé (Planche photographique n°2).

D'abord, face à l'offre pléthorique des catalogues de distributeurs de mobilier urbain, il s'avère complexe de trouver un prestataire disposant à la fois d'un savoir-faire des techniques rustiques du travail du bois (soit limitant le recours à des machines complexes), ainsi que le désir et la compétence de les transmettre le temps de chantiers aux plus néophytes. C'est en recherchant des exemples de formes et des dessins de bancs rustiques pour constituer notre dossier de proposition que nous découvrons notre « mouton à cinq pattes », qui bien qu'implanté en Ardèche, accepte la mission. Ensuite, le bois lui-même n'est pas si simple à trouver. Une étude du marché local nous conduit à ne trouver qu'une seule entreprise girondine apte à nous fournir une essence imputrescible (en l'occurrence du robinier faux-acacia), « origine France », sans que nous parvenions à disposer de davantage d'informations. C'est la raison pour laquelle nous en venons à repérer directement des arbres puis démarchons directement des propriétaires pour obtenir leur

[100] « Proposition d'un groupe de projet pour la construction de mobilier urbain en châtaigner. Une offre de service du Pôle pour l'aménagement campagnard des espaces publics des bourgs, villages et hameaux du Cœur Entre-Deux-Mers », note interne de la Commission du Jardin sur le Toit du 26/11/2015.

accord de participer, par leur générosité, à la démarche. Puis il s'agit de démontrer aux communes qu'un travail artisanal peut tout autant respecter une norme « ISO », réputé obligatoire, qu'un produit industriel dûment certifié. Enfin il nous faut inscrire le projet dans la temporalité du formateur, des participants, et surtout celle du budget du Pays qui coordonne la démarche, et le calendrier des fonds européens sollicités pour le projet[101]. Il nous semble alors que plus nous cherchons à faire simple, plus le déroulement des opérations apparait compliqué.

À l'issu d'une quinzaine de séances de travail regroupant une quarantaine de participants (habitants, élus locaux, agents municipaux)[102], les bancs sont installés dans 6 communes, comme autant d'invitations au passant à partager un espace et un temps avec un proche, un voisin, ou avec le paysage. Comme l'urbanisme rural, le « mobilier urbain » ne connait guère de « mobilier rural » équivalent, en dépit d'un besoin partagé de s'assoir, à la ville comme au village. L'urbanité est ici prise dans un sens des plus prosaïque : pour inviter à l'échange, il convient d'avoir où s'assoir. Dès lors, à côté des démarches plus ardues sur le plan technique et juridique, les premiers outils de l'urbanisme ne sont plus ici des acronymes (SCoT, PLU, NA, U…), mais rabot, plane, lime, ciseaux, gouges, mailloche, équerre, et assemblage en tenon-mortaise. Et nous nous étonnons d'étonner en proposant ainsi que l'action urbanistique puisse commencer par fabriquer, avec ceux d'ici et le bois local, un banc pour tous.

C'est cette démarche itérative entre le processus d'aménagement et la pensée de la forme qui définit finalement ce que nous pourrions généraliser comme un « urbanisme qualifiant »[103] : commencer par l'opérationnel, la matériel, le visible (donc en l'occurrence par la question de l'architecture) permet, mieux qu'un zonage abstrait, de garder à l'esprit le souci du résultat de l'action urbanistique. La planification définit des règles en amont de la conception des formes, par anticipation des propositions des porteurs de projets. Ce cadre juridique, qui détermine les formes permises ou proscrites, s'impose donc aux architectes alors même qu'il n'associe pas, sauf exception, d'architectes dans son élaboration par le bureau d'étude[104]. Nous pourrions dire, pour résumer, que la case précède le dessin, et s'impose au dessin.

[101] « Faisabilité financière du projet d'atelier participatif de mobilier urbain en bois local » note interne du 22/05/2016 ; « Réalisation d'un mobilier urbain en bois local à destination d'un espace public : Faisabilité juridique », note interne du 06/06/2016 ; « Formateurs répertoriés et contactés à ce stade d'étude » note interne du 06/06/2016 ; « Organisation du calendrier de consultation », note interne du 06/07/2016.
[102] Comptes rendus des séances de bilan du programme, du 24/03/2016 et du 24/11/2016.
[103] « Proposition méthodologique pour une politique d'aménagement et d'urbanisme qualifiants », note interne du 23/01/2015.
[104] L'écriture du règlement d'urbanisme est généralement menée par un bureau d'étude en aménagement et urbanisme, qui n'associe que rarement les compétences de l'architecte, faute de moyens de la collectivité.

À Targon, comme ensuite à Haux et Loupiac, il s'agit à l'inverse de travailler d'abord au dessin des formes à venir, pour y adapter le règlement. Le programme architectural précède, et sert de base, à la règle urbanistique applicable au périmètre d'opération. « *Le projet fait la règle* », pour reprendre cette formule consacrée pour définir l'urbanisme « de projet », ou l'urbanisme « négocié » (Christy 2016), dont le but est de mettre en œuvre un processus de négociations entre acteurs publics et privés, le plus en amont possible dans la conception du projet privé, et le plus en aval possible dans l'encadrement de ses possibles ajustements (CEREMA 2012). Mais à la différence d'une démarche « *où l'initiative privée croise la volonté publique et l'intérêt général* » (Llorente et Vilmin 2013) à l'échelle du périmètre d'une seule opération, il s'agit pour les Quartiers Campagnard que le programme expérimental conduise jusqu'à une refonte du document d'urbanisme à l'échelle de la commune. Les principes consignés dans le cahier des charges du quartier ont vocation à être ultérieurement traduits et adaptés à l'échelle de toute la commune, dans le PLU.

Le cheminement est donc inverse des pratiques urbanistiques observées en milieu rural, où l'action planificatrice tente, dans le meilleur des cas, de toucher à l'opérationnel par la planification (Le Bivic 2020). Comme nous le reviendrons dans nos cas d'étude, les modifications ou révisions du document d'urbanisme peuvent en effet servir à intégrer les projets discutés avec les acteurs privés, à condition de considérer la contrainte du temps et du coût de ces procédures. De même les documents graphiques du PLU, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en particulier, peuvent alors faire office de plan-guide pour les aménageurs privés, mais à condition à nouveau de prendre en compte les difficultés d'interprétation qu'elles peuvent susciter entre porteur de projet, collectivité et service chargé d'instruire le permis de construire.

Planche photographique n°2 : Fabriquer le mobilier urbain (rural) comme objet de lien

Clichés : O. Chatain, 2016.



Le repérage et la coupe des « bois ronds » (ceux qui, destinés aux pieds et accoudoirs des bancs, conservent la forme du tronc et ses courbures) implique de se rapprocher des propriétaires fonciers. Ici, un viticulteur de la commune de (Langoiran).



Le transport des bois entraine de petites solidarités entre communes participantes, pour le prêt d'une camionette ou la mise à disposition d'un agent. Il déclanche aussi des générosités spontanée, pour la mise à disposition d'un outil ou la préparation d'un plat, aténuant la frontière entre institution et citoyen (Laroque).



Le temps du chantier, outre les sons, textures, odeurs qu'il donne à percevoir, constitue une petite aventure collective où de vieilles connaissances se retrouvent, où de nouveaux liens se tissent, et dont les bancs demeurent le témoin dans le temps et l'espace communal (Tabanac).



Ciseaux à bois, gouges, mailloche, lime, rabot, redonnent une prise physique immédiate aux acteurs locaux dans le façonnement de l'espace public, au-delà de l'objet lui-même du banc (Tabanac).



Quatre générations de la commune travaillent sur un même pied de banc (Tabanac).



« *L'urbanisme à la peine et à la tâche* », pour détourner ici les propos du juriste Jean-François Tribillon (2009) dans sa qualification de la pratique professionnelle. (Targon).



Les agents de l'équipe technique du Pays quitte ses bureaux pour participer au chantier, le temps d'une matinée (Escoussans).



Les chantiers mettent côte à côte élus locaux, citoyens, agents communaux, sortant chacun de son espace de travail habituel, et permettant à chacun de faire connaissance au-delà des postures institutionnelles (Cénac).



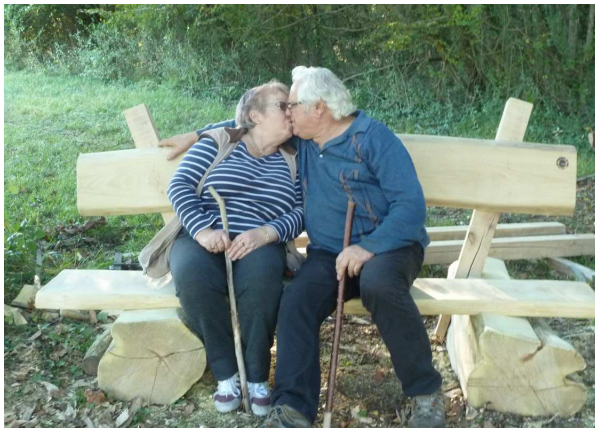
L'artisan-formateur et la Vice-présidente du Pays constatent la robustesse d'un banc en cours d'achèvement, à l'issu d'un processus plus impliquant qu'un maché public de fourniture, mais plus prodigue en échanges aussi (Tabanac).



La rusticité voulu pour le dessin du banc, et la simplicité de ses techniques d'assemblage (tenon-mortaise et mi-bois) répondent de l'intention que le bois du paysage se reconnaisse dans le banc, et constitue ainsi un trait de reconnaissance du lieu public vers les haies champêtres du paysage (Targon).



Les enfants de l'école du village découvrent les nouveaux bancs, que leur institutrice à participer à fabriquer (Cénac)



Un couple d'un pavillon voisin, ayant pris part au chantier, consacrent de la meilleure manière l'accomplissement du projet (Cénac).

Un urbanisme « de Pays » ?

L'action urbanistique que je suis amené à coordonner m'inscrit ainsi en décalage avec la pratique de mes homologues urbains. En serait-il de l'urbanisme comme des « Bistrot de Pays »[105] ? Assurer une mission opérationnelle n'est pas un moindre paradoxe pour une structure n'exerçant d'autre compétence administrative que celle « d'étude ». Pourtant, la structuration *ex nihilo* d'une mission urbanisme en l'espace de deux ans, à partir d'une proposition citoyenne, prouve que le cadre souple d'un un Pays permet d'assumer l'imprévu, et d'institutionnaliser l'expérimental. Les Quartiers Campagnards permettent en d'autres termes de faire quelque chose de concret dans un « territoire de projet ». L'idée de participer directement à la conception et à la construction d'un quartier plait aux élus du Pays, quand l'action urbanistique des pays se résume généralement en France à la possibilité de porter un schéma de cohérence territorial. Les actions engagées par le Syndicat ne sont pas toujours aussi concrètes dans la réalisation, lisibles dans leur communication, et palpables dans le paysage. Faire un quartier n'est en effet pas seulement écrire une charte ou « *mettre en réseau les acteurs du territoire* »[106]. Porter une initiative endogène n'est pas simplement décliner une nouvelle thématique proposée, moyennant finances, par une institution supra-territoriale. Pour les élus comme pour moi, c'est l'opportunité d'apprivoiser une action urbanistique opérationnelle aboutissant à une mise en chantier matérielle, de nouveaux logements, et de nouveaux espaces, donnant ce faisant une lisibilité inédite à l'utilité de la structure. La mission urbanisme du Cœur Entre-deux-Mers s'apparente en ce sens davantage à celle d'un parc naturel régional telle que nous l'avons présentée en première partie de ce chapitre, avec des chargés de mission thématiques, une fonction d'assistance et de conseil aux collectivités, une compétence d'ingénierie financière et d'animation d'actions collectives dans le cadre d'un projet de territoire (à la différence que les parcs s'avèrent éligibles à des financements spécifiques pour ces missions).

Cette action opérationnelle donne une prise inédite aux acteurs ruraux de discuter et négocier avec les opérateurs de l'aménagement et de la construction. L'intervention coordonnée du Pays et de la Mairie opère ainsi un rééquilibrage entre acteurs publics et acteurs privés dans l'aménagement de l'espace rural. Le Pays ne trahit pas pour autant son identité institutionnelle, en demeurant extérieur à la maîtrise d'ouvrage assumée par les mairies. Cette extériorité m'offre par ailleurs la possibilité d'un recul réflexif dans la pensée du projet urbain : à la différence des agents des mairies, dont plusieurs habitent la commune où ils travaillent, je ne suis pas quotidiennement

[105] Marque commerciale créé en 1993 pour soutenir les bistrotiers indépendants ayant pour but de « *contribuer à la conservation et à l'animation du tissu économique et social en milieu rural par le maintien d'un lieu de vie du village* ». Le dispositif repose sur une charte dont le respect assure la délivrance d'un label. https://www.bistrotdepays.com/page/la-charte

[106] « Axe 3 » de la *Charte de territoire du Pays Cœur Entre-deux-Mers,* approuvée en 2003.

et directement exposé aux demandes de la population, ni aux prises de l'interconnaissance. Inversement je constate que ma formation en urbanisme me permet de disposer d'une assurance qui peut manquer aux agents communaux formés « sur le tas », et ne disposant pas des connaissances techniques et juridiques pour discuter avec les professionnels de l'aménagement, et si besoin remettre en discussion leurs propositions. Cette action urbanistique s'inscrit de plus dans la mission des Pays d'agir comme catalyseur d'un système d'acteurs. Ma mission se positionne précisément entre les besoins des opérations que j'accompagne et l'action des partenaires qui opèrent à des échelles plus vastes. Seule, la demande d'une commune de 2.000 habitants n'est que peu de chose, et a fortiori celle d'un village de 900 ou 1.000 habitants. Dès lors qu'elle est relayée par un organisme qui « pèse » 71 communes, et près de 100.000 habitants, elle gagne en lisibilité, et offre des perspectives plus importantes. Quand la Région ou le Département apportent une subvention valorisée à l'échelle du Pays, cette aide apparait moins isolée, et moins anecdotique, que la petite commune qui en bénéficie. Un bailleur social ou un promoteur pourra voir dans l'entremise du Pays un allié pour faciliter l'investissement d'un marché plus large. L'opération communale peut devenir un terrain d'essai, avec derrière la perspective de 70 autres clients potentiels.

Une ingénierie située, et un langage intelligible

Cette « mission », même réduite à un unique agent, constitue en outre une ingénierie située. À la différence d'un bureau d'étude, ou d'une instance départementale ou régionale, tous implantés à Bordeaux pour plus de centralité, le Pays a son siège à Targon, dans la partie la plus rurale de son périmètre. Cette localisation avait été le choix revendiqué du premier président, maire d'une commune périurbaine jouxtant la rocade, soucieux de ne pas laisser se creuser d'écart entre les communes les plus « urbaines », et les communes les plus rurales. Mes collègues de travail vivent eux aussi peu ou prou dans le périmètre Pays, et la journée « nous sommes targonnais ». Je vis ainsi au rythme du village : le matin je croise sur le trottoir les enfants en chemin pour l'école, les promeneurs de chiens et les fumeurs vivant dans les appartements du bourg et pour qui la place tient lieu de jardin, les ouvriers du bâtiment et les saisonniers de la vigne qui s'arment de courage autour de la petite table de la boulangerie, autour d'un café parfois accompagné d'un joint. Le midi je vois les commerciaux à la recherche d'un restaurant qu'ils ne trouveront alors qu'à La Sauve ou à Créon, à moins que les horaires nouvellement élargis du petit supermarché ne leur pourvoie quelque sandwich. Quand je prolonge ma journée jusqu'à 19 ou 20h, je goûte en quittant les bureaux le calme du village, que n'interrompt que le travail du garagiste du centre, qui fermera prochainement pour s'installer dans une zone d'activité excentrée (nuisances sonores et voitures

sur l'espace public). Le silence n'est rythmé que par le défilé perlé des derniers pendulaires, qui ne s'estompera que plus tard.

Cette quotidienneté me semble totalement étrangère au chargé d'étude que je rencontre un matin à Latresne, parce qu'il a besoin de « *prendre la température du territoire* »[107]. Il s'étonne de l'absence d'un bistrot ouvert dans le village, alors qu'il y est arrivé tôt espérant préparer le rendez-vous devant un café. Partageant sa déception plus que sa surprise, je lui souhaite une « *bienvenue à la campagne* ». Il m'explique alors qu'il y a plusieurs bars autour de chez lui, bien qu'il n'habite « *pas du tout en centre-ville* ». Je lui demande « *Vous habitez à la campagne ?* », il me répond « *j'habite à Bordeaux-Bastide* ». Mon ancrage rural quotidien me semble alors un garde-fou bien utile contre le sentiment de diagnostics surplombants risquant des propositions « hors-sol ».

L'action urbanistique qu'engage le Pays s'inscrit enfin dans le souci constant de l'association d'écrire et parler un langage intelligible, c'est-à-dire immédiatement compréhensible de tous, donc sans mobiliser le langage technique comme moyen d'exclure les non-professionnels de la discussion. Le programme de la Commission du Pays dédiée à l'habitat et l'urbanisme se montre des plus explicite à ce sujet :

> « *Il est indispensable de se parler en français. Le langage techno dépossède le citoyen de ce qui lui restait de sa langue. Il lui impose une langue étrangère pour lui faire admettre que ces mystères lui échappent* ».[108]

Cette exigence m'aiguillonne d'autant plus que je n'ai pas eu dans mon parcours professionnel d'autre expérience d'urbanisme opérationnel. Je suis rompu aux études et à l'animation territoriale, mais ne suis pas encore familiarisé avec des outils dont les questions à résoudre m'apparaissent, de l'extérieur, éminemment ardues.

> « *Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement met-il en évidence des recettes non symboliques issues des cessions de terrains ?* » « *Quel est le montant total des produits de l'opération d'aménagement concédée ?* » Faut-il une procédure « *adaptée* », « *normale* », un « *Dialogue compétitif* », un « *Appel d'offres* », une « *Procédure négociée* »[109] ?

Chaque terme implique un cadre définitionnel précis, dont la connaissance ou l'ignorance conditionne la possibilité de mener à bien une discussion (ou une négociation) avec un spécialiste. Sans disposer d'un éventail de compétences et de profils spécialisés comme dans les grandes villes

---

[107] Notes professionnelles du 26 avril 2013.
[108] « Programme du "Jardin sur le Toit" 2013/2014 », document de Commission du 18/11/2013.
[109] *Concessions d'aménagement – Guide des procédures de passation*. Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, 2011.
http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/2011_guide-concessions-amenagement.pdf

et agglomérations, élus et agents n'ont d'autres possibilités que de s'abstenir, ou « laisser faire les professionnels ». A l'inverse, dans mes échanges quotidiens avec le fondateur de l'Association qui a pensé le projet, tout ou presque me semble clair et opératoire, dans les principes comme dans les exemples d'architectures dont nous discutons. Tout en me familiarisant avec la technicité des procédures, j'apprécie la manière dont s'écrit, avec différents experts, le cahier des charges du programme de Targon. Le souci premier est d'être lisible, sans forcer l'abstraction pour « faire » professionnel :

> « *Le site est superbe. Le pays est encore très beau. L'architecture devra se montrer à la hauteur* (…) ;
> *Créer pour tous de la beauté et de l'harmonie dans un beau paysage, afin de lutter contre une certaine forme de barbarie* (…) ;
> *Les logements projetés, bien que destinés à une population variée, doivent tous présenter les mêmes prestations et la même qualité d'exécution et de finition* (…) ;
> *Un accès gradué à l'hospitalité sera proposé sous forme d'un espace extérieur aménageable permettant à l'habitant de converser avec les visiteurs devant son entrée* (…) ;
> *Le paysage doit devenir une incitation pédagogique à l'apprentissage, au soin, à la patience. Le paysagiste se comportera en jardinier et paysan* (…) ;
> « *Cette réserve foncière pourra avoir l'apparence d'une friche* »[110].

Ces énoncés qui n'excluent pas le cadre juridique et quantitatif du programme architectural me semblent alors gagner en autorité, parce qu'ils se veulent précisément plus clairs qu'abscons : ils cherchent moins à signifier une autorité sachante qu'à maximiser les chances d'être compris des architectes, des décideurs, des financeurs, sans place pour l'ambiguïté ou le malentendu.

[110] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. Mairie de Targon, 2014, pp. 8-13.

Conclusion du chapitre 2

Une pratique incertaine de l'urbanisme face aux tensions économiques et sociales de campagnes en pleine mutation urbaine.

À l'heure où l'urbain s'étend dans des proportions inédites dans l'espace rural, l'étymologie du terme d'urbanisme persiste à questionner le bien-fondé d'une action publique d'organisation des formes du bâti en dehors de la ville dense. Rien dans le *Code de l'urbanisme* ne disqualifie pourtant la légitimité à améliorer les conditions spatiales de la vie locale par l'exercice d'une compétence de conception des pleins bâtis et des vides publics ou communs, qui assurent leur liaison et leur cohésion en tant que tissu.

Dans la pratique, un urbanisme rural existe de manière effective. Ses formes d'actions s'avèrent diverses, et directement déterminées par les compétences en présence. Sans l'intervention d'acteurs spécifiques comme les parcs naturels régionaux, l'urbanisme se réduit cependant pour l'essentiel à une pratique de planification, dont le manque de moyens conduit à des règles d'édification particulièrement pauvres et standardisées. Les leviers opérationnels demeurent globalement inopérants du fait de cette carence structurelle d'expertise locale, mais aussi d'une difficulté des acteurs privés, à même de produire des opérations, à trouver dans un territoire de moindre tension foncière la faisabilité économique de leurs interventions. Le retrait de l'ingénierie d'État n'a pas amélioré cette situation, de même que la priorisation de nombreux moyens comme les aides à la construction de logements sociaux en faveur des métropoles et des centres urbains, et à l'inverse le soutien public à la production pavillonnaire, ne permettent pas de diversifier les modes opératoires à l'œuvre. Dans ce contexte, la filière de l'habitat individuelle, emportée par des acteurs de culture technique et commerciale, opère sans recours significatif aux compétences de conception spatiale, à l'échelle des logements comme à celle du tissu urbain en constitution. Le paysage rural à venir se dessine ainsi sans architecture, et avec peu d'urbanisme.

Il nous apparaîtrait ainsi excessif de conclure à une « urbanisation sans urbanisme » (Grosjean 2010). Des exceptions existent en effet, à l'image du programme expérimental des « Greffes de villages » impulsé par l'État à la fin des années 1970, ou de manière plus spontanée par des initiatives locales traduisant une volonté d'élus locaux de mettre au point de nouvelles formes urbaines rurales contemporaines. L'Entre-deux-Mers, qui n'échappe pas à ces constats, offre de même le témoignage qu'une action urbanistique peut se structurer de manière originale à partir du terrain et de ses acteurs, associatifs, politiques et techniques. La création d'une mission habitat et urbanisme durable au cours des années 2010 dans le Pays Cœur Entre-deux-Mers

témoigne d'une tentative à créer une action contextualisée et inventive, déjouant les difficultés techniques et financières de dispositifs d'action mal adaptés aux territoires ruraux.

Il reste que ces modèles d'expérimentation locale demeurent très exceptionnels et incertains. Pour l'essentiel l'urbanisation imprime, dans un foncier demeuré jusqu'alors agricole, un modèle dont la simplification économique à l'extrême permet certes à une population aux limites financières de l'accession de faire aboutir leur projet individuel, mais au prix d'une absence de liant entre les unités bâtis, et d'un espace particulièrement morcelé, répondant d'une logique de juxtaposition plus que d'agrégation. C'est ce morcellement caractéristique à l'urbanisation diffuse que nous proposons à présent d'étudier, au plus près de la matérialité physique qu'il produit, jusqu'à la discontinuité territoriale à laquelle il aboutit, et dans les mécanismes auxquels il répond.

Chapitre 3

Espacement systématique et continuités nécessaires : Les paradoxes morphologiques de l'urbanisation diffuse

« La ville a décidément éclaté ».

Henri Lefebvre, [1966] 2001, p. 14.

Si l'urbanisme renvoie en premier lieu aux espaces urbains, l'urbanisation touche désormais de manière massive les périphéries élargies des « grandes aires d'attraction des villes »[111], de manière même plus dynamique que les pôles eux-mêmes (INSEE 2021). Cette mutation de l'urbain apparaît d'autant plus perceptible dans un département polarisé comme la Gironde, où sur les 13.700 logements commencés chaque année depuis 2010, jusqu'à 50 % l'ont été hors de la métropole bordelaise de 2010 à 2013 (A'Urba 2021). Plus récente que la périurbanisation des premières couronnes, cette urbanisation relève surtout d'un processus moins perceptible dans son intensité, mais non moins massif dans son ampleur démographique et spatiale. Pour autant, comme nous l'avons vu plus tôt dans notre état de l'art, les formes spatiales de l'urbanisation diffuse demeurent peu étudiées, notamment à l'échelle des unités bâties, et dans la manière dont elles s'articulent physiquement les unes aux autres, ainsi qu'à l'environnement dans lequel elles s'implantent. Cette urbanisation supposée incontrôlée n'est pourtant pas indescriptible, et sans doute est-il nécessaire pour mieux la cerner de suivre l'invitation de David Mangin à accorder une considération première aux dynamiques foncières et financières qui la produisent (Mangin 2004).

L'attractivité résidentielle de campagnes françaises toujours plus lointaines porte l'enjeu d'une primo-urbanisation, soit ce moment décisif où est fixée la trame urbaine dans laquelle seront amenés à s'inscrire des générations d'habitants. Les partis pris d'aménagement sont donc – si ce n'est « durables » - amenés à durer, quand le géographe Jean-Pierre Paulet (2010, p. 167) nous invite à : « *se souvenir de l'histoire de cette urbanisation rapide du XX*^{ème} *siècle afin d'estimer les lourds héritages qu'il faut désormais prendre en compte* ». La ville diffuse produit massivement un cadre bâti nouveau, sans pour autant s'apparenter à une ville nouvelle, au sens d'une production bâtie *ex-nihilo*. Elle prend accroche au bâti existant, autant qu'elle semble s'en distancier toujours davantage. Sa morphologie

[111] L'aire d'attraction d'une ville définit pour l'INSEE les aires métropolitaines des villes de France (de 700.000 habitants ou plus), soit l'étendue de l'influence d'une commune sur ses environs, se substituant depuis 2020 au zonage des aires urbaines établi en 2010.

est questionnée surtout pour sa faible densité, plus que dans les choix d'organisation de ses vides et de ses pleins. L'étude de leurs agencements offre pourtant un matériau concret et éminemment stratégique face aux transitions qu'appellent l'étalement urbain, l'artificialisation des sols, la cohésion sociale et territoriale. *Comment en effet relever ces défis sans une meilleure lisibilité de ces formes, et des mécanismes qui participent à les produire ?*

Nous proposons donc ici d'appréhender le processus d'urbanisation rurale dans sa dimension spatiale à ses différentes échelles, des vastes territoires de l'influence urbaine jusqu'à la maison individuelle qui apparait comme sa principale unité de production. *Comment l'urbanisation se déploie-t-elle dans cette transition entre périurbain et rural, à l'échelle des territoires régionaux comme dans l'espace communal ? Ce déploiement qui semble d'emblée s'inscrire sous le signe du morcellement relève-t-il exactement des mêmes formes et des mêmes déterminants que ceux des couronnes périurbaines les plus proches ? Plus spécifiquement, comment la maison individuelle, produite ici majoritairement sans procédure d'aménagement, s'articule-t-elle à l'espace qui l'environne, et dans lequel elle s'implante ?*

In fine, ce chapitre vise à comprendre dans quelle mesure les morphologies de l'urbanisation diffuse contemporaine peuvent répondre du nom d'urbanisme, et en l'occurrence dans quelle mesure elles apportent une réponse satisfaisante au besoin d'améliorer, dans et par l'espace, les relations entre les hommes, et avec leur milieu.

Nous analysons d'abord, dans ce chapitre, dans quelle mesure l'urbanisation rurale relève en premier lieu d'un transfert de population des villes vers les campagnes, soit un reflux historique succédant à plusieurs décennies d'exode rural. Nous proposons ensuite d'observer comment cette diffusion opère dans l'espace à des échelles d'une ampleur inédite, pour entamer un bouleversement sans précédent du paysage rural français. À mesure que nous resserrons notre focale vers l'espace local, nous questionnons à l'échelle du village et du voisinage, les différentes formes de discontinuité et de morcellement spatial qui caractérisent ce « *Sprawl à la française* » (Jeanmonod et *al.* 2010).

1/ Un transfert de population dans la profondeur du territoire rural

En parallèle des travaux sur la « rurbanisation » de Bauer et Roux, le texte de 1973 d'Etienne Juillard sur « *l'urbanisation des campagnes* » éclaire dans sa profondeur socioculturelle la transformation à l'œuvre dans l'espace rural français. Il voit s'amorcer un « *mouvement de reflux* », qu'il n'attribue pas

plus à la modernisation agricole qu'aux « *excès de l'exode rural* », mais à une mutation d'une autre nature :

> « *Et voici que sur ces terroirs délestés de leur surcharge humaine, de jeunes agriculteurs découvrent que le progrès technique ne suffit pas, que le désenclavement des campagnes, la diversification de leurs activités, des formes nouvelles d'association permettent au rural de ne plus être un individu à part, un citoyen de second ordre, d'accéder comme le citadin et sans forcément se déraciner, à la mobilité professionnelle, aux possibilités de formation pour lui-même et pour ses enfants, à la culture, aux loisirs* » (1973, p. 5).

Par « *urbanisation* », il entend la rencontre entre ruraux et citadins, qui peut selon lui connaître trois scenarios possibles d'évolution : une ville colonisatrice et parasite de la campagne, qui se caractérise par une « *progression tentaculaire* » ou « *en tâche d'huile* » en oblitérant les paysages agraires ; une ville qui annexe l'espace rural en l'ignorant, recherchant des surfaces sans besoin du contexte, et par conséquent « *croit sans lien organique avec le plat pays qui l'entoure* », et où « *les villages de la périphéries du bassin sont devenus des dortoirs d'ouvriers et leurs terroirs des friches en attente d'être vendues comme sol à bâtir* » et où enfin les villages les plus éloignés demeurent étranger au grand mouvement d'évolution ; enfin une troisième perspective qui consisterait en une expansion au bénéfice partagé par la ville et la campagne, que Juillard appelle de ses vœux, mais qu'il n'envisage possible qu'à condition « *que l'armature urbaine soit suffisamment articulée* » pour ne laisser hors du circuit aucune part de l'organisme territorial. Il s'agit donc de comprendre d'abord comment ce renouveau démographique, qui questionne l'unité du territoire français et la cohésion de sa société, prend place dans l'espace.

1.1. Entre conquête de l'espace par la ville et espoir d'une « renaissance rurale », une urbanisation des campagnes portée par le solde migratoire

La construction de nouveaux logements dans les territoires ruraux est alimentée par un report démographique, massif et inédit dans l'histoire contemporaine, des villes vers les espaces ruraux qui les entourent, à des distances de plus en plus vastes.

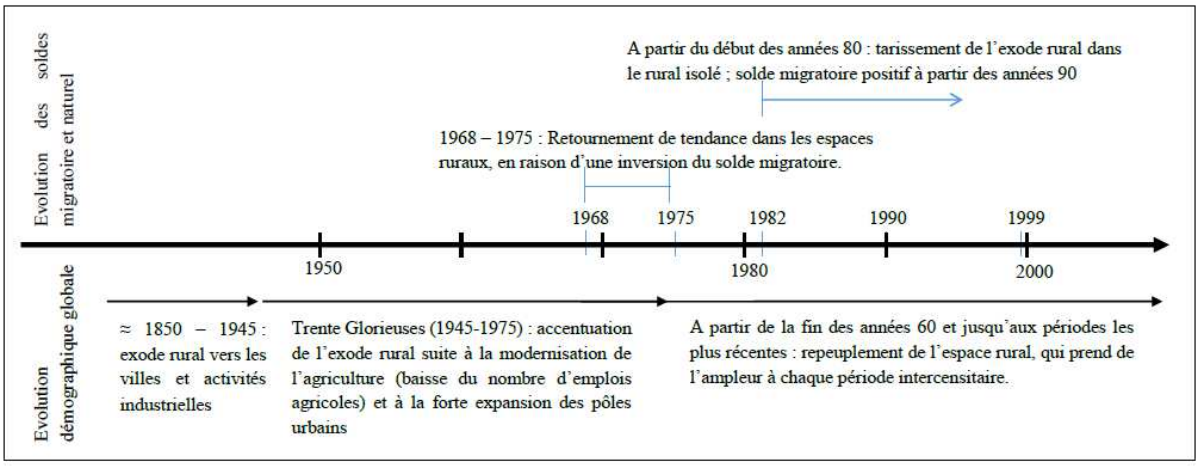
De l'exode rural à l'urbanisation des campagnes

La concentration dans les villes des populations d'origine rural, débutée avec l'ère industrielle jusqu'aux Trente Glorieuses, amorce durant la seconde moitié du XXème siècle une « *grande expiration* » des villes offrant aux campagnes l'espoir d'une véritable « *renaissance rurale* » (Kayser 1990). De l'exode rural à la « ruée vers les campagnes » (Jousseaume 2016), ce redéploiement spatial

ne traduit rien de moins que « *l'inversion des moteurs de la croissance démographique* » (Margetic et *al.* 2014). Les forces d'agglomération des villes font place à de nouvelles « *forces de dispersion* » (Boutet 2004).

Ce processus, dont l'Île-De-France est précurseur à la fin des années 1960, se généralise progressivement au territoire français, marqué par un stade d'extension spatiale particulièrement important au courant de la décennie 1970. C'est la période où la majorité des villes françaises connaissent leur diffusion la plus profonde dans l'espace rural, avant que ne débute à partir des années 1980 une période de densification des couronnes périurbaines (Figure 44). Mais la diffusion de l'urbanisation dans l'espace rural n'a pas cessé pour autant, et reprend en vigueur à partir des années 2000, particulièrement dans l'Ouest de la France (Baccaïni et Sémécurbe 2009 ; Herin 2008).

Figure 44 : De l'exode rural au regain de l'urbanisation récente



Source : Huygue 2015, p. 28.

Cette mutation profonde est aisément observable dans les diagnostics territoriaux de communes rurales où parvient l'influence urbaine. Elle s'y traduit par le sursaut plus ou moins prononcé de la courbe démographique des communes, jusqu'alors en baisse depuis la première moitié du XXème siècle. Pour autant l'urbanisation hors des limites traditionnelles de la ville apparait plus délicate à quantifier que son ampleur pourrait le laisser penser (Dézert et *al.* 1991 ; Lambert 2011 ; Dumont G.-F. et *al.* 2022). Elle interroge les méthodes de calculs et les choix des seuils géographiques dans un espace caractérisé par son hybridité (Grésillon et Alexandre 2016). Pour autant le phénomène dans son ensemble est très net, et en 2011 Marc Dedeire et ses collaborateurs établissent le cadrage suivant (encadré n°3). Les travaux des démographes nous donnent à voir un « repeuplement » croissant des territoires ruraux qui, par le rythme et l'ampleur qu'ils soulignent, inscrivent celui-ci dans les grands « moments » de l'histoire démographique et spatiale du Pays (Encart n°3). Les courbes augurent une poursuite de cette croissance, confortée par l'augmentation des migrations d'un espace rural à un autre, soit pour les démographes une « *phase de revitalisation* ».

Il est donc intéressant de noter que le regain démographique constitue pour eux le préalable de la « revitalisation ». Cette analyse est partagée par le démographe et ruraliste Jean-Claude Bontron. Celui-ci constate un enchainement de séquences où la reprise démographique encourage la construction neuve, et ce faisant entraîne la création de nombreux emplois dans le bâtiment dans ces campagnes où cette reprise est observée, soit selon lui 95% des territoires ruraux et périurbains (Bontron 2007 ; 2008).

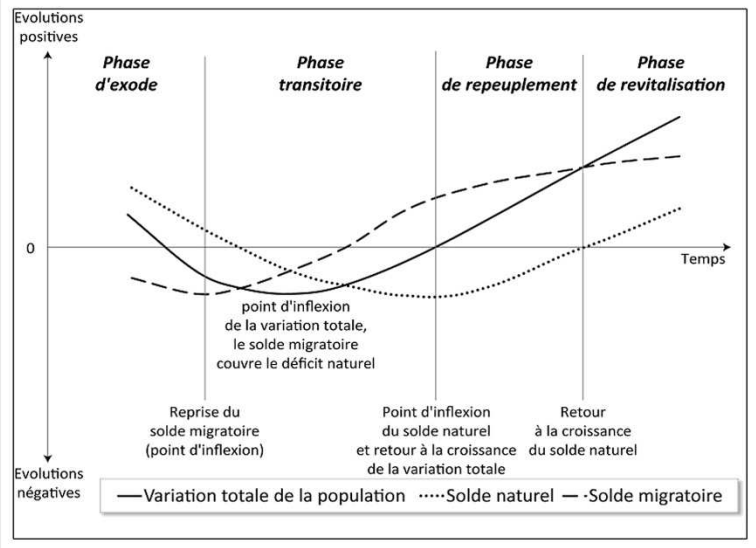
Encart n°3 : L'urbanisation rurale, moteur de rupture avec le déclin démographique
(Source : Dedeire, Razafimahefa, Chevalier et Hirczak, 2011)

« *Depuis plus d'une cinquantaine d'années, les recensements généraux de la population confirment un repeuplement de l'espace rural qui, à chaque période intercensitaire, paraît prendre de l'ampleur* ». (…)

Un peu plus de 14 millions de personnes, soit 24 % de la population de la France métropolitaine, résident dans l'espace à dominante rurale tel qu'il a été défini sur la base des résultats du recensement de 1999. Selon cette même définition, entre 1962 et 2006, la population rurale française s'est accrue de plus de 12 % dépassant même le niveau qu'elle atteignait cinquante ans plus tôt. Cependant, le regain de croissance générale des espaces ruraux doit être relativisé car celui-ci n'a pas été suffisant pour empêcher que son poids dans la population totale ne continue à décroître. Il est vrai que, dans le même temps, la croissance démographique des espaces urbains, et plus particulièrement des communes périurbaines, s'est poursuivie à un rythme bien plus rapide (+250 % en 50 ans) » (Figure 45).

(…) *Les villes ne sont plus, comme par le passé, marquées par un transfert conséquent et univoque de la population provenant de leurs campagnes environnantes, les migrations rurales interrégionales l'emportant de plus en plus sur les transferts intra-régionaux (INSEE, INRA, 1998)* ».

Figure 45 : L'urbanisation rurale vecteur de regain démographique



Source : « Dynamique des espaces ruraux en France » (Dedeire et *al.* 2011, p. 527).

Une attractivité particulièrement prononcée dans les campagnes peu denses

Les communes rurales connaissent une croissance démographique plus soutenues que les communes urbaines, et cette croissance s'avère particulièrement marquée dans les campagnes peu denses. En effet, « *de 2008 à 2013, le taux moyen annuel d'augmentation de la population de la France métropolitaine est de 0,5 %, mais de 0,41 % pour les communes urbaines et de 0,81 % pour les communes rurales (…). Dans le recensement de 1999, le plus fort taux de croissance démographique concernait les communes de 2.000 à 5.000 habitants. En 2004, il s'agit des communes de 500 à 1000 habitants.* » (Dumont G.-F. et *al.* 2022, p. 14).

La croissance démographique des espaces de faible densité concerne ainsi aujourd'hui 80 % des départements (Vallès 2019). Et « *bien que le changement d'occupation des sols au profit de l'urbanisation ait lieu en périphérie des villes, la croissance urbaine est plus rapide dans les espaces ruraux en frange des métropoles* » (Basciani-Funestre et *al.* 2011). L'importance des surfaces disponibles à l'urbanisation apparait plus spécifiquement déterminante dans le déport des villes vers leur périphérie, comme le souligne l'économiste Joseph Comby, qui minimise le déterminant démographique dans cette croissance urbaine. Celle-ci tient pour lui autant voire même davantage à l'augmentation des surfaces de plancher par habitant. Avec une progression de 60 % entre 1972 et 2006, Comby considère que « *les deux tiers de l'accroissement du volume résidentiel bâti est dû à l'amélioration des niveaux de vie tandis que seulement un tiers est dû à l'augmentation de la population* » (Comby 2008b, p. 2). Comprendre l'urbanisation des campagnes implique donc de s'intéresser autant à l'évolution démographique qu'aux mutations morphologiques du bâti.

De fait, le nombre d'habitants ne suffit pas à déterminer la nature de l'urbanisation rurale, qu'il serait problématique de trop associer à une croissance périurbaine finalement plus dense et continue que l'urbanisation diffuse en territoire rural. Les travaux engagés sous l'impulsion de l'Etat en préparation du dispositif « Zéro artificialisation nette » à la suite du « Plan biodiversité » de 2018 ont permis de confirmer à quel point la ville et sa périphérie proche ne sont plus – loin s'en faut – le seul terrain stratégique pour engager l'aménagement du territoire dans une « transition écologique ».

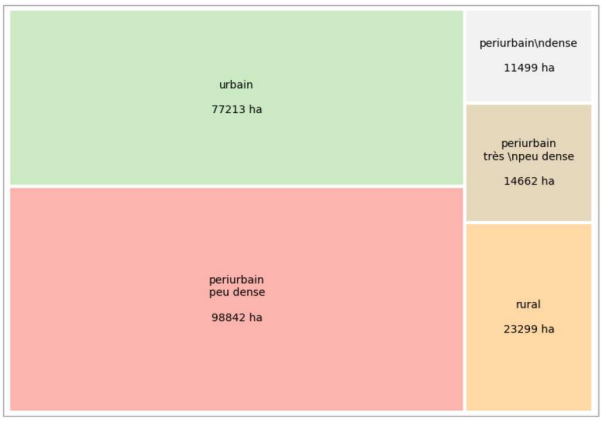
1.2. L'urbanisation rurale au cœur de l'artificialisation

Quantifier l'ampleur de l'artificialisation des sols se heurte, comme la mesure de l'évolution démographique de l'espace rural, à un écueil de définition et de méthodes de calcul (Cavailhès 2020). En 1973, Juillard alertait déjà de l'importance du « *grignotage de l'espace interstitiel par la croissance urbaine* » en soulignant l'instabilité des estimations, oscillant alors selon lui entre 20.000 et

200.000 ha/an (*Ibid.*). Cette difficulté d'établir une quantification incontestable participe à nourrir les tentatives de minimisation, ou inversement d'alarme, des différentes parties prenantes opposées face à l'enjeu autant financier que patrimonial que représente la destruction durable du sol agricole et naturel.

Dans la démarche « Zéro artificialisation nette », une première étude dresse en 2019 le constat utile d'une *artificialisation*[112] supérieure en France à la moyenne européenne, plus rapide que la croissance de population, et d'une intensité inégale dans le territoire (France Stratégie 2019). Les travaux du CEREMA sur l'artificialisation et ses déterminants (portant sur la période 2009-2017) permettent plus précisément d'établir qu'à l'échelle régionale, la métropolisation et l'attraction du littoral apparaissent comme les deux forces majeures alimentant le phénomène (CEREMA 2017 ; 2019). Le périurbain peu dense se révèle premier consommateur d'espaces avec 44 % de l'artificialisation totale, et les territoires ruraux et périurbains dans leur ensemble représentent 65 % des surfaces artificialisées entre 2009 et 2017 (Figure 46).

Figure 46 : Une consommation des sols naturels et agricoles nettement plus lourde dans les espaces ruraux et périurbains peu denses



Source : Répartition de la consommation d'espaces 2009-2017
par typologie de commune (CEREMA Hauts-de-France, 2019, p. 52).

Cette artificialisation est d'abord le fait de l'habitat (68 %), et plus encore de l'habitat individuel, particulièrement dans sa nuance diffuse. Pour mémoire, l'habitat individuel domine très largement les espaces hors unités urbaines, où il représente en moyenne 92 % du parc, sur des terrains plus grands qu'en zones plus dense (Albizzati et *al.* 2017). Par ailleurs, « *la consommation d'espaces est à la fois la résultante de grands projets très consommateurs et de l'accumulation de multiples petits projets*

[112] L'artificialisation est prise ici au sens que lui attribue le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, comme le phénomène consistant « à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics…) » : https://www.vie-publique.fr/eclairage/287326-zero-artificialisation-nette-zan-comment-proteger-les-sols

peu consommateurs individuellement » (*Ibid.*). L'étude souligne enfin qu'à mesure qu'on s'éloigne des centres urbains, l'artificialisation augmente, et son « efficacité » diminue (nombre de logements par surface artificialisée). Ainsi, « *les communes rurales, si elles pèsent moins dans l'artificialisation (elles n'en représentent qu'environ 10 %), ne concentrent que 2 % de l'augmentation du nombre de ménages.* » (CEREMA 2019, p. 52). Sur cette base d'une faible corrélation entre surfaces consommées et nouveaux habitants, le rapport de 2019 du « Comité pour l'énergie verte » conclue que « *l'artificialisation est donc un enjeu de forme urbaine* ».

L'artificialisation des sols par l'urbanisation pavillonnaire est plus consommatrice que les formes plus denses de l'urbain d'abord certes par la morphologie du modèle (plain-pied et jardin) mais aussi du fait que doivent s'y ajouter les infrastructures nécessaires à leur déploiement (Gateau et Marchal 2020 ; Lussault 2022). Que ce soit en continuité des agglomérations ou au travers d'un bourgeonnement dans l'espace rural, la construction opère le plus souvent aux dépens des espaces agricoles et naturels (Rougé 2018). L'observatoire de l'artificialisation des sols assuré par le CEREMA comptabilisait 21.079 hectares artificialisés en 2021, contre 19.808 en 2020, traduisant une augmentation de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à 2020, après plusieurs années de baisse (CEREMA 2023).

En d'autres termes, il est loisible de conclure à ce stade que les territoires qui connaissent le plus grand dynamisme démographique, et présentent la plus forte intensité d'artificialisation, sont aussi les moins outillés pour penser et encadrer l'organisation de leur espace.

2/ Une diffusion régionale entre linéarité et discontinuité

« L'urbanisation sans urbanisme n'est pas toujours dépourvue de logique »

Jean-François Tribillon, 2009, p. 91

2.1. Une progression ample qui suit les grands axes de diffusion régionaux

Les modalités de l'urbanisation périphérique sont aujourd'hui bien identifiées. Celle-ci opère une progression ample, qui suit les principaux axes de transports routiers ou ferroviaires, privilégiant la planéité des vallées et des plateaux pour les facilités qu'ils offrent aux déplacements (Dézert et *al.* 1991, Grésillon et Alexandre 2016, p. 291). Le calibrage des infrastructures est essentiel pour que ces développements pionniers puissent maintenir des liens étroits avec les

centralités urbaines principales ou secondaires. Ce rôle des infrastructures est tel qu'il a pu mener à qualifier cette forme de déploiement spatial de « *ville linéaire* » (Allain 2010, p. 183 ; Delavaut-Lecoq 2010, p. 201). À la différence du « sprawl » américain, très directement déterminé par la création d'infrastructures et d'échangeurs, la diffusion française peut prendre appui sur le maillage fin du territoire par le bâti (villages et hameaux) et par les voies (chemins ruraux, vicinaux), hérités d'une exploitation ancienne et raisonnée des ressources du territoire pour la culture et l'élevage (Jeanmonod et *al.* 2010 ; Vilmin 2015). L'attractivité rurale n'est pour autant ni homogène ni isochrone, et d'autres facteurs comme la valeur patrimoniale et touristique des espaces peut infléchir la répartition géographique de la croissance urbaine (Dézert et *al.* 1991 ; Jousseaume 2017). Ce redéploiement inédit par son ampleur tient, selon le résumé qu'en propose le géographe Lionel Rougé, à trois principaux facteurs :

> « *la réorientation des politiques publiques du logement en direction d'une offre marchande orientée vers l'accession à la propriété d'une maison individuelle, la démocratisation et la banalisation de la voiture individuelle et de son usage au quotidien par l'amélioration des infrastructures routières, la possibilité donnée à chaque municipalité de choisir de développer ou non son urbanisation en relation avec un marché immobilier et des aspirations sociales tournés tous deux vers la possession d'une maison "à soi"* » (2018, p. 1).

En complément, il n'est sans doute pas inutile d'insister sur la puissance centrifuge des prix très élevés de l'immobilier dans les centres urbains et leur proximité immédiate, dus à la compétition pour l'occupation du sol (Humain-Lamoure et Laporte 2017, pp. 85-104). La « *dilatation de l'espace-temps des villes* » s'éclaire ainsi à travers la « *conjecture de Zahavi* », qui établit en résumé qu'une amélioration des temps et des modalités de transport conduit à un report à plus grande distance du lieu de résidence, plutôt qu'à une diminution du temps et du budget consacré par les ménages au transport (Crozet et Joly 2006 ; Grisot 2021).

2.2. Une progression discontinue, à la différence des premières couronnes périurbaines

La dynamique n'est dès lors plus la même que l'incrémentation continue du tissu urbain des banlieues (Le Grand Reux 2015). Elle peut opérer par « sauts », dont la littérature dresse un étonnant bestiaire : sauts « *de grenouilles* » (Lompech 2018, p. 110) et « *leapfrog development* » (Harvey et Clark 1971), « *de puces* » (Castel 2007) ou « *de moutons* » (Poulot 2018) plus ou moins importants et profonds dans l'espace, ainsi que le décrit la notion de « *ville discontinue* » (Pouyanne 2014). Castel résume ainsi que « *Le phénomène d'expansion urbaine ne fait pas que s'étaler en continuité de l'agglomération. Il*

s'est muté en un émiettement de l'urbanisation. Il fait des sauts de puces de commune en commune, de plus en plus loin, vers les villages ruraux ». (Castel 2007, p. 89).

La diffusion homogène de la pression foncière rencontre alors des facteurs « externes » plus hétérogènes, comme le choix de limitation de communes qui par les contraintes urbanistiques qu'elles peuvent établir, conduisent les pétitionnaires à se reporter vers des terrains moins « contraints », donc moins chers (Poulot 2018 ; Fonticelli et Moquay 2019 ; Le Bivic 2020). Ces variations locales s'inscrivent depuis la loi SRU de 2000 dans un contexte général de restriction des vastes extensions urbaines, qui paradoxalement a encouragé « *une multiplication des micro-opérations plus lointaines qui a élargi cette contamination à une grande partie du territoire* » (Comby 2008a, p. 6). Au-delà du report d'un « trop plein » des villes, l'urbanisation change donc de dimension, pour donner lieu à un bourgeonnement généralisé à grande échelle territoriale (Masboungi et Mangin 2009) – un « *sprawl à la française* » où de nouvelles unités bâties s'établissent au-delà de vastes coupures urbaines (Barattucci 2006 ; Jeanmonod et *al.* 2010).

L'urbanisation rurale comme un débordement des villes ne saurait trop masquer l'existence de dynamiques endogènes stimulées par ce renouveau d'attractivité, sur laquelle la littérature ne s'appesantit pas. Outre les nouveaux arrivants, extérieurs au territoire, une population locale prend en effet une part sensible dans la construction neuve, notamment des enfants des propriétaires fonciers, qui viennent ou reviennent s'installer pour profiter de ce pied à l'étrier que représente dans le projet de vie un foncier familial peu onéreux ou gratuit.

2.3. Le bouleversement spatio-temporel de l'espace agricole

Le front d'urbanisation avance toujours plus vers les périphéries à la recherche de nouveaux « gisements fonciers », cette « matière première » des zones constructibles dont l'abondance relative en campagne entraine mécaniquement une baisse de la charge foncière dans le coût d'accession (Comby 2008a ; 2008b).

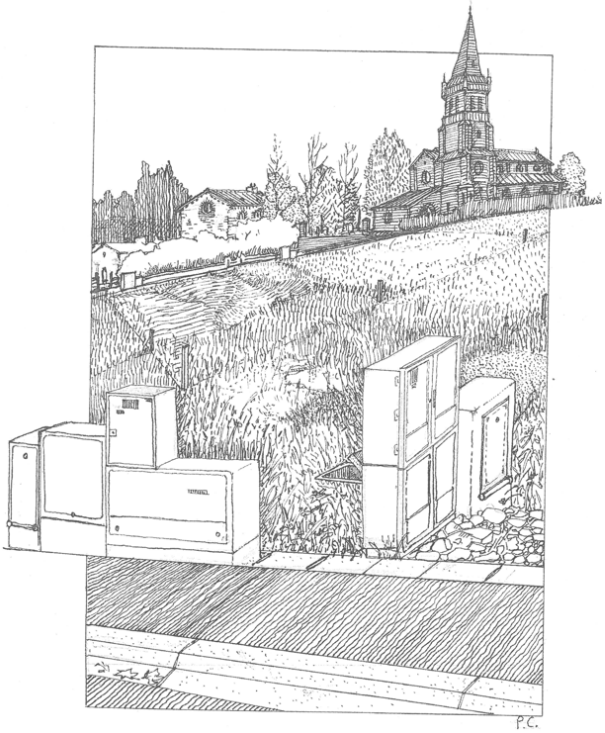
Les terres agricoles : de la déshérence à la « matière première » de l'urbanisation

Une enquête du *Monde* soulignait en 2019 le bouleversement imminent du paysage agricole, avec le départ en retraite d'un agriculteur sur trois dans les trois ans[113]. En France, un tiers des exploitants agricoles ont plus de 55 ans. La difficulté des transmissions est confortée par une

[113] « Le départ en retraite d'un agriculteur sur trois d'ici trois ans va bouleverser le paysage agricole », M. Costil, S. Gittus, L. Girard et F. Picard, *Le Monde*, 8 avril 2019.

inflation des terres agricoles (hausse de 50 % en 20 ans en moyenne), et par la concordance entre les zones où les exploitants sont les plus âgés, et où le foncier est le plus cher. Face à ses vulnérabilités, le renchérissement du foncier, lorsqu'il devient urbanisable, peut s'avérer jusqu'à trente fois plus cher que la terre agricole (Comby 2008a). Cette « *rente d'urbanisation* » peut ainsi constituer un horizon incomparablement sécurisant pour une profession dans laquelle un quart des exploitations ont un revenu inférieur à 7.200 €/an. Ainsi, bien souvent, « *c'est l'argument du déclin de l'usage agricole qui est mis en avant pour justifier la conversion de secteurs bâtis initialement pour les besoins de l'agriculture en secteurs résidentiels.* » (Melot et *al.* 2018).

Figure 47 : Se connecter aux réseaux, se détacher du village



Source : Patrick Céleste, *in* Céleste et Possompès 2021, p. 113.

« Aux abords d'un village du Tarn, les coffrets des divers branchements d'un lotissement.
Il fait imaginer l'état premier de ce pré, puis celui à l'issue de sa viabilisation (rues, branchements, mobilier urbain), puis celui après la construction de chacune des maisons au milieu de leur terrain, se regardant les unes les autres, enfin quelques années plus tard, voire plus d'une décennie, quand chaque maison aura réalisé ses clôtures et ses jardins. »
(Céleste et Possompès 2021, p. 113).

L'articulation matérielle des nouveaux tissus urbains au bâti existant est d'abord fonctionnelle : boîtiers de réseaux et accessibilité automobile demeurent, sauf initiative habitante, le seul lien physique des nouvelles habitations au village.

Des premières couronnes périurbaines en voie de densification jusqu'aux constructions adventices du front pionnier d'urbanisation, ce n'est donc rien de moins qu'une transformation à l'échelle du paysage que l'influence urbaine opère dans les territoires ruraux. Cette inscription des campagnes françaises dans un « *monde en voie de métropolisation* » (Marchal et Stébé 2018) change profondément jusqu'au vécu des lieux et du paysage, sans que la littérature ne s'attarde sur la perception de l'accélération du temps lorsque, par exemple, la rapidité du temps de construction percute le temps séculaire du parcellaire agricole (Céleste et Possompès 2021 ; Figure 47). Il en va de même lorsque la toponymie forgée dans le contexte et l'usage des lieux disparait au profit de désignations fonctionnelles attribuées par des acteurs extérieurs (Jousseaume 2017 ; Lompech 2018, p. 105).

2.4. La maison individuelle hors procédure, espèce adventice du déploiement urbain.

D'autre part, les 5 dernières décennies n'ont cessé de confirmer le « *triomphe du pavillonnaire* » en France (Callais et Jeanmonod 2017), tant quantitativement à travers la part de la maison individuelle dans la construction neuve, que qualitativement avec la préférence que les français vouent au pavillon, plus qu'à toute autre forme de logement (Gateau et Marchal 2020). Son poids dans l'économie du logement est majeur depuis les années 1960, puisqu'elle représente 39 % des logements construits en 1968, puis 63 % en 1978, 68 % en 1984, et encore plus de 50 % aujourd'hui (*Ibid.*). Sa présence est plus hégémonique dans les périphéries, et peut devenir l'unique mode de construction neuve en milieu rural, où la quasi-totalité des résidences principales sont des maisons (Dumont G.-F. 2019).

La maison individuelle apparait comme le dénominateur commun de l'urbain hors de la ville dense, à travers les différentes morphologies périurbaines et rurales, dans les lotissements par « nappe » et dans la densification des premières couronnes, ou comme construction isolée dans les territoires plus diffus (Callen 2014). Mais pour les raisons économiques exposées au chapitre précédent, les acteurs à même de produire d'autres formes de logements, comme le collectif ou l'habitat individuel groupé, n'interviennent pas ou marginalement dans les territoires « détendus ». Dans ces communes rurales où l'influence urbaine parvient tout de même, « *le produit dominant sera la maison individuelle à l'unité sur une parcelle d'origine rurale située le long d'une voie existante, c'est-à-dire non issue d'un processus d'aménagement par un professionnel* » (Llorente et Vilmin 2018, p. 28). C'est précisément cette spécificité qui peut suggérer l'impression (à nuancer comme nous l'avons exposé au chapitre précédent) d'une urbanisation « *sans planification ni concertation, aboutissant à un mitage généralisé, voire à l'émergence de quartiers entiers sans plan préalable* », qui s'opposerait alors à l'urbanisation planifiée des ZAC et des lotissements (Bouron 2022).

Comme l'évoque le titre du rapport de Jeanmonod et son équipe (2010), *Maisons individuelles et éparpillement urbain : vers un french sprawl ?*, l'éparpillement urbain est inextricablement lié aux maisons individuelles, et le déploiement à grande échelle de l'urbain tient directement à cet « *émiettement* » opérationnel : des territoires entiers aménagés à l'unité de logement (Castel 2007). Le logement individuel tel qu'il est défini par l'INSEE n'exclut pourtant pas certaines formes d'agrégation (mitoyenneté). Il désigne une construction ne comprenant qu'un seul logement (donc une maison). L'institution distingue le logement « individuel pur », qui fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement (donc en dehors de toute opération d'ensemble), et « l'individuel groupé » où les logements ont fait l'objet d'un permis de construire pour plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux (par exemple, un

lotissement)[114]. Mais comme caractéristique de l'urbanisation diffuse, le pavillon se définit bien, morphologiquement, par son détachement de tout autre élément bâti. C'est donc l'imposition systématique d'espacements entre unités bâties qui conduit – à nombre égal de logements – à cette diffusion dont on ne cesse de questionner les limites. En conséquence, la logique de l'urbanisation diffuse dans le gisement foncier rural n'apparait pas tant déterminée, à ce stade, par le contexte géographique, que par les conditions de faisabilités économiques des projets individuels.

Or, de manière contre-intuitive, le coût de construction au m² augmente avec la densité, et diminue donc à mesure qu'on s'éloigne des centres (Bouteille 2008 ; Castel et Jardinier 2011). De sorte que paradoxalement, « *le logement le moins cher à construire est la maison individuelle à l'unité (...) Ensuite vient la maison individuelle groupée par un promoteur, puis le petit collectif, et enfin le collectif haut* » (Vilmin 2012, p. 27). Ce n'est donc pas le contexte spatial qui façonne en premier lieu l'implantation de l'urbanisation, mais plutôt l'inverse : la faisabilité économique de chaque projet individuel forme comme par une multitude de touches infinitésimales un nouveau paysage rural habité. Pour admettre cette cartographie de transformation et reconnaître la possibilité de paysages de la discontinuité - autrement dit pour ne pas se condamner d'emblée à ne voir dans ces changements qu'une « *mort du paysage* » (Dagognet 2012) - il s'avère nécessaire d'approcher davantage des formes qui recomposent aujourd'hui le visible dans ces territoires.

3/ Une urbanisation qui s'attache aux réseaux, et se détache du village[115]

3.1. Une urbanisation d'abord résidentielle

Plus que la diversification de l'économie non-agricole, la fonction résidentielle « *est venue au secours de la démographie et a permis une stabilisation et souvent une croissance nouvelle de la population des villages* » (Bontron 2008, p. 2). La construction de nouveaux logements constitue un préalable du développement, et les équipements (santé, école, sport, espaces verts, trottoirs…) n'arrivent qu'après une première phase de croissance de l'habitat, et dans les espaces restants (Dodier 2012b). Dans certains cas, l'incertitude de l'influence urbaine peut faire que la fonction résidentielle

[114] URL : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1808

[115] Le terme de « village » peut désigner, en France, des communes dont la population est relativement limitée, ou bien le bourg d'un territoire communal à l'habitat dispersé. Nous l'utilisons principalement dans nos travaux selon cette seconde acception (d'après Maryame Amarouche et Éric Charmes, *Géoconfluences* 2019).

demeure unique – « *parce que l'espace rural dynamique n'est en rien assuré de sa pérennisation et qu'à l'inverse le rural isolé n'est jamais condamné au déclin* » (Boutet 2004, p. 20). L'urbanisation arrive donc toujours avant l'urbanisme.

Lorsque les communes disposent (enfin) des ressources nécessaires, elles procèdent souvent à l'aménagement de voies de contournement, à proximités desquelles s'implantent des bâtiments industriels ou commerciaux. L'action urbanistique locale ne parvient pas nécessairement à contenir cette « *dissociation des fonctions* » dans l'espace, qui conduit à la perte de continuité entre le centre villageois et ses périphéries, tout en confortant davantage encore l'usage automobile. (Lompech 2018, p. 104 et p. 109). Souvent même, ce cloisonnement des fonctions urbaines dans l'espace traduit la persistance d'une pensée aménagiste restée attachée depuis Le Corbusier et la Charte d'Athènes à une stricte séparation d'espaces uniquement voués à habiter, ou bien à travailler, ou bien à circuler, ou bien enfin à récréer corps et esprit (Merlin 2015, p. 80, Bognon et *al.* 2020). De manière similaire, la montée en force de la fonction résidentielle sur les terres rurales ne produit pas nécessairement de relation équilibrée avec les fonctions qui lui préexistaient. D'adventice, celle-ci peut aussi se montrer progressivement hégémonique sur les autres fonctions aussi bien agricoles qu'écologiques. Les contraintes d'exploitation agricole, tels que l'accès aux parcelles ou la limitation règlementaire des effluents à proximité des habitations, tendent à faire reculer l'agriculture productive en marge des zones urbanisées (Torre et *al.* 2006).

Le morcellement opéré par l'habitat peut altérer ou repousser certains fonctionnements écologiques très au-delà des surfaces directement impactées. L'urbanisation opère une « fragmentation » de l'habitat non-humain, « habitat » étant alors pris au sens des écologues, comme désignant les espaces de vie des espèces animales ou végétales (Tabarly 2004 ; Clauzel 2022). Les travaux suisses sur les territoires du Lièvre brun sont ainsi régulièrement utilisés en France dans certains documents cadres des services de l'Etat pour alerter sur le fait que l'aménagement résidentiel même très peu dense peut suffire à rendre l'espace très inhospitalier pour l'espèce, du fait que sa « fragmentation » réduit la quantité et/ou la qualité de l'habitat disponible ainsi que la fréquence des contacts entre individus (Pfister et *al.* 2003). De manière plus générale encore, il est désormais établi qu'une urbanisation, fut-elle diffuse, peut altérer par les morcellements physiques qu'elle met en œuvre, le bon fonctionnement des zones humides même à distance des périmètres de protection, en entravant simplement la circulation de l'eau (Catteau 2023).

Cette dégradation des conditions nécessaires aux autres fonctions tend à faire du résidentiel une activité excluante. Quand bien même perdureraient d'importantes surfaces d'espaces

« ouverts », ou non « artificialisés », il est loisible de penser qu'elles n'auront d'autres horizons qu'un remplissage progressif par l'habitat, tant les autres possibilités ont été compromises.

3.2. Des zones constructibles généreuses dans une « philosophie d'urbanisation »

De très grandes surfaces constructibles héritées des POS

Les Plans d'occupation des sols, et à leur suite les Plans locaux d'urbanisme, se sont caractérisés jusqu'aux restrictions successives imposées par l'Etat par la « générosité » des surfaces dédiées à l'urbanisation. Les espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions représentaient ainsi parfois une part considérable de territoires communaux souvent vastes, au point de pouvoir affirmer que « *l'autre obsession des plans d'urbanisme de la période est d'ouvrir de vastes secteurs à la périurbanisation. La plupart des villes s'en défendent mais toutes le font ou le font faire par des communes plus ou moins lointaines "qui, elles, ont besoin de ces nouveaux habitants pour assurer leur survie", selon l'expression presque consacrée* ». (Tribillon 2009, p. 97).

Les zones « NA », dites « d'habitat diffus », encourageait dans la première génération de documents une urbanisation extensive du territoire par la possibilité d'imposer règlementairement une faible densité, jusqu'à la loi ALUR de 2014 [116]. De même « *les zones « AU » ont ainsi manifesté l'expression d'une urbanisation en extension que le législateur et le pouvoir réglementaire entendent désormais contenir (…) En effet, la création de zones AU tend traditionnellement à la transformation à plus ou moins long terme de zones naturelles ou agricoles en zones urbaines »* (Inserguet 2015).

Une « philosophie de l'urbanisation » qui encourage la diffusion communale du bâti

Cette approche de la constructibilité met en lumière l'écart entre l'injonction progressive de l'Etat d'un urbanisme synonyme de restriction des zones urbanisables, et une urbanisation perçue par les communes comme le levier premier du développement (Melot et Bransiecq 2016). En 1998, le rapport du sénateur Gérard Larcher sur la gestion des espaces périurbains déplore que les zones « *pouvant* » accueillir de nouvelles constructions n'aient finalement d'autres possibilités que de s'urbaniser, du fait que les communes ne puissent acquérir ce foncier pour le maîtriser, faute d'outils adaptés. Il observe en effet que le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différé ou les zones d'aménagement concerté ne peuvent être mobilisés qu'à la condition que la collectivité y mène une opération d'aménagement. Les secteurs visés par une action foncière dans ces territoires

[116] En supprimant le « coefficient d'occupation des sols », la loi entend faciliter la « mobilisation du foncier » pour une urbanisation plus dense, notamment dans les territoires ruraux et périurbains.

ont donc nécessairement « *vocation à être urbanisés* », plutôt que de tendre vers ce « *besoin essentiel de l'espace périurbain : le maintien du fragile équilibre entre les zones agricoles et les zones urbanisées ou leur meilleure interpénétration* » (Sénat 1998). Pour le sénateur, ce dysfonctionnement entretient donc les territoires ruraux et périurbains dans ce qu'il désigne comme une « *philosophie de l'urbanisation* » (*Ibid.*). Si, à l'échelle régionale, les modalités spatiales de diffusion de l'urbanisation sont reliées d'abord aux mécanismes économiques et aux préférences des habitants, la manière dont les nouvelles constructions s'établissent à l'échelle communale traduit plus particulièrement la vision et les choix des élus locaux quant à l'avenir de leur espace de vie. Ainsi comme le rappelle Romain Melot, « *l'urbanisation étalée est aussi l'objet d'une "fabrique réglementaire" dans les territoires ruraux et périurbains* » (Melot et *al.* 2018). L'abondance de surfaces urbanisables est encore perçue positivement par les édiles ruraux, pour plusieurs motifs.

D'abord elle peut représenter à leurs yeux l'assurance de rester compétitifs dans la concurrence des communes pour l'attraction de nouveaux habitants. Elle laisse ensuite aux élus la possibilité de ne pas bouleverser une morphologie perçue comme relâchée en dépit des formes de densités de l'habitat rural. Parfois, enfin, cette abondance permet de satisfaire un principe (discutable) « d'équité » entre propriétaires, face à la perspective d'une « rente foncière ». De sorte que « *dans les zones d'urbanisation future, la volonté des élus de conserver une ambiance pavillonnaire ou villageoise peut les amener à rendre constructibles de nombreuses parcelles, tout en restreignant les possibilités de construction sur chacune d'entre elles* » (*Ibid.*).

La dispersion des constructions au sein des espaces communaux apparait ainsi encouragée par les distances imposées entre les habitations et les limites des parcelles, la limitation des hauteurs de construction, l'obligation de tailles minimales de parcelles pour obtenir un permis de construire (jusqu'à 2014), ou encore la possibilité de construire des bâtiments isolés sans accès aux réseaux collectifs d'assainissement ou d'eau potable. Mais par ailleurs, au-delà des espaces désignés explicitement comme urbanisables, les pratiques de planification ont montré la possibilité que les espaces naturels et agricoles pouvaient accueillir eux aussi une part significative d'urbanisation (Melot et Bransiecq 2016). Il s'agit moins dans ce cas de zones dédiées à l'urbanisation qu'une « *artificialisation à la fois ponctuelle, régulière et discontinue d'espaces non bâtis* », résultant d'un assouplissement des contraintes.

Les dérogations étant plus facilement justifiables en zones naturelles qu'agricoles, il s'agit d'établir des « *micro-zones naturelles dotées de droits à construire au sein de ces zones agricoles* » (autrefois par « pastillage » et aujourd'hui à travers certains règlements de « STECAL » pour « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées »). Ces pratiques encouragent de fait une forte mutabilité des terres

agricoles vers une forme de constructibilité, réduite en surface mais finalement importante par sa démultiplication et son effet déstructurant pour le milieu (Melot et *al.* 2018)

Vers une restriction des surfaces urbanisables, et ses contournements

Le législateur n'a eu de cesse de diminuer les surfaces dévolues à la construction dans les communes rurales, depuis notamment la loi SRU de 2000 qui imposait par exemple une diminution de 30 % des zones « NB » correspondant à une forme « d'habitat diffus », et à travers dernièrement la loi Climat et résilience où l'objectif « ZAN » fixe une réduction des surfaces urbanisables de 50% à l'horizon 2030, relativement à la consommation foncière mesurée entre 2011 et 2020.

Pour autant les documents d'urbanisme présentent une inertie importante dans la prise en compte de ces inflexions législatives. Le temps d'évolution des documents n'est pas tant en cause que les stratégies d'évitement mises en œuvre par les acteurs locaux. Ainsi certaines de ces zones « NB » ont pu évoluer en espaces urbanisés peu denses, où les permis de construire sont demeurés possibles malgré des réseaux souvent insuffisants. Cette inertie des plans fait donc durer dans le temps les possibilités d'une diffusion très extensive des constructions neuves dans les territoires communaux (Melot 2016).

À rebours du manque (bien réel) d'ingénierie et de technicité des exécutifs locaux, les travaux de Melot sur l'écriture règlementaire montrent une certaine dextérité des élus et de leurs bureaux d'études pour s'approprier les marges de manœuvre octroyées par le droit, pour façonner une morphologie communale « ouverte » ou « aérée ». Celle-ci répond d'une « *préférence pour la faible densité* », assumée à rebours d'une compacité apparaissant souvent dans les documents institutionnels comme seule finalité possible de l'action urbanistique. La diffusion en milieu rural s'avère donc plus complexe – et plus large encore – que ne pourraient l'évoquer la distinction entre les zones constructibles, et celles supposées inconstructibles, comme les zones agricoles et naturelles (*Ibid.*).

3.3. Les réseaux viaires et techniques, amorces vitales du bourgeonnement urbain

L'urbanisation rurale peut donner à voir « *des noyaux de maisons éparses qui s'agglutinent, des filaments qui se sont fortifiés par un remplissage progressif, des zones pavillonnaires qui s'étirent en adaptant le parcellaire et les types construits* » (Viganò 2018, p. 10). Observées de plus près dans l'espace communal, les nouvelles constructions se déploient principalement au pourtour du village ou des hameaux, en suivant les routes existantes le long desquelles elles trouvent les réseaux indispensables à la

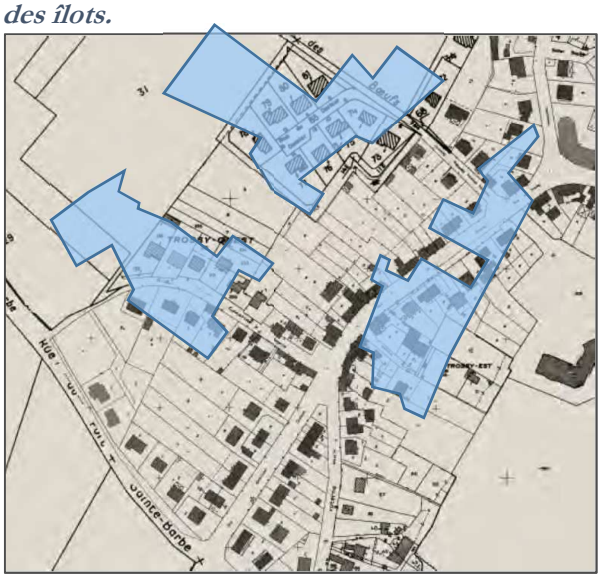
constructibilité des terrains (a minima les réseaux d'eau et d'électricité). Ceux-ci ont parfois été avantageusement calibrés par la collectivité dans une anticipation optimiste des développements futurs (Vilmin 2015).

Ce rôle ombilical des voies et des réseaux divers encourage à conclure que l'étalement urbain est préparé par les infrastructures (Grosjean 2012). L'importance des réseaux demeure pourtant sous-estimée dans l'urbanisation diffuse. Les plans et la stratégie d'organisation spatiale qu'ils traduisent sont reportés en annexe des documents d'urbanisme, alors même qu'ils constituent un préalable et une condition incontournable de la constructibilité (Dupuy 1991). Dans certains cas, le renouveau villageois ne procède même plus par des extensions à partir des principaux agrégats existants, mais en dehors du bourg, en s'appuyant sur les nœuds de circulation. L'urbanisation ressort dans ce cas d'une « *prédominance de projets d'aménagement circulatoires se greffant sur des micropériphéries* », esquissant finalement une physionomie rurale de « *bourgs sans faubourgs* » (Mangin 2004, p. 174). L'implantation traduit alors davantage une considération des temps automobiles jusqu'aux bassins d'emploi et de services voisins qu'une attention portée à la centralité du village (Jeanmonod et *al.* 2010).

Dans cette conquête linéaire de l'espace, les nouvelles constructions se développent en front de voirie, puis parfois sur un second rang, plus rarement sur un troisième, mais sans créer de nouvelles voies traversantes en dehors des accès privés, individuels et directs aux parcelles (Figure 48). Elles reprennent un parcellaire hérité de l'usage agricole ou de divisions successorales, ne le redécoupant que pour faciliter l'implantation des modèles de maisons individuelles les plus courants. Les surfaces agricoles constituent en effet l'essentiel du « réservoir » d'urbanisation des communes, et par remplissages successifs, ces constructions tendent ainsi à fermer progressivement le bord de mailles souvent vastes (Melot et *al.* 2018). Lorsque la préservation d'un accès au cœur d'îlot n'a pas été anticipée, il peut s'avérer impossible de construire de nouveaux logements à l'intérieur de cette maille.

Le phénomène est suffisamment caractéristique pour avoir bénéficié d'une désignation spécifique : le « *délaissé de radiale* » (Llorente et Vilmin 2015). Le parcellaire agricole est redécoupé lot par lot en fonction des opportunités individuelles. L'édification progressive d'un second rang de maisons est rendue possible par l'aménagement d'accès supplémentaires sur la voie.

Figure 48 : Urbanisation graduelle d'une maille agricole, avec fermeture progressive du contour des îlots.



Source : Llorente et Vilmin 2015, p. 112.

Mais ce faisant le front de bâti s'épaissit, ne laissant guère l'espace requis pour ménager l'accès à un troisième rang. Le cœur d'îlot (que nous figurons en bleu) est alors « perdu », pour l'urbanisation car n'étant plus accessible, et pour l'activité agricole car fonctionnellement trop contraint. Ce « délaissé de radiale » ne peut permettre une densification de cette primo-urbanisation extensive… que sous réserve de pouvoir y ménager un accès.

3.4. Le principe de « continuité avec l'existant » opère mal en rural

Pour aussi éclairante qu'elle soit, la dialectique de « *l'émiettement* » (Castel 2007 ; Charmes 2013) pourrait par extension laisser penser que le pétitionnaire est libre de s'implanter où bon lui semble dans un vaste territoire campagnard.

Du maillage des exploitations agricoles au mitage de l'occupation résidentielle

Où qu'apparaissent les nouvelles constructions, elles ne peuvent pourtant s'implanter sans répondre d'un principe de continuité avec le bâti existant. Cette continuité a été érigée en principe du Code de l'urbanisme par la loi « Montagne », avec son Article L. 122-5 qui établit que « *l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existant* », soit l'interdiction générale d'une urbanisation « isolée » (Joye 2015). Elle est aussi sous-jacente pour l'ensemble du territoire national à travers l'article R. 111-14 qui légitime le refus d'un permis dès lors que le projet est « *de nature, par sa localisation ou sa destination, à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés* », ou « *à compromettre les activités agricoles ou forestières* ».

Mais ce principe règlementaire apparait vain à limiter un bourgeonnement généralisé des constructions dès lors que le maillage fin du bâti rural hérité des besoins de la culture ou de l'élevage peut aujourd'hui donner support à un bourgeonnement généralisé des nouvelles constructions. La

rupture culturelle entre l'occupation résidentielle et l'usage agricole du territoire s'illustre dans l'espace par une localisation des nouvelles constructions avec peu de considération pour la centralité du village (Jeanmonod et *al.* 2010). Il apparait toujours plus aisé de construire « à neuf » et à distance du bâti aggloméré ancien, dont les usages (forge, travail à ferrer, pompe à eau, four…) ont disparu, autant que la valeur symbolique a été oubliée (Lompech 2018, p. 103). Cet abandon progressif de l'espace central des villages n'est pas sans rappeler, à une bien moindre échelle, le mécanisme centrifuge des villes et des métropoles.

Une implantation aléatoire et imprévisible dans le tissu communal

Il peut ainsi résulter qu'au sein des enveloppes urbanisables, « *la construction se diffuse au hasard des ventes par les propriétaires fonciers, ce qui ne favorise pas l'harmonie d'ensemble* ». Des interruptions d'urbanisation pouvant s'apparenter au choix de coupures volontaires ne s'avèrent ainsi souvent que des « *vides correspondant à des ventes refusées* », et vouées à se construire à tout moment (Lompech 2018, p. 110). Le « remplissage » de ces zones constructibles est faiblement hiérarchisé dans le temps, au-delà d'une gradation élémentaire proposée par la typologie des zones « U », « 1AU » et « 2AU ». Il en résulte que les projets de nouveaux quartiers sont donc généralement organisés sans calendrier d'urbanisation clairement établi. L'analyse des zones d'urbanisation future offre ainsi l'image de « *projets de planification qui thésaurisent des réserves foncières, plutôt qu'ils n'organisent l'urbanisation à brève échéance de terrains déjà équipés* » (Melot et *al.* 2018, p. 124). Une délimitation même attentive des zones urbanisables ne permet donc pas, à elle seule, de déterminer précisément les parties de ces secteurs qui seront construits en premiers, ni jusqu'à quel rythme ces secteurs seront intégralement construits. L'incertitude dans le temps et dans l'espace de l'urbanisation prive alors les communes d'une anticipation du rythme de croissance de la commune, et donc d'une lisibilité indispensable pour la programmation des équipements devenus nécessaires (Charmes 2011). Cette constructibilité au plus large dans l'espace donne ainsi l'impression, peut-être triviale bien mais réelle, que les municipalités se livrent à une « pêche » aux nouveaux arrivants, où la largeur du filet multiplie les chances de captures.

3.5. Six nuances morphologiques de dispersion locale

Loin de l'image archétypale du lotissement, l'implantation des nouvelles constructions dans une commune rurale n'opère pas nécessairement de manière régulière, et moins encore de façon homogène.

Des « formes périurbaines locales »

Dans ses travaux sur le périurbain, le géographe Rodolphe Dodier identifie six différents types d'implantions et de morphologies à partir du cas d'étude d'un village situé à une dizaine de kilomètre au Nord du Mans. Entre la centralité du bourg ancien, avec ses maisons accolées de petite taille, et les zones à vocation économiques implantées en périphérie du village, au plus près des interconnexions routières, quatre formes résidentielles peuvent être distinguées (leur localisation et leurs nuances de formes correspondant peu ou prou à leur période de construction).

Une première génération de constructions prolonge d'abord la lisière immédiate du bourg par une alternance de maisons accolées et de pavillons isolés ; une seconde génération se déploie à plus vaste échelle, à la sortie du bourg et au-delà, par ensembles exclusivement formés de pavillons, très homogènes mais intégrés dans l'environnement par un traitement paysager ; viennent ensuite des opérations plus récentes dans les espaces demeurés « vides » entre le bourg et les premiers ensembles extérieurs, où domine une hétérogénéité du bâti et un faible traitement des extérieurs ; et enfin une zone d'habitat dispersé, très à l'extérieur du bourg (plus d'un kilomètre), où des maisons souvent de très grande taille ponctuent un bocage agricole et forestier.

Cette monographie vaut cas d'école en illustrant comment les mouvements et les formes de l'urbanisation à l'échelle du village ne procèdent pas d'une incrémentation régulière des constructions nouvelles autour du bourg. Les constructions neuves s'appuient d'abord aux pourtours du bourg, pour s'en distancer rapidement, en laissant derrière elles d'importants espaces « vides », dont les générations suivantes d'accédants tentent à leur tour de se saisir. L'étude plus récente de Callais et Jeanmonod du quartier de Magezy à Saintes développe une approche similaire de distinction de morphologies pavillonnaires associées aux périodes de leur aménagement, qui conduit les architectes à rejoindre les conclusions du géographe (Callais et Jeanmonod 2017, p. 197). L'urbanisation diffuse contemporaine opère ainsi un « *passage direct du village à une urbanisation de territoire* » (Mangin 2004, p. 174)

Un manque d'études morphologiques sur l'urbanisation diffuse à combler

Mais au-delà de ces travaux, la différenciation typologique des tissus de maisons individuelles demeure rare en France et superficielle sur le plan morphologique (Mangin 2004 ; Barattucci 2006 ; Reux 2016), contribuant à cette association abusivement restrictive du pavillon et du lotissement, qui prive de comprendre plus finement les spécificités spatiales du nouveau cadre de vie des communes rurales.

Par ailleurs, force est de constater que lorsqu'elles existent, les tentatives typo-morphologiques sur pavillonnaire relèvent principalement de préoccupations quantitatives et fonctionnelles comme la performance énergétique (Nussaume et *al.* 2012 ; Arantes et *al.* 2016 ; Marique et de Meester 2012), les potentiels de densification (Curie et *al.* 2011) ou les risques technologiques (Saint-Gérand et Propeck-Zimmermann 2006), plus qu'elles ne se préoccupent des possibilités physiques d'interactions sociales qu'offrent les différentes modalités d'agrégation des maisons individuelles. L'approche des variantes morphologiques par la question de la performance énergétique de certains travaux comme la « *typologie des quartiers périurbains wallons* » (Marique et de Meester 2012) souligne pourtant, sous l'apparente homogénéité du pavillon sur son terrain, un potentiel mésestimé de différenciation. En France cette approche trouve un écho limité dont les occurrences confirment néanmoins l'intérêt (Gauthier 2014).

4/ Une urbanisation inapte à produire de l'espace public ou commun ?

Est « public » tout espace « *accessible à tous et toutes* » (Bouron 2023). L'espace public est donc nécessairement un espace appartenant à la collectivité, ou du moins dont l'usage est géré collectivement par une communauté, sans restriction d'accès (*Ibid.*) – soit dans un contexte résidentiel rural, un espace également ouvert pour « Les habitants et les visiteurs » (Banos et Candau 2006, p. 98). Il s'agit ici de questionner la dimension physique de cette notion, en laissant temporairement de côté les autres versants qui la caractérisent, à savoir sa dimension sociologique et politique (Auby 2009), et sa dimension sémantique (Banos et Candau 2008). Matériellement donc, et suivant l'ordre alphabétique qu'en propose le manuel « *Vocabulaire de l'art urbain* » (Antoni 2010), l'espace public concerne « *avenue, boulevard, carrefour, cimetière, circulations douces, cour, entrée de ville, esplanade, galerie, jardin thématique, jardins familiaux, marché, place marchande, passage, place publique, place royale, rue, square, stationnement, voie urbaine* ». S'attachant à la pratique de ces objets, cette liste rassemble ceux supposés offrir une accessibilité sans condition, indépendamment du statut juridique du sol et de ses modalités de gestion.

À partir de cet inventaire qui ne distingue pas le cadre des villes et celui des villages, nous pouvons nous demander lesquels de ces dispositifs spatiaux sont présent dans l'espace rural, où l'on pourrait penser que « l'urbanisation » apporte avec elle cette qualité propre de l'urbain qu'est l'espace public ? Au-delà d'un regard citadin sur cette urbanisation rurale, peut-on envisager d'autres formes de matérialités publiques propres aux caractéristiques de l'espace rural, ou, pour

reprendre les mots de Banos et Candau, « *quels types de lieux dans l'espace rural sont accessibles à tous* » ? (Banos et Candau 2008).

La réponse apportée à ces questions dans la littérature est à la fois riche par les problématiques qu'elle soulève, et partielle dès lors qu'il s'agit du périurbain, et a fortiori de sa nuance rurale. L'espace public rural est parfaitement identifié comme enjeu d'aménagement dans une littérature grise prodigue en conseils de conception, qui vise tant la conservation et la valorisation du patrimoine que les possibilités d'usages contemporains (CAUE du Jura 1997, par exemple). À l'opposé, la conception, la production et le financement de nouveaux espaces publics au sein des tissus de maisons individuelles sont peu questionnés comme un pendant légitime et nécessaire à la construction de nouveaux logements. Quand le débat de l'espace public consiste en milieu urbain à questionner la réalité d'une accessibilité supposée universelle (Blanchard et *al.* 2021 ; Blidon 2015), elle peut commencer pour l'espace public rural par d'abord vérifier sa simple existence matérielle.

4.1. Les espaces publics ruraux : au village comme à la ville ?

Un espace public hérité d'avant la croissance urbaine

Dans les communes rurales où renait une croissance démographique, le tissu bâti est resté relativement figé, comme en témoigne la part élevée du parc construit avant 1945 (INSEE 2022). Il en est de même des espaces publics du village et des hameaux, dont la matérialité a survécu à la perte des usages. Places, placettes, placître, usoir, couderc, airial, et plus ponctuellement forge, travail à ferrer les vaches, four à pain, pompe à eau ou puits, ont ménagé des spatialités ouvertes en réponse aux besoins matériels et culturels de la vie agricole locale (Lompech *in* Jean et Rieutort 2018). Ces lieux sont plus ou moins bien conservés, valorisés ou adaptés aux besoins contemporains. Dans l'étude du « Sprawl », l'équipe de Jeanmonod illustre cette forme de déshérence par l'exemple du village de Saint-Nazaire-le-Désert dans la Drôme : « *L'espace public du village n'est pas particulièrement aménagé. Les rues carrossables sont bitumées, sans trottoir ou espace réservé aux piétons. Quelques bancs publics sont disposés sur les places, ou les activités s'accommodent du terrain (marche, pétanque).* » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 121).

Dans ces villages, la rue est devenue – à l'exception des cités les plus « patrimonialisées » - un « *simple objet de circulation* » ou un espace de stationnement (quant à l'inverse les centres urbains ne cessent de repousser la voiture pour faire place au piéton). Face à cet héritage des usages passés, l'urbanisation des campagnes marque un « *déclin* », ou un « *dépérissement* » de l'espace public (Banos et Candau 2008, p. 179), en n'apportant aucun prolongement contemporain aux lieux communs

du passé. Plus qu'une « ville », même diffuse, l'urbanisation rurale semble à ce titre davantage s'apparenter à une extension du domaine privé de l'urbain.

La production individuelle d'unités résidentielles peine à financer des espaces communs

Cette urbanisation sans production d'espace public a pu être discutée comme résultat spatial de préférences habitantes pour des sociabilités électives (Charmes, Launay et Vermeersh 2013). Les conditions d'action des collectivités ont pu permettre d'interpréter ces carences, du fait d'une segmentation des compétences des acteurs (Le Bivic 2020) du fait du statut le plus souvent privé du foncier, ou enfin d'une approche trop centrée sur les questions de circulation (Fleury 2018). Mais les contraintes institutionnelles et économiques méritent aussi considération tant elles apparaissent déterminantes dans l'aménagement d'un espace produit à l'unité par un système d'acteurs privés.

Si les coûts d'aménagement des infrastructures et des équipements publics diminuent avec la densité (Guengant 1996), ils augmentent (logique implacable) avec la dispersion des constructions (Calvet 2010). Rien d'étonnant donc dans le fait que les espaces bâtis les moins denses (maisons individuelles) présentent des coûts par habitant plus élevés dans tous les domaines des infrastructures, dont on peut considérer que les espaces et lieux publics font partie (Baumgartner 2000). La faible densité rend prohibitif le coût de tout élément collectif, qu'il s'agisse par exemple d'un réseau de chaleur ou de transport en commun, mais *a fortiori* aussi pour toute forme d'aménagement n'étant pas imputée à l'opérateur privé, comme les aires de jeux, les espaces verts, les circulations douces (trottoirs, chemins, etc.).

En opérant par petits périmètres privés en marge du bâti rural, la croissance résidentielle ne participe donc pas, ou du moins pas dans sa phase initiale, à un renouvellement de l'espace public rural. La mise à la charge des opérateurs immobiliers, fonciers et des propriétaires d'une part croissante des aménagements rendus nécessaires par les nouvelles constructions résidentielles est en ce sens de plus en plus envisagée par les collectivités, au point d'émerger comme objet de questionnement scientifique à part entière (Idt, Le Bivic et Pauchon 2023).

4.2. Existe-t-il des espaces publics spécifiques à l'environnement périurbain et rural ?

Le rapport sur les espaces publics périurbains réalisé en 2014 par l'équipe pluridisciplinaire de Fabrice Escaffre, Perrine Michon et Céline Loudier-Malgouyres présente une étude des plus abouties dans la prise en considération de l'aspect matériel de l'espace public hors de la ville dense,

et ce bien que les couronnes les plus éloignées ne soient pas spécifiquement prises en compte (Escaffre et *al.* 2014). L'équipe établit pour hypothèse que les espaces publics du périurbain participent d'une urbanité spécifique mais réelle, et confrontent pour la vérifier les discours des acteurs locaux, les objectifs de l'action publique et la réalité des usages. Ils proposent une vision large des espaces publics pour ne pas se limiter à une grille de lecture inspirée de la ville, qui englobe « *les formes de lieux et de temps où se joue, s'établit, une vie sociale, qui met en relations des individus en dehors des cercles privés de l'activité professionnelle, de l'école, de la famille ou des amis.* » (*Ibid.*, p. 71).

Des espaces publics ailleurs ?

De cette approche ressortent des « *lieux de vie quotidienne* » (commerces, marché, hypermarchés, école et ses alentours), des « *lieux de loisirs* » (de sport ou d'activité associative, salle des fêtes, médiathèque, bar ou restaurant, espaces de nature) et enfin des « *lieux de sortie et de fête* » (centre-ville voisin - ici Toulouse - fêtes et manifestations locales). Soit un tableau bien plus diversifié que ne le laisse entendre un entre-soi social dont la maison en son lot serait la métonymie. La matérialité de ces « lieux » ne prend sens qu'avec les formes de socialisation qui y sont associées. En ce sens, Escaffre, Michon et Loudier-Malgouyres distinguent des « *sociabilités locales* », faites de connaissances et d'interconnaissances entre une population définie par son territoire de vie, et des « *sociabilités publiques* », susceptibles de mettre en relation des individus totalement étrangers. Les premières relèvent dans l'émiettement du périurbain d'une « *multiscalairité de la vie sociale* », qui repose sur les capacités de mobilité des acteurs, et une intentionnalité qui tient à l'écart une altérité non désirée. Les sociabilités publiques, comme « *expérience concrète de la société, de l'altérité, des rencontres avec des gens étrangers à soi et à ses cercles privés* » demeurent quant à elles plus ponctuelles, et « *reposent pour beaucoup sur les initiatives individuelles (…) sur l'action des politiques publiques, publiques, qui concernent l'urbanisme et le développement territorial, notamment l'organisation territoriale d'une offre urbaine…* » (*Ibid.*, pp. 72-73).

Il apparait donc utile « *d'identifier les différents espaces assurant pour eux [les habitants] la fonction d'espace public* ». La privatisation des espaces périurbains est un cliché. Il y a une dimension publique spécifique de certains espaces, qu'il faut prendre en compte. Dans le sillage d'Escaffre, Michon et Loudier-Malgouyres, Antoine Fleury invite à prendre l'espace public au sens large, afin de pouvoir prendre en considération un certain nombre d'usages publics d'espaces de statut privé comme les centres commerciaux, ou la fréquentation d'espaces publics de centralités voisines. En élargissant ainsi la focale, Fleury ne dit pas tant qu'il existe d'autres matérialités publiques, mais qu'il existe malgré tout, « *à un moment ou à un autre* », des « *interactions dans l'anonymat* ». Où qu'elles soient elles

semblent chez le géographe pouvoir tenir lieu d'espace public, « utopique » en quelque sorte, tant la matérialité et la configuration des lieux sont renvoyées au second plan.

« L'espace ouvert » peut-il pallier la carence d'espace public ?

Les spécificités de l'espace public rural sont essentiellement défendues ou débattues à travers la notion « d'espace ouvert », notamment par la géographie rurale et périurbaine. Ces espaces se définissent comme « *des morceaux de campagne dans et sous l'influence de la ville* » (Poulot 2013). Ils forment une « *portion d'espace privé ou public ouverte à des usages variés allant notamment des usages récréatifs à la mise en scène esthétique, en passant par la protection des ressources naturelles* » (Banos et Candau 2008, p. 182). Cette pluralité d'usage tend à assimiler ces espaces ouverts à des espaces publics au sens de « *lieux d'interactions où se constitue du commun à partir de pluralités* » (Poulot 2013).

Plus précisément, les espaces « ouverts » sont d'abord « non bâtis », et amènent à s'attacher d'abord aux « creux » plutôt qu'aux pleins de l'urbain. La géographe Mayté Banzo propose une approche de la notion praxéologique, en la situant dans le champ de l'aménagement et de l'urbanisme, comme possible levier du projet urbain. L'espace ouvert apparait dans son propos comme une ressource potentielle à disposition d'une action publique pour résoudre la contradiction entre urbanisation du territoire et préservation des équilibres environnementaux. Il s'agit ainsi d'un « *espace végétal le plus souvent, un gage de qualité environnementale pour une ville durable, une condition du bien-être et de la qualité de vie des habitants, un outil de qualification et de requalification des interstices urbains, une matière pour l'élaboration de nouveaux espaces publics* » (Banzo 2009, p. 8).

Cette approche amène à penser les espaces forestiers, agricoles et naturels au-delà de leur fonction productive, ou inversement improductive, invitant à percevoir dans l'espace non construit une autre forme de valeur que l'économie foncière. Les travaux sur l'espace ouvert n'établissent cependant pas de typologie d'espaces et les contraintes qui peuvent y être contextuellement associées. Malgré l'affirmation d'une importance accrue accordée à la matérialité du sol, cette notion garde sa distance avec la conception opérationnelle et locale des lieux de vie, et la manière de faire place à la rencontre des corps au-delà des espaces d'accès réservé : bancs, chemins, trottoirs, aires de jeu, places, placettes, redents… Une telle approche pourrait pourtant permettre de vérifier plus finement comment proposer, entre spatialité et sociabilité, les conditions d'une accessibilité universelle dans l'espace.

Les espaces ouverts sont-ils donc véritablement « ouverts » ? Cette matérialité contextualisée a son importance en ce que l'accessibilité physique de l'espace ouvert n'est pas garantie par la collectivité. Elle repose sur l'agrément des propriétaires, et leur bonne entente avec les usagers, dont la fragilité a déjà été finement étudiée (Le Caro 2012). Quand l'usage agricole ne

marque pas nécessairement le territoire, à l'inverse ce sont souvent les nouveaux arrivants qui apportent avec leur usage résidentiel du territoire un cloisonnement de leur propriété privée. En outre, l'absence de barrières matérielles n'écarte évidemment pas la possibilité de « *limites symboliques* ». Comme l'espace public des villes, l'espace ouvert du périurbain et des campagnes se crée ou se perd aussi dans une « *accessibilité implicite* » où se négocient des « *instructions* » tacites ou explicites entre groupes sociaux (Banos et Candau 2008, pp. 181-182).

L'urbanisation rurale doit-elle ménager un « jardin » aux citadins ?

L'apport de la notion d'espace ouvert est profitable dans l'élargissement qu'elle opère dans les représentations citadines de l'espace public. Mais elle demeure très centrée sur la ville, dans les cas d'étude (des réflexions circonscrites au périmètre des agglomérations) comme dans les usages premiers de ces espaces. L'espace rural est appréhendé comme espace d'usage des villes, et la nature telle qu'elle est attendue par les citadins (Poulot 2013). Dans un espace où le foncier peut être convoité comme terre productive, comme espace récréatif ou comme gisement pour l'accession, il est probable que le rapport de force penche en faveur de la fonction résidentielle, à l'instar du déséquilibre de valeur marchande entre terre urbanisable et terre agricole ; à moins que les questions alimentaires confirment l'hypothèse de nouveaux terrains d'entente entre urbains et ruraux (Banzo 2015 ; Poulot et *al.* 2016).

Il pourrait sembler au travers des travaux abordés qu'in fine ils s'efforcent de combler l'absence d'espaces publics de l'urbanisation rurale en tentant d'élargir les échelles spatiales et les définitions de l'espace public. En tant qu'espaces de nature, les espaces ouverts correspondent donc à « ce qui reste » du processus d'urbanisation, et non l'aménagement, avec l'urbanisation, d'espaces complémentaires à la fonction résidentielle. Par ailleurs, est-il raisonnable d'espérer que des espaces privés parviennent à apporter à la société rurale ce que le statut public du sol peine à garantir en milieu urbain ? La mise en lumière d'une porosité croissante entre espaces publics et privés (Fleury 2018), ou de « *formes éphémères et de lieux dispersés* » (Banos et Candau 2008, p. 190) ne font que confirmer que l'adjonction de nouvelles unités bâties dans les communes ne s'accompagne pas d'éléments physiques locaux de liaisons et de rencontre, sans que cette évolution n'alerte sur l'absence de lieux communs du quotidien autre que la route et ses ronds-points.

Le maillage en sursis des chemins ruraux

Domaine privé des communes affecté à un usage public, les itinéraires piétons hérités de l'exploitation agricole d'avant l'automobile s'avèrent une construction fragile, de plus en plus

morcelée par le manque d'entretien et une privatisation opérée tant par les agriculteurs que les nouveaux résidents de l'espace rural (Le Caro 2007). La destruction de cette fine irrigation piétonne de l'espace rural a fait l'objets d'alertes peu entendues, des années 70 à nos jours. Un article d'Etienne Mallet dans *Le Monde* du 20 août 1974 déplorait ainsi la destruction des chemins ruraux, partout en France et plus encore dans la proximité des villes, précisant notamment que « *Dans la seule Bretagne, on estime que 20 % des chemins ont disparu au cours des cinq dernières années* »[117]. Le journaliste s'indigne alors que « *Aucune aide particulière de l'État n'est prévue pour l'entretien des " chemins verts ", alors que des subventions existent pour araser les talus. Les maires, à court d'argent, sont souvent obligés de les brader au plus offrant.* » Ce seraient ainsi plus de 200.000 km de chemins ruraux qui auraient disparu en seulement 60 ans[118], alors même que l'arrivée de nouveaux habitants pourrait amener de nouvelles appropriations et de nouveaux usages hors des infrastructures routières. Cette évolution n'est pas sans évoquer le cas des métropoles abandonnant les emprises d'anciens tramways quelques années avant que le besoin de nouveaux tracés d'infrastructures en sites propres les conduit à de lourdes démarches d'expropriations pour restaurer ces continuités perdues.

Alors que le projet de loi pour la « reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » affirmait l'objectif explicite de « protection des chemins ruraux » (Section 5, Articles 75 à 79), celui-ci disparait finalement du texte promulgué le 9 août 2016. Symptomatiquement, les différentes versions du texte abordaient cet enjeu sous l'angle de la « biodiversité », plus qu'elles n'affirmaient l'objectif d'accompagner l'urbanisation récente des campagnes par la préservation d'un support d'itinérance local et quotidien, alternatif aux déplacements automobiles. La lutte contre la disparition progressive des chemins est finalement reprise par la loi « 3DS » du 21 février 2022 « *relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale* »[119], qui donne davantage de pouvoir de contrôle et facilite une pluralité de modes de gestion et d'entretien. Les chemins ruraux ne sont plus seulement saisis par la question de la « biodiversité », mais comme des « *voies de circulation* », et « *véritables nerfs d'irrigation de nos campagnes* »[120].

Un impossible « village-passant » ?

S'« *il est avantageux d'avoir où aller* »[121], il est de moins en moins de destinations atteignables dans les communes rurales en dehors des voies carrossables, à moins qu'un patrimoine paysager

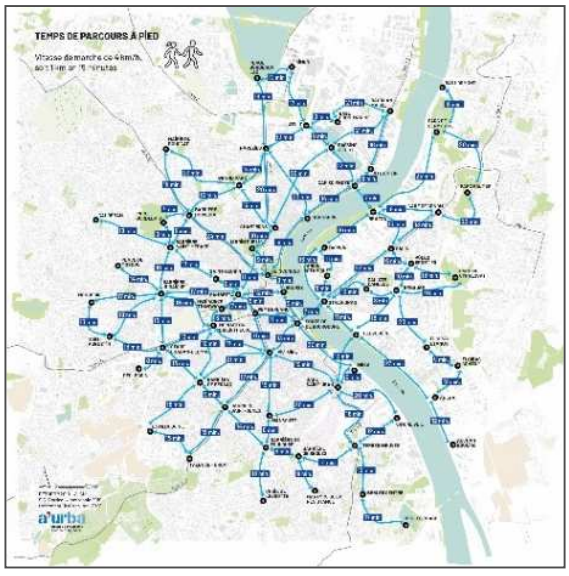
[117] « La disparition des chemins ruraux. Campagnes sans marcheurs », Etienne Mallet, *Le Monde*, 20 août 1974.
[118] « Loi 3DS : pour une meilleure préservation des chemins ruraux », *Banque des territoires*, 15 mars 2022 : URL : https://www.banquedesterritoires.fr/loi-3ds-pour-une-meilleure-preservation-des-chemins-ruraux
[119] Loi n°2022-217, articles 102 et suivants : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFSCTA000045197398
[120] *Banque des territoires*, référence citée précédemment.
[121] Titre d'un recueil de textes d'Emmanuel Carrère, 2016, reprenant le titre du « Yi-Jing », livre de sagesse chinoise.

exceptionnel n'octroie un intérêt et des moyens pour l'entretien d'un linéaire alors promu au statut « d'itinéraire de randonnée », ou de « voie verte ». De ces aménagements successifs sans procédures d'ensemble résultent des espaces résidentiels « *conçus sans trame viaire entre eux, sans relation avec le voisinage immédiat* » (Mancebo 2007). En contraste avec cette lente prise de conscience de la valeur « urbaine » des chemins, les réflexions n'ont pas manqué dans l'espace citadin, pour étudier et débattre des bénéfices comme des faisabilités d'une « ville passante » (Mangin 2006), ou d'une « ville du quart d'heure » (Moreno 2020 ; Paquot 2021 ; Cremaschi 2022).

Cette hypothèse peut par ailleurs être alimentée par la réduction des périphéries à des territoires de mobilité, subie ou choisie, que l'absence d'offre en alternatives non-automobiles ne permet pas de contredire. Pis, l'absence de questionnement sur les circulations douces – si elle est assimilée à une absence d'enjeux – peut entretenir la non-affectation de financement d'éventuels aménagements spécifiques, et nourrir le découragement des usagers à s'engager sans véhicule dans leur espace proche et quotidien.

A titre d'exemple, l'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole publiait en mai 2020 une étude sur le temps des déplacements piétons d'un quartier à l'autre, à l'heure du déconfinement[122] (Figure 49). Cette étude se préoccupait d'un espace urbain parcourable à pied, en toutes directions.

Figure 49 : Cartographie des temps de parcours à pied dans l'espace public métropolitain



Source : A'Urba 2020, p. 27.

Dans cette représentation cartographique, le résultat des temps de parcours nous importe moins que l'inégale pensée de la marche que ce maillage de bleu fait ressortir : la marche n'est pensée que dans l'espace métropolitain, pour l'espace métropolitain.

L'absence de démarche équivalente dans les territoires ruraux « ordinaires » pourrait laisser latitude à penser qu'elle n'y est pas nécessaire.

[122] *Espaces publics et distanciation physique*, A'urba 2020 : https://www.aurba.org/actualites/parution/confinement-deconfinement-reflexions-sur-les-espaces-publics/

Cette forme d'invisibilisation des besoins ruraux ne correspond pas pour autant à un véritable angle mort de la recherche, comme en attestent les travaux de François Mancebo en faveur d'une « priorité au cheminement des habitants » en dehors de la ville dense (Mancebo 2007, pp. 51-57). Le processus d'urbanisation diffuse pâtit selon lui d'un zonage trop fonctionnaliste et d'une quête à l'accession à bas prix, qui dissuadent la production d'espaces de liaison. La séparation des fonctions (habitat, activités, loisirs…) se joue à des échelles assez vastes pour disqualifier d'office la marche, et encourager le cercle vicieux du déplacement motorisé, entre absence d'offre spatiale, et absence d'usage. « *Les espaces publics où il est possible de se promener sont rares* » et « *l'absence de rues et de ruelles rend la marche à pied quasi impossible* » ; finalement, même « *aucune flânerie n'est possible* » (*Ibid.*, p. 55). Mancebo préconise pour réparer cette défaillance de la production urbaine de « *créer la confusion* », en laissant émerger à l'initiative de « *dynamiques auto-organisatrices* » une « *multitude de chemins piétonniers et mixtes (piétons, voitures)* ». Il invite ainsi à restaurer ce qui a disparu dans la production du bâti rural avec le modèle pavillonnaire, comme le résume Loudier-Malgouyres :

> « *Autrefois les bourgs et les villages fonctionnaient avec des trames internes aux îlots dédiées aux cheminements piétons. A l'époque il s'agissait de desservir les parcelles intérieures de jardins, employées pour le potager ou le verger. Or ces itinéraires sont, aujourd'hui comme hier, aussi utilisés par les habitants comme des parcours de proximité, alternatifs aux rues marquées par les nuisances et les dangers de la circulation routière* » (Loudier-Malgouyres 2013, p. 18).

Dès lors, « *ce qui caractérise le lotissement contemporain est donc sa parfaite indifférence à la notion de "ville passante"* » (Callais et Jeanmonod 2017, p. 196). Ce questionnement gagne progressivement la curiosité de la recherche (Nowakowski 2022), mais une telle approche requiert ce qui précisément manque le plus dans les travaux sur l'urbanisation rurale, d'appréhender l'espace « *à l'échelle du piéton, du passant* » (Mancebo 2007, pp. 56-57).

5/ L'espacement entre éléments bâtis, principe constant des morphologies pavillonnaires

Un nombre réduit d'études s'attache à éclairer les déterminants économiques, techniques et règlementaires des spécificités morphologiques du pavillonnaire diffus à l'échelle des maisons et de leur agrégation. Une approche des tissus diffus à cette échelle permet pourtant de nuancer la forme de monopole accordée à l'hypothèse d'une préférence habitante pour expliquer l'espacement systématique entre les unités bâties.

L'architecte David Mangin évoque par exemple, sans entrer dans le détail, comment la conception des lieux dans les marges de la « *ville franchisée* » est déterminée par les dispositifs plus

que par les usages (Mangin 2004, pp. 170-171). La forme des aménagements, tels que la configuration en impasse, garantit à l'opérateur une économie dans le budget de voirie et de réseaux. Le gabarit des voies s'aligne sur les normes d'accessibilités « pompiers ». L'obligation faite à la collectivité de desservir en réseaux les zones qu'elle classe comme « urbanisables » a favorisé une diffusion aussi large que linéaire, où le contact entre parcelles opère par rang le long des voies. Quelques travaux permettent d'aller plus avant dans l'identification de nuances dans les morphologies pavillonnaires, dans laquelle les contraintes économiques, techniques et règlementaires jouent un rôle premier.

5.1. Un cloisonnement de l'espace identifiable à toutes les échelles opérationnelles.

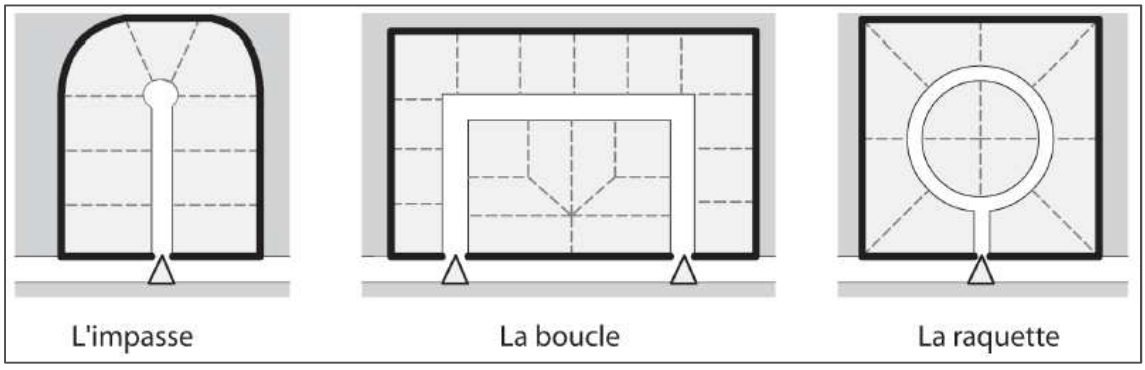
Dans les territoires entre périurbain et rural, la domination du pavillon hors procédure n'exclut pas la présence de formes plus agrégées de maisons individuelles. Il en résulte une juxtaposition dans un même espace de formes pavillonnaires, allant du lotissement de quelques dizaines de maisons à la construction isolée. L'enclavement physique apparait alors comme élément commun et récurrent de ces différentes formes de production pavillonnaire (Le Goix et *al.* 2011 ; Le Goix 2010). Les principes du « *retrait résidentiel* » étudiés par Céline Loudier-Malgouyres se révèlent une clé de lecture valable très au-delà des grands ensembles pavillonnaires du périurbain. Si l'urbaniste établit comme objet d'étude « *les ensembles enclavés* » pouvant comprendre jusqu'à 3000 habitants, elle n'exclut pas la diversité des typo-morphologies pavillonnaires, dès lors que leur aménagement est « *conçu dans une production d'ensemble* » (Loudier-Malgouyres 2013, p. 21). L'enclavement se joue selon elle à la manière dont est traité le « *point de contact entre la voirie de passage et la voirie de desserte résidentielle* », donc entre l'extérieur et l'ensemble (2007, p. 69). La voirie apparait donc comme l'élément central de l'enclavement (qui peut par ailleurs être prolongé et renforcé par les dispositifs individuels des murs et clôtures de chaque propriété privée). Qu'il s'agisse d'un accès en impasse, en boucle ou en raquette, « *chacune de ces formes produit, à sa manière, une rupture avec le maillage viaire environnant en n'ayant pas d'autre fonction que de desservir les maisons qu'elle distribue* » (2013, p. 21). De sorte que « *toute voirie non maillée est enclavée* » (2007, p. 69).

Le fonctionnement physique d'un aménagement « *en impasse* », « *en boucle* » ou « *en raquette* » apparait donc sensiblement le même, de quelques logements à plusieurs centaines. Au sein d'une même maille (reprenant par exemple une ancienne maille agricole), la juxtaposition de petits ensembles issus d'extensions successives du village forme des enclaves mitoyennes les unes des autres. Celles-ci fonctionnent spatialement comme autant de « *cellules autonomes, sans réels liens les unes avec les autres (ou d'hypothétiques chemins piétons)* ». De même, « *les véhicules ou les passants "étrangers" sont*

peu probables ou accidentels, ce qui confère une ambiance de voie privée, même si elle ne l'est pas ». La « *déconnexion physique et visuelle des maisons avec la voie passante et le reste de la ville (ou du bourg*) » ne peut ressortir que soulignée lorsque les logements sont peu nombreux comme c'est le cas dans l'espace rural.

Dans les schémas qu'elle dresse, repris ci-après (Figure 50), le trait continu figure une étanchéité corporelle (et souvent aussi visuelle) ; les traits pointillés illustrent les limites séparatives dont l'étanchéité dépend davantage du parti pris d'occultation ou de transparence consenti entre voisins. Ces schémas donnent à voir différentes « *configurations de voirie constitutives de l'enclavement* » éclairent des principes pouvant se décliner dans toute la diversité des formes périurbaines : « *petits ou grands ensembles, simples ou complexes, de morphologies très enclavantes ou à faible degré d'enclavement, isolés ou insérés dans la ville* » (*Ibid.*, p. 70). Pour l'urbaniste en effet, « *on peut parler de dimension fractale, dans la mesure où il y a répétition de motifs identiques à différents niveaux hiérarchiques* » (*Ibid.*, p. 72).

Figure 50 : Configurations élémentaires de voiries constitutives de l'enclavement

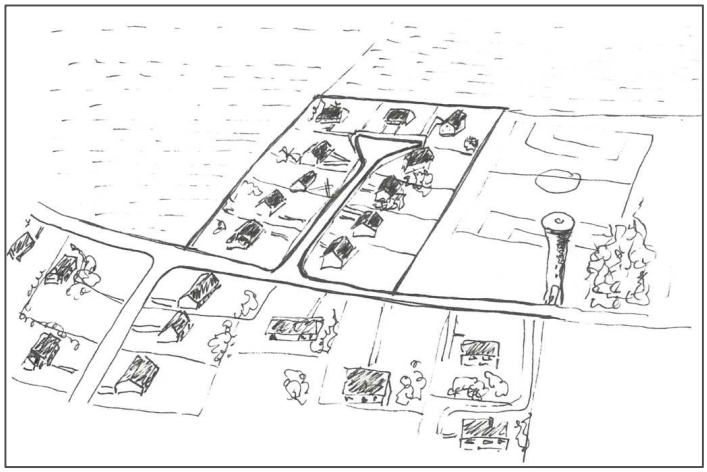


Source : Antonin Gosset, IAU-Idf (Loudier-Malgouyres 2010, p. 10).

Loudier-Malgouyres propose en ce sens une nuance géographique dans son travail typo-morphologique : « *les espaces agricoles et ruraux représentent, eux, un voisinage moins isolant et moins valorisant, parce qu'ils sont susceptibles de connaître des mutations, notamment en contexte métropolitain, où l'agriculture et le maraîchage sont sous constante pression face à l'urbanisation* » (2013, p. 23).

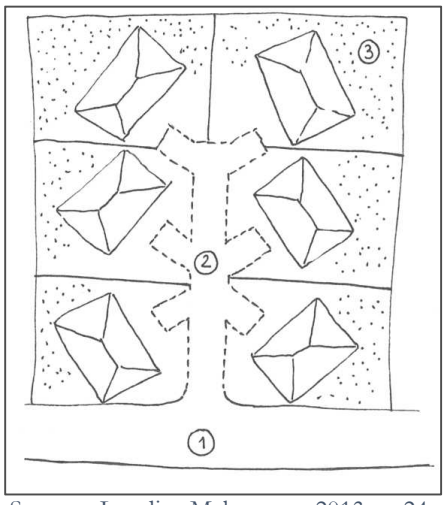
Cette idée fait écho à l'hypothèse d'un déploiement de l'urbanisation diffuse suivant un principe de « *géométrie fractale* » (Franckhauser 2005), qui déclinerait à différentes échelles les mêmes « *figures de discontinuité* » du bâti (Le Grand Reux 2015). Si cette dialectique est séduisante sur le plan théorique pour comprendre ces physionomies urbaines encore nouvelles, il serait dommageable qu'elle mène sur le plan pratique à considérer la discontinuité comme un déterminant génétique de la ville diffuse, alors que les différentes échelles d'espacements du bâti relèvent de facteurs diversifiés.

Figure 51 : Enclavement d'un petit ensemble résidentiel suite à la libération d'un terrain agricole.



Source : Loudier-Malgouyres 2013, p. 27.

Figure 52 : Graduation de l'espace public à l'espace privé dans le cas d'une petite opération d'ensemble : 1. Espace public ; 2. Espace collectif (privé) ; 3. Espace privé.



Source : Loudier-Malgouyres 2013, p. 24.

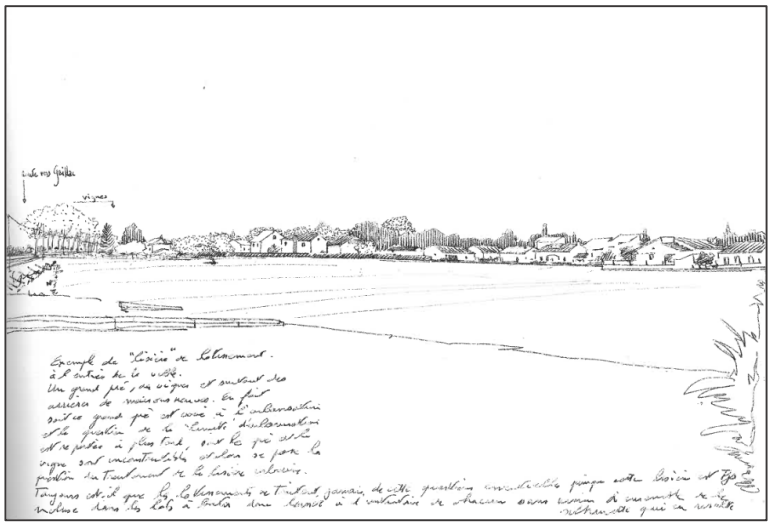
Les représentations graphiques de ces petits ensembles enclavés font aussi ressortir cette autre nuance « rurale » de la morphologie pavillonnaire (Figure 51 et Figure 52) : le périmètre de ces opérations s'inscrit souvent dans les limites héritées du grand parcellaire agricole façonné à partir des contraintes du relief et de l'écoulement des eaux, permettant d'y voir avec un certain optimisme une forme de contextualisation au site (Mangin 2004, Jeanmonod et *al.* 2010).

Il nous apparait enfin possible de nous appuyer en partie sur ces conclusions relatives aux « ensembles pavillonnaires » pour éclairer l'urbanisation par opérations individuelles. On retrouve en effet la même absence de considération de l'environnement local (bâti ou naturel) dans l'aménagement, par le positionnement des maisons en cœur de parcelle, dont les superficies plus importantes en rural amplifient la distance de retrait. Le lot peut à ce titre être lu comme une enclave en soi. En outre, si les ensembles enclavés sont caractérisés par leur faible nombre d'accès, la démultiplication des accès pour les lots aménagés le long des routes hors procédure ne crée pas davantage de « *front de contact* » entre l'opération (ou la juxtaposition d'opérations individuelles) et l'espace qui l'entoure (Figure 53).

À la différence des voies créées dans les ensembles pour desservir les cœurs d'îlot, cette individualisation des accès pour chaque propriétaire est définitive, excluant toute possibilité d'une rétrocession de la voie à la collectivité, qui en ferait, statutairement du moins, un espace public. A l'inverse, si le lotissement présente un enclavement à plusieurs échelles (un ensemble tournant le

dos à l'espace environnant, et des maisons elles-mêmes en retrait dans l'espace du lot), il permet paradoxalement d'offrir des espaces communs, même si leur usage est limité par leur vocation circulatoire et leur statut généralement privé. Comme l'illustre le croquis ci-dessus, lorsque la conception de l'espace se limite au périmètre d'opération, le contact entre celui-ci et l'environnement où il s'implante demeure un impensé.

Figure 53 : Constitution progressive d'un front bâti en limite de l'espace agricole, sans ménagement de lisière

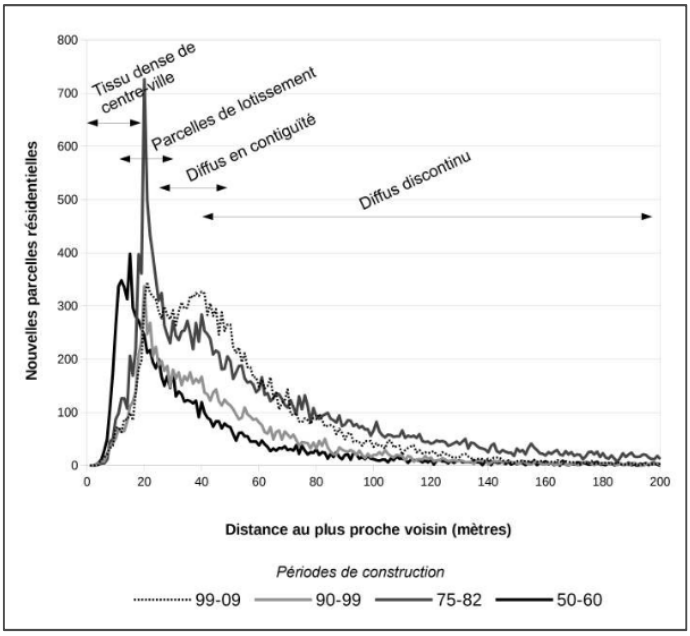


Source : Patrick Céleste *in* Céleste et Possompès 2021, p. 121).

« *Exemple de "lisière" de lotissement, à l'entrée de la ville. Un grand pré, des vignes, et surtout des arrières de maisons neuves. En fait soit ce grand pré est voué à l'urbanisation, et la question de la "limite" d'urbanisation est reportée à plus tard, soit le pré et la vigne sont inconstructibles et alors se pose la question du traitement de la lisière urbaine.*
Toujours est-il que les lotissements ne traitent jamais de cette question essentielle puisque cette lisière est toujours incluse dans les lots à bâtir donc laissée à l'initiative de chacun sans vision d'ensemble de la silhouette qui en résulte. »
(Céleste et Possompès 2021, p. 121).

Dans ses travaux sur le morcellement et la discontinuité spatiale dans les urbanisations diffuses, l'économiste Sarah Reux met enfin en correspondance l'espacement entre les constructions à l'échelle du voisinage, et le mode de production pavillonnaire. Il ressort de ses observations que plus l'urbanisation est diffuse, plus cette distance est structurellement importante. Ses conclusions nous invitent donc à prendre plus finement en considération le poids du modèle économique à l'œuvre dans la mise à distance entre unités bâties, au-delà de l'argument d'un choix du repli (Figure 54).

Figure 54 : Une distance au voisin qui s'accroit à mesure que l'urbanisation touche l'espace rural dans sa profondeur



Source : Répartition des nouvelles parcelles par période de construction en fonction de la distance au plus proche voisin (Reux 2015).

5.2. Une distanciation des unités bâties déterminé par les contraintes opérationnelles (règlementaires, techniques et économiques).

L'agrégation architecturale et urbaine des logements : un impensé spatial

L'évolution progressive des règles d'urbanisme a entraîné, au seuil entre espace périurbain et rural, un effet de transfert d'un mode de construction devenu plus encadré et contraignant – le lotissement, vers un mode devenu comparativement moins contraint, donc plus compétitif économiquement – la construction individuelle à l'unité et hors procédure d'aménagement. La création en 2007 du « permis d'aménager » impose en effet aux opérations de plusieurs logements de présenter un véritable projet environnemental, paysager et architectural. Les aménagements de parcelles à bâtir « en diffus » n'impliquant qu'un seul logement ne sont pas concernés. Castel constate ainsi dès 2010 que « *Les deux dernières décennies ont été marquées par à la fois une extension sans précédent de la périurbanisation et par une nette diminution de la taille des opérations* ». Il l'explique par le fait que « *la restriction des terrains à lotir dans les plans d'occupation des sols n'a fait qu'augmenter la part du diffus sur des parcelles plus émiettées et plus grandes que celles des lotissements* ». Ainsi dans un paradoxe malheureux, « *La lutte contre l'étalement urbain n'a fait qu'accentuer l'émiettement urbain* » (Castel 2010, p. 1).

Dans cette optique, l'étalement urbain est un émiettement opérationnel, c'est-à-dire une urbanisation pensée, projetée, et financée logement par logement, à travers des projets successifs

indépendants les uns des autres, n'étant liés somme toute que par les réseaux techniques. Autrement dit, il n'existe en ce cadre aucune instance opérationnelle à l'œuvre pour penser, projeter et moins encore financer tout espace qui ne relèverait pas strictement du logement et de sa parcelle individuelle.

Or, cette modalité d'urbanisation est porteuse de spécificités physiques prégnantes. Sans procédure d'aménagement, ou dans ce que Castel qualifie de « *faux lotissement* », de « *lotissement simplifié* », ou encore de « *lotissement sans travaux* » (soit un détournement de la procédure pour une simple « déclaration préalable »), l'urbanisation opère entre périurbain et rural par aménagements individuels successifs, accolant dans l'espace des lots desservis par des accès « en drapeau » (dont la voie plus ou moins longue représente le mat et le terrain le drapeau), c'est-à-dire à la fois individuels et directs entre la route et la parcelle (Figure 55).

Figure 55 : Quand la simplification des procédures d'aménagement favorise la juxtaposition d'unités résidentielles sans liens entre elles



« "Faux lotissement", ou "lotissement sans travaux". Le séquencement des divisions parcellaires permet d'aménager finalement 7 parcelles tout en échappant au régime plus coûteux du lotissement, qui se serait imposé pour un aménagement simultané des 7 lots (1 et 2). L'instauration en 2007 du "permis d'aménager" conduit à une conception coordonnée des lots, et à la production d'un espace commun (3) ». Source : Castel 2010, p. 7.

L'espace de contact entre public et privé est en quelque sorte « binaire » : la voie publique rejoint directement la parcelle, sans production d'un espace intermédiaire, commun ou public. A une exception près cependant, qui ne constitue pas un objet spatial identifié par la littérature : les décrochements qui permettent au véhicule entrant dans la parcelle de se dégager de la voie le temps que s'ouvre le portail électrique de sa propriété. Nous y revenons en partie II.

Inversement, en « permis d'aménager », l'aménagement impose de présenter un véritable « projet environnemental, paysager et architectural ». Il conduit à la réalisation – qu'elle soit convaincante ou non à l'usage – d'une voie interne et d'espaces communs. Mais de fait, l'écart se creuse entre ce qui est aménagé dans le cadre de cette procédure et ce qu'il peut l'être en dehors. En démontrant que l'aménagement sans aucun équipement ressort « *100 fois moins cher* » qu'un permis d'aménager, Castel attire l'attention autant qu'il le peut sur ce qui constitue pour lui « *le véritable moteur de l'urbanisme diffus* », et qui produit en toute discrétion une urbanisation clivée par l'absence de transition entre espace public et privé.

Quand la règle locale d'urbanisme impose la prise de distance des maisons

À côté des motivations sociologiques et économiques des urbanisations de faible densité, les travaux de Laplaige, Melot et Delattre soulignent l'utilisation récurrente, par les élus locaux des communes périurbaines et rurales, de règles « *qui orientent les pétitionnaires vers des projets de construction conformes à une trame urbaine sous-densifiée* » (Laplaige et *al.* 2014). Leur analyse sur une centaine de communes franciliennes et leurs 546 zones « U » à vocation résidentielles (excluant l'habitat collectif, une centaine) révèle qu'une large majorité de documents locaux d'urbanisme imposent des reculs minimum de la maison avec les limites de parcelle, des hauteurs maximum correspondant à des formes pavillonnaires, ainsi que des superficies minimales de parcelles conditionnant la constructibilité (Figure 56),du moins jusqu'à ce que la loi « ALUR » ne mette fin en 2014 à cette possibilité avec la suppression du coefficient d'occupation des sols.

Ces leviers à la fois simples et quantitatifs relativisent sensiblement le manque de maîtrise locale des outils de l'urbanisme règlementaire par les élus, qui affirment à travers ces règles leur préférence pour une trame urbaine relâchée, et ce particulièrement dans les petites communes. Pour autant, une urbanisation peu dense peut adopter différentes morphologies, et faute peut-être d'une analyse plus spatiale, ces travaux ne permettent pas à eux seuls de conclure si ces règles traduisent un choix d'espacement systématique des unités bâties. Elles peuvent tout aussi bien constituer une conséquence non anticipée de ces règles, tant s'avère délicate l'anticipation des formes issues des règlements. Par leurs encadrements quantitatifs, ceux-ci garantissent un résultat de densité plus qu'ils ne donnent d'emblée à voir le paysage à venir.

C'est cette difficulté à anticiper la morphologie dans l'écriture des règlements locaux que semble souligner Valérie Jousseaume dans sa critique de « *ces PLU flous et laxistes dans leur projet global (qui) développent une règlementation tatillonne sur les pentes de toit, la distance à la rue, etc.... tendant à ne rendre acceptables que les pavillons standards : Ils favorisent l'uniformité monotone* » (Jousseaume 2017, p. 5).

Figure 56 : Les règles locales d'urbanisme peuvent imposer l'espacement des unités bâties



Source : Laplaige et *al.* 2014, Urbinfos.com.

Quand les contingences du chantier déterminent durablement les formes du territoire

De leur côté, les constructeurs de maisons individuelles (CMI) privilégient les terrains d'opération les moins contraints pour pouvoir garantir leur compétitivité, en particulier celle des produits d'entrée de gamme, les plus contraints à « sortir » économiquement. Ainsi « *traditionnellement les CMI n'ont pas l'habitude de construire sur des parcelles étroites* ». Ils privilégient des emprises suffisantes pour implanter leurs modèles de maison en ordre discontinu, ou avec éventuellement une mitoyenneté des garages. Les contraintes constructives de parcelles étroites ou du contact physique entre deux opérations se manifestent par des aspects éminemment techniques, voire triviaux, comme le risque de débordement de la semelle de fondation sur le lot contigu, ou la possibilité de stocker engins et matériaux sur le chantier. Pouvoir faire le tour de la maison apparait ainsi comme une préférence du constructeur, pour ses propres contraintes constructives, avant d'être éventuellement revendiquées par l'acquéreur (Llorente et Vilmin 2015, pp. 66-69).

La construction individuelle en mitoyenneté des pignons s'avère davantage le fait des promoteurs et des bailleurs sociaux, plus accoutumés à composer avec des contraintes et des partenaires multiples. Llorente et Vilmin observent que les constructeurs individuels ne disposent pas des modèles adaptés à une insertion urbaine un tant soit peu complexe, qui requiert une compétence spatiale et un temps nécessaire d'ajustement prompt à alourdir les coûts d'opération. Pour Céleste et Possompès, cette difficulté est même plus générale puisque « *les géomètres et les lotisseurs optent par facilité pour de tels dispositifs* [implantation en centre de parcelle]*, car ils ne veulent pas intégrer dans leur réflexion et leur évaluation des prix d'autres manières de "faire des plans", par exemple en invitant à faire des murs mitoyens (ce qui a un coût et engage une série de précautions constructives) et en proposant des règlements intérieurs au lotissement inventifs* » (2021, p. 120). Les CMI sont néanmoins poussés par les

évolutions réglementaires à composer de plus en plus avec de plus petits terrains, pour lesquels de nouveaux modèles comme les maisons en bois industrialisées pourraient s'avérer adaptés (Nussaume et *al.* 2012).

Les travaux de Bénédicte Grosjean nous prouve qu'une urbanisation peut être diffuse à l'échelle d'un vaste territoire rural, sans pour autant se traduire par un espacement systématique entre les nouvelles constructions (Grosjean 2006, p. 38). L'urbaniste démontre en effet que la diffusion urbaine du Brabant Belge qu'elle étudie a pu se déployer sans hiérarchisation ou logique apparente, mais pas à l'échelle des villages où les constructions nouvelles « *viennent densifier le village sans l'étendre, s'articulant à l'existant* » ou aux limites parcellaires, et laissant des pignons aveugles « *disponibles à la densification* ». De fait, on retrouve dans le bâti rural français de nombreux chainages d'angles ouverts, offrant une amorce pour l'édification linéaire de nouveaux bâtiments.

5.3. Entre les « pleins » des parcelles, le « vide » est un manque à gagner commercial

Dans un rapport de force déséquilibré entre acteurs économiques privés et puissance publique, les déterminants économiques orientent pesamment les arbitrages dans l'organisation physique de l'aménagement résidentiel. En l'occurrence, l'équilibre financier des programmes et les marges escomptées dans un accession essentiellement modeste reposent fortement sur la capacité des opérateurs à « *maximiser une fonction d'utilité* » du foncier, c'est-à-dire à trouver le meilleur équilibre entre ce qu'a coûté le foncier et ce que va rapporter la vente des logements (Touati 2015). A la lumière de cette contrainte, il apparait évident que toute attention, chronologique ou financière, apportée à l'organisation spatiale entre les parcelles privée (qu'il s'agisse de voies, de chemins, d'espaces verts ou de quelconques « communs ») induit une perte « d'efficacité » opérationnelle.

Avant de questionner la fragmentation spatiale du voisinage pavillonnaire, il est donc prudent d'identifier comment certains cloisonnements récurrents relèvent d'abord de contraintes économiques extérieures, ainsi le démontre l'urbaniste Céline Loudier-Malgouyres (2013, p. 24).

> « *Aujourd'hui l'enclavement traduit aussi une logique de construction bien actuelle, ancrée dans l'économie du système de production urbaine et résidentielle qui cherche la rentabilité et la réduction des coûts. (…) Les configurations viaires de l'impasse ou de la boucle, et l'agencement des parcelles par rapport à ces voiries de desserte, garantissent une économie de VRD (voirie et réseaux divers) et d'espaces publics. Ces configurations sont le moyen le plus efficace d'optimiser la surface de parcelle à construire par rapport à la surface totale à découper. À travers ce système viaire à l'opposé des trames urbaines traditionnelles constituées d'un maillage continue et hiérarchisé, on maximise le rapport espace*

vendu / espace à disposition en minimisant la part d'espaces collectifs. (…) L'enclavement est une stratégie bien ciblée pour réduire les coûts de construction ».

Ce rôle déterminant de « *l'optimisation du ratio entre espaces vendables et espaces à la charge du lotisseur* » est constaté de la même manière par les architectes Callais et Jeanmonod (2017, p. 195). À partir de cette logique, nous pouvons comprendre que tout « vide » (espace vert, voie douce, trottoir, placette…) peut être appréhendé comme un manque à gagner si sa potentielle valeur d'usage ne trouve pas de traduction économique.

5.4. Une rupture culturelle entre les zones bâties et les abords agricoles

L'urbanisation rurale n'est pas une simple adjonction de nouvelles unités bâties dans un espace où persiste un cadre de vie rural, mais aussi une transformation des usages et de la culture au sein de ces territoires (Boutet 2004 ; Marchal et Stébé 2017). Le changement du rapport à l'espace agricole et l'environnement qui accompagne l'urbanisation est suivi d'effets physiques au-delà des périmètres cadastraux, dans l'épaisseur du contact entre espaces de nature ou d'agriculture et espaces bâtis. La littérature grise tente, de manière nette depuis une dizaine d'années, d'attirer l'attention sur le bouleversement du paysage que provoque une cohabitation sans lien productif entre la fonction résidentielle et la fonction agricole. Les notions de « frange » ou de « lisière » illustrent cette préoccupation d'un traitement morphologique du contact fonctionnel entre des destinations du sol qui cohabitent, s'ignorent ou se concurrencent.

À titre d'exemple, le CAUE du Jura souligne en 2014 que « *la suppression de nombreux vergers, la construction, le terrassement des jardins, l'édification de clôtures hermétiques ou industrielles, sont autant d'actions qui, même si elles apparaissent ponctuellement comme minimes, transforment à terme la lisière et l'image du village par leur accumulation. Si certaines actions sont réversibles, la construction dans ces espaces transitoires les impacte durablement en modifiant leur usage ; la morphologie du village et l'épannelage du front bâti sont également transformés* »[123].

De même dans son enquête en faveur de « Lisières vivantes », le CAUE de l'Eure constate que l'absence d'aménagement d'une transition relève autant du modèle d'aménagement que des représentations de l'espace par zones dans les documents d'urbanisme. Selon les auteurs cette représentation informatisée, verticale et abstraite traduit l'absence d'un véritable regard sur les liens entre l'espace bâti et l'espace non-bâti (CAUE de l'Eure 2013). La capacité de relation des opérations pavillonnaires avec l'espace où elles s'implantent est tellement altérée que les architectes

[123] *Les franges de nos villages*, CAUE du Jura, Préfet de la Région Franche-Comté, 2014, p. 16.

Callais et Jeanmonod vont jusqu'à évoquer « *l'autisme des différents lotissements vis-à-vis de leur environnement, qu'il soit naturel, agricole ou bâti* » (2017, p. 195). Soit précisément un trouble de la relation.

Des évènements exceptionnellement violents comme les feux de forêts des Landes de Gascogne en 2022 sont peut-être enfin la démonstration la plus paroxystique d'un bouleversement culturel dans l'inscription de l'habitat dans une connaissance séculaire du territoire. L'habitat rural de la lande se caractérisait traditionnellement par l'entretien de vastes espaces de transition, cultivés, pâturés, et arborés de feuillus, tenant à distance l'espace plus « sauvage » de la broussaille et des pins (CAUE des Landes 2003). Depuis la sylviculture n'a cessé de s'industrialiser, tandis que s'est déployée une « prolifération anarchique au contact de la forêt », démultipliant le périmètre de contact direct entre le périmètre résidentiel et la végétation avoisinante (Bouisset 2022). Ce contact s'est montré d'autant plus vulnérable au feu que le ménagement de transitions spatiales a pour ainsi dire disparu.

5.5. Percevoir le morcellement et les espacements depuis le sol

Pour aussi singulières et précieuses que soient les analyses de Castel, ou de Llorente e Vilmin, elles présentent comme limite principale de s'attacher à une représentation en plan dans leur analyse de l'urbanisation hors procédure. Il en résulte une perception limitée ou abstraite de la réalité physique de ces lieux de vie, qui de fait apparaissent invisibilisés.

Dans les travaux de Camille Le Bivic, la photographie vient en exergue illustrer l'étude des règlements d'urbanisme. Mais à la différence des plans cadastraux, elle ne constitue pas un support d'analyse à part entière. Pour autant les images choisies par l'architecte donnent à voir avec une grande justesse la traduction dans le visible du morcellement spatial à l'échelle des unités bâties que produit l'aménagement individuel « au coup par coup » d'un espace de vie commun. De leur côté, les travaux de Callais et Jeanmonod s'attachent à une très riche illustration « à hauteur d'homme » des ensembles de maisons individuelles, pour notamment pouvoir discuter du potentiel usage social des formes architecturales (Callais et Jeanmonod 2017).

Mais le cadre de leur analyse vide délibérément les « ensembles » de maisons, et les traductions architecturales d'une conception commune d'unités de vie. Le diagnostic par monographies qu'ils livrent d'un « Sprawl à la française » offrent une contribution isolée autant qu'explicite de l'inscription locale dans le paysage des constructions les plus récentes dans la périphérie lointaine des villes. Au-delà de leurs travaux, seuls la littérature grise et les rapports de présentation des documents locaux d'urbanisme se hasardent à rendre compte ponctuellement des

transparences et des obstacles tels qu'ils peuvent être vécus, au sol, et par les corps, dans ce qui est amené à constituer un espace local du quotidien.
Or c'est justement à cette échelle du corps que s'établit, et donc peut s'analyser, la relation entre forme spatiale et vie sociale. Tout ce que les formes permettent ou empêchent au corps n'est guère perceptible sans cette approche au sol.

6/ Observations morphologiques préliminaires en Entre-deux-Mers : une urbanisation linéaire, extensive, discontinue et hétérogène de l'Ouest vers l'Est

L'Entre-deux-Mers n'échappe pas à la discontinuité spatiale analysée par les travaux scientifiques précités, s'intéressant aux spécificités de l'urbanisation diffuse, et ce de l'échelle territoriale à celle des formes bâties. On y retrouve les figures du lotissement et de l'aménagement individuel hors procédure, dont la maison individuelle constitue le trait commun.

6.1. Du périurbain au rural : une propagation linéaire, extensive et discontinue de l'urbanisation

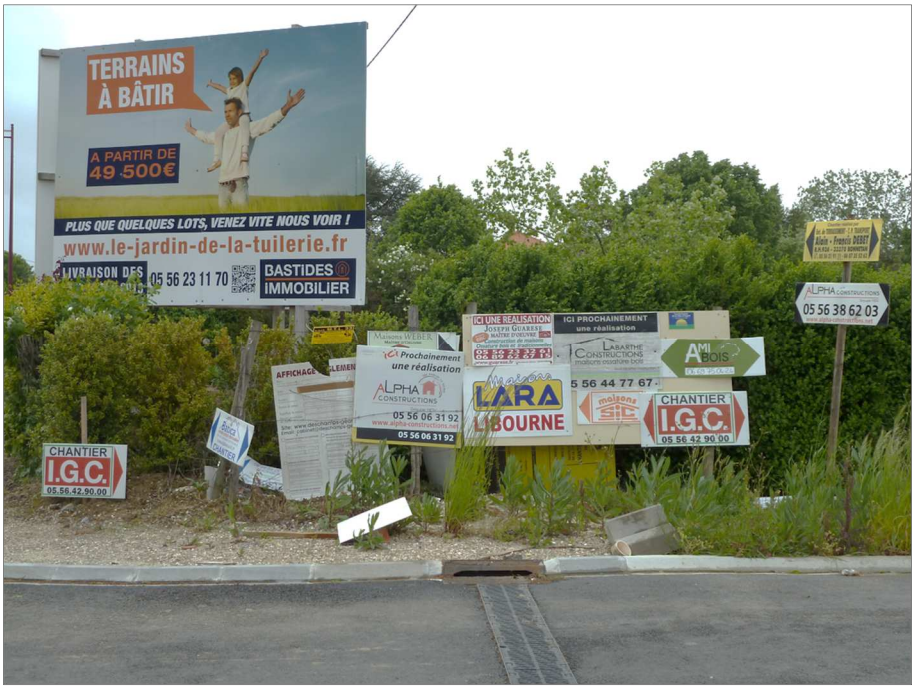
La maison individuelle constitue le trait commun de ce déploiement résidentiel discontinu. Au cours des années 2000, c'est dans l'Entre-deux-Mers que sa proportion est la plus importante du département, représentant 85 % des logements neufs[124]. De plus, 65 % de ces maisons correspondent à de l'individuel « pur », soit pour rappel, une des constructions « *résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement* » (par distinction à l'individuel « groupé », selon les définitions de l'INSEE précédemment citées). Mais l'approche statistique ne donne en rien à voir la manière dont ces formes particulières inscrivent leur discontinuité dans le visible, en l'imposant au corps ou au regard. Au long des routes, l'accumulation en désordre des panonceaux des constructeurs indiquent les nombreux chantiers en cours, la multiplicité des opérateurs, et l'absence de cadre commun structurant leur intervention (Figure 57).

Il est nécessaire pour la percevoir d'alterner les points d'observation, des vues aériennes et des plans, aux vues au sol, à hauteur de piéton. C'est le parti pris par les paysagistes Folléa et Gautier en 2010, dans le cadre de leur étude à l'échelle de la Gironde. Mes observations de terrain, menée dans mes années de pratique professionnelles puis en thèse, concordent pour l'essentiel avec ces

[124] Schéma Départemental de l'Habitat Durable, Plate-forme Habitat et territoires. Rapport d'étude du Conseil Général de la Gironde, 2008.

analyses donnant à voir des paysages de l'Entre-deux-Mers une physionomie plus contrastée que la mosaïque bocagère ne la laisse apparaître dans les images aériennes. Le développement qui suit présente donc les principales caractéristiques des formes urbaines et paysagères procédant de l'urbanisation récente, dans une forme de dialogue itératif entre les conclusions des paysagistes et mes propres travaux de terrain.

Figure 57 : Un lotissement « libre constructeur », « Les jardins de la tuilerie à Créon »



Source : Cliché O. Chatain, 2013.

Bien que le rythme d'urbanisation diffère d'une commune à l'autre, les discontinuités entre zones urbanisées tendent à s'amenuir entre villes et villages. La dispersion des constructions dans l'espace rural nourrit l'impression croissante d'une urbanisation omniprésente, qui s'impose de plus en plus malgré les densités modérées. Cette dispersion de l'urbanisation est particulièrement perceptible à travers les zones d'activités le long des axes structurants, qu'il s'agisse des grands axes inter-régionaux (autoroutes, nationales, grandes départementales, comme la traversée de Tresses par la RD 936), ou de voies desservant des ensembles infra-départementaux comme la RD 671 reliant Créon à Sauveterre, la RD 671 traversant l'Entre-Deux-Mers, ou la RD 10 reliant Latresne à Langon. Un même principe de contiguïté aux axes principaux régit l'implantation des zones d'activités, artisanales ou commerciales, quelle que soit la distance de la commune avec les principaux centres urbains (Planche photographique n°3)[125].

[125] Les planches photographiques n°3 à n°16 sont positionnées en fin de chapitre.

Entre les espaces dédiés à la fonction résidentielle, des zones d'activités viennent occuper les entrées de bourgs (activités commerciales), ou bien surgissent en plein paysage agricole, parfois éloignées des centres de plusieurs kilomètres, pour limiter les nuisances, et favoriser l'implantation de long des axes structurants comme la RD 671 (activités artisanales ou industrielles). Répondant une attente locale d'édiles soucieux de développer l'emploi, ces zones monofonctionnelles trouvent loin des centres urbains un foncier vaste, disponible, peu onéreux et peu contraint règlementairement. Depuis 2002 en Gironde, environ 100.000 m² ont été aménagés chaque année pour ces zones (Folléa et Gautier 2010).

6.2. Près de la métropole et autour des principaux bourgs, les lotissements dominent

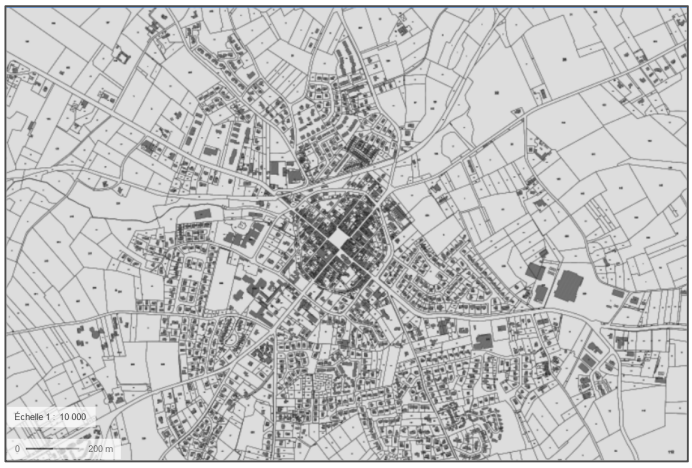
L'urbanisation périphérique de ce territoire entre périurbain et ruralité confirme aussi l'inégale mobilisation des procédures d'aménagement suggérée par les économistes de la construction (Castel 2010 ; Vilmin 2012) : les modes opératoires dominants ne sont en effet pas les mêmes à proximité de la rocade bordelaise et des grands axes où les lotissements sont nombreux, que dans les communes plus rurales de l'Est et du Sud, où s'impose bien d'avantage le pavillon en « individuel pur ».

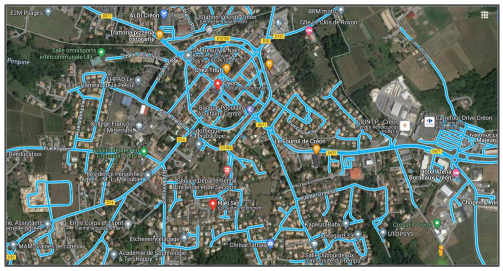
À l'Ouest au plus près de la métropole (Artigues, Camblanes, Carignan…), comme au Nord dans les communes traversées par des grands axes de transports interrégionaux (Saint-Loubès, Saint-Sulplice et Cameyrac, Sallebœuf, Pompignac…), les lotissements demeurent le mode opératoire dominant de la maison individuelle (Planche photographique n°4). Les parcelles sont organisées autour de voies en impasses, avec généralement une desserte centrale aménagée pour répondre aux contraintes de l'automobile, plus que pour permettre une appropriation piétonne. Ces opérations restent importantes autour des principaux bourgs comme Créon, Targon, ou Cadillac, mais elles alternent davantage dans ces secteurs avec des aménagements individuels de parcelles, venant alors combler les vides laissés par les lotissements.

Avec les lotissements, l'urbanisation tend à privilégier une forme de continuité en extension autour des bourgs, comme les opérations qui ourlent le pourtour de l'ancienne bastide de Créon. Cette urbanisation a consisté en de petites opérations essentiellement pavillonnaires, en impasse, avec un nombre réduit (un à deux) d'accès direct aux axes principaux et aux boulevards circonscrivant la Bastide. Ces lotissements forment alors des enveloppes relativement importantes (plusieurs dizaines de lots). Leur implantation autour d'une voirie en impasse forme une juxtaposition d'ensembles résidentiels fermés, répondant des mêmes principes d'aménagement du « retrait résidentiel » décrits par la géographe Loudier-Malgouyres. L'absence de création de

nouvelles voies traversantes participe aujourd'hui à entraver les circulations douces hors des routes et engorge considérablement le centre aux heures les plus fréquentées (Figure 58).

Figure 58 : L'aménagement du pourtour de la Bastide Créonnaise, par « pièces » résidentielles étanches





Le logiciel « Streetview » permet ici de faire apparaître en bleu les dessertes en impasse que juxtaposent sans porosités les différents lotissements autour de la bastide historique.

Source : Géoportail et Google Streetview, 2024.

C'est de manière analogue le cas du lotissement de la Tuilerie, à Créon (aménagé en 2012, 30 lots, à 20 km de Bordeaux), et celui de la Courte Paille à Saint-Caprais (construit dans les années 1970, 60 lots, à 18 km de Bordeaux), présentent un même principe de desserte : les lots sont répartis autour d'une voie unique formant une boucle, reliée en un seul point d'accès à la voie principale que jouxte l'opération ; respectivement les RD 14 et RD 240 (Planche photographique n°4).

Dans un contexte où l'aménagement à la parcelle permet à l'opérateur de s'affranchir des frais d'aménagement d'espace commun, d'espace public, ne serait-ce que de trottoirs, les opérations d'ensembles sont les seules à produire un espace collectif entre les maisons. Que son usage soit privé ou public, que le traitement soit marginal ou soigné, il s'agit tout de même d'un espace intermédiaire disponible. Les photographies de la planche photographique n°2 figurent la possibilité *a minima* qu'offrent les lotissements récents dans les couronnes les plus rapprochées de la métropole (Artigues, Sallebœuf). La forme urbaine n'échappe pas au morcellement, avec des parcelles individuelles clôturées, une étanchéité physique compromettant les circulations d'un périmètre d'une opération à l'autre (comme l'illustre la haie végétale entre l'impasse d'un lotissement et la rue d'un autre, adjacent), et un calibrage routier des voies peu favorable aux usages piétons. Mais une mitoyenneté, même partielle et non systématique, permet néanmoins de dégager un minimum d'espaces communs : des devants de maisons non-clôturés, des espaces verts même limités, et des trottoirs même sans prolongement au-delà du lotissement, garantissent *a minima* un support physique pour une possible mise en relation des habitants.

Au-delà des communes les plus attractives, certains aménageurs-lotisseurs parviennent parfois à trouver un équilibre économique dans leurs interventions malgré une moindre tension du foncier. Surgissent alors en pleine campagne, loin des cœurs de villages, de petites opérations présentant les caractéristiques morphologiques des lotissements. La disposition géométrique très rigide des maisons, juxtaposées de part et d'autre d'une voie de desserte à la perpendiculaire aux chemins vicinaux, contraste d'autant plus avec le paysage très agricole et naturel dans lequel elle s'implante. Ces opérations forment alors de petites enclaves résidentielles sans articulation ni relation entre paysage champêtre et ambiance résidentielle.

La présence de trois opérations de même dimension (Planche photographique n°5) dans deux communes voisines de moins de 400 habitants, à plus de 30 km de Bordeaux et 20 de Libourne, traduit la présence d'un marché foncier momentanément favorable, et de documents d'urbanisme peu bloquants.

6.3. Un fractionnement spatial propre à l'aménagement pavillonnaire diffus

Dans les secteurs où l'influence urbaine parvient dans une moindre intensité, et de manière plus systématique en allant vers l'Est et le Sud de l'Entre-deux-Mers, l'aménagement individuel diffus devient le mode opératoire dominant, voire exclusif (Nérigean, Baigneaux, Laroque, Omet, Donzac…). Il s'implante de manière linéaire, en « chapelets », le long des voies principales et secondaires, se limitant à un unique rang de constructions en bord de maille agricole. Ce linéaire résidentiel peut parfois s'épaissir dans le temps sur un second rang, plus rarement sur un troisième, selon l'attractivité et les opportunités foncières de la commune. La taille généreuse des lots facilite alors le détachement d'une bande calibrée pour le passage de la voiture, et permettant l'accès aux parcelles reculées (aménagements en « drapeaux »). Il ressort de ce mode d'aménagement des caractéristiques morphologiques et paysagères qui, bien qu'ayant en commun la maison individuelle comme unité de construction, se distinguent très nettement des lotissements et des physionomies périurbaines.

Cloisonnement du paysage et dilution des silhouettes villageoises

L'urbanisation linéaire le long des voies entraîne d'abord la constitution d'un effet de couloir bâti continu, d'autant plus perceptibles dans ce paysage amplement vallonné. Quelques constructions éparses suffisent en effet à effacer le contraste entre les groupements du bâti rural et les espaces cultivés ou boisés. Outre le reproche souvent formulé par les paysagistes d'une « banalisation du paysage », le risque est que ces couloirs ferment les perspectives dont chacun peut

jouir depuis la voie, et effacent définitivement le rythme que produisait l'alternance espacée de groupements bâtis dans l'espace agricole (Planche photographique n°6).

Les constructions neuves s'étirent en dehors des bourgs, diluant la lisibilité d'un bâti rural qui se structurait de manière aérée, mais cohérente, autour de l'église. Même lorsqu'elles sont nombreuses, l'éparpillement de ces maisons parfois jusqu'aux confins du territoire communal ne participent pas à structurer un bourg indentifiable. Ces adjonctions contemporaines que constituent les pavillons, hangars, ou gymnases, tranchent par ailleurs, par leurs volumes espacés et leur ton très clair, avec la silhouette traditionnelle des ensembles bâtis hérités. La juxtaposition sans coordination d'ensemble de pavillons isolés ou de petits lotissements, prive le paysage de la possibilité de constituer des structures villageoises, comme elle empêche d'anticiper le développement résidentiel à long terme. De même qu'à l'échelle du piéton, la segmentation des opérations de construction, juxtaposées les unes aux autres sans connexions entre elles, produit un important cloisonnement de l'espace (Planche photographique n°7).

L'accès automobile comme seuil entre public et privé

L'aménagement en opérations individuelles laisse à la charge du propriétaire la construction de l'accès à sa parcelle. La systématisation des clôtures ne permettant plus ce dégagement direct de la voirie le temps d'ouverture du portail, un espace en retrait de la voie est devenu nécessaire. Par interprétation du règlement départemental de voirie[126], autant que par commodité ou mimétisme, l'aménagement de ces accès se traduit très majoritairement par un décrochement, consenti par le propriétaire dans son terrain, permettant de dégager le véhicule du flux de circulation. En bord d'axes majeurs de circulation comme en limite de chemins vicinaux, et quelle que soit l'intensité de l'influence urbaine, ces accès dont la longueur variable et le resserrement progressif jusqu'au portail figurent la forme d'une « seringue » constituent un objet spatial récurrent de l'aménagement pavillonnaire à l'unité (Planche photographique n°8).

Mais le relief des terrains, très souvent découpés dans d'anciennes terrasses agricoles dominant la voie, donne lieu à des accès en pente, dont la fermeture visuelle est très largement amplifiée par la hauteur des murs qui rejoignent le portail. C'est cet évasement étroit, qui n'est pas sans évoquer la forme d'une « seringue » aboutissant sur un obstacle physiquement étanche, tient lieu de seuil entre l'espace public de la route et l'espace privé de la parcelle. Le coût des finitions est souvent reporté, laissant durablement les murs de parpaings sans enduits, les revêtements du sol chaotiques, et les poteaux d'entrée très souvent sans sonnette. De fait, l'interaction entre

[126] « *La création ou l'aménagement d'accès sur route départementale de 3ième et de 4ième catégories hors agglomération pourra être refusée si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent* », *Règlement départemental de voirie de la Gironde*, 2010, p. 10.

intérieur et extérieur n'est pas prévue au-delà du cercle des intimes, disposant de la télécommande du portail, ou du téléphone des occupants.

La juxtaposition des aménagements individuels, fabrique d'une étanchéité piétonne

Lorsque l'aménagement de lots individuels contigus opère par juxtapositions successives dans le temps, l'articulation fonctionnelle entre ces unités n'est pas prévue ni pensée. Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU pourraient pourtant permettre de planifier des principes d'ensemble, et même des espaces communs, mais elles sont rarement mobilisées en contexte rural, car trop techniques et perçues comme une contrainte risquant de dissuader les futurs arrivants, en complexifiant leur projet.

La succession continue de lots matérialisant chacun leurs limites par des murs ou des clôtures, conduit à la formation d'une barrière physique et souvent visuelle, plus ample et continue, que n'interrompt que la limite de constructibilité du secteur. Bien qu'aménagés à l'unité, ces linéaires résidentiels participent à produire une variante de « retrait résidentiel » (Loudier-Malgouyres 2013), en occultant la possibilité de circulation, du corps ou du regard, entre la route et l'espace rural. La vocation résidentielle, donc privée, de ces espaces, participe à légitimer a posteriori cette étanchéité, si l'on obère que le tissu historique des bourgs et des hameaux présente à l'inverse une vascularisation dense de passages et de venelles (Planche photographique n°9).

Certains lotissements traduisent une prise en compte de cette préoccupation, en ménageant des porosités piétonnes entre des groupes de parcelles. Mais à l'échelle de l'urbanisation diffuse, ces réalisations restent peu nombreuses et isolées, sans poursuite de leur logique de liaison au-delà du périmètre d'opération. Cette absence de continuité prive en partie de leur sens ces passages, qui souffrent alors d'un manque d'usage et d'entretien (Planche photographique n°10).

Un contact sans ménagement entre microcosme résidentiel et univers agricole

On retrouve dans l'ensemble de l'Entre-deux-Mers la brutalité du contact entre résidentiel et agricole, soulevé avec préoccupation par les architectes et paysagistes notamment[127], comme un enjeu de médiation entre monde urbain et monde rural. La soudaineté du contact, sans ménagement d'une lisière, semble traduire un rapport de force entre deux modalités opposées d'appropriation de l'espace. La première consiste à faire du sol un outil productif, la seconde le

[127] La littérature grise est particulièrement productive sur cette problématique : *Lisières vivantes - Comment habiter les bourgs de l'Eure ?* CAUE de l'Eure, 2013. *Les franges de nos villages – Guide méthodologique*. CAUE du Jura, 2014. *La lisière agriurbaine - Un guide pratique à l'usage des élus locaux des communes du Triangle Vert des Villes Maraîchères du Hurepoix. Imaginer et concevoir de nouvelles relations entre ville et agriculture*. CAUE de l'Essonne, 2018.

délimite pour y accueillir la vie intime. On devine ainsi l'impression de brutalité tient à ce que ce cette confrontation suggère de conflits d'usage sous-jacents. Il est aisé d'imaginer que les pratiques d'une économie productive industrialisée n'ont guère leur place « sous les fenêtres » des habitations : intrants, bruits, accès aux parcelles nuisent à la vie résidentielle (Planche photographique n°11).

Il convient dès lors de rappeler qu'à la différence d'une ville aspirant à l'agriculture urbaine, c'est ici le résidentiel qui repousse l'agricole, comme l'évolution de la règlementation des épandages le confirme amplement[128]. Même non bâties, les dents creuses ou les plus vastes « délaissés » de radiales deviennent vite incompatibles avec les cultures ou l'élevage. Et la promesse d'une valorisation foncière par une possible constructibilité emporte souvent les derniers doutes d'agriculteurs arrivant en retraite, ou de jeunes repreneurs en quête d'une exploitation au parcellaire rationalisé. Face à cette confrontation l'espace tampon d'une lisière, soit les maisons subissent directement les intrants, soit elles « repoussent » l'agriculture (dans ses pratiques actuelles) toujours plus loin. Les deux stratégies cohabitent pour l'heure. Elles se traduisent dans le paysage par une tendance accrue à l'enfrichement des parcelles les plus proches des espaces bâtis, ou à l'inverse par une tentative de cloisonnement plus étanche de l'espace domestique. Celui-ci tourne alors le dos à l'espace à l'espace agricole, et au paysage que les accédants sont pourtant souvent venus chercher. Là encore, les OAP peuvent prescrire l'aménagement de lisières. Mais elles impliquent deux conditions rarement satisfaites dans un contexte rural. La première consisterait à savoir où se situe, à long terme, la limite spatiale de l'urbanisation, quand le trait du zonage peut être perçu comme négociable pour les municipalités. La seconde tient à la nécessité de disposer d'un acteur susceptible de prendre à sa charge la conception et la réalisation de cette lisière, ce qui n'est envisageable que dans le cadre d'une opération d'ensemble, donc irréalisable en aménagement diffus.

Faute d'une « pensée des interfaces spatiales », une annulation des interactions.

Les aménagements individuels réalisés en dehors des procédures d'aménagement ne donnent guère de possibilités aux accédants de connaître, par avance, les plans des futures maisons

[128] Selon le rapport de l'association de défense de l'environnement **«** Générations Futures **»**, agréée par le ministère de l'Écologie depuis 2008 et reconnue d'utilité publique, 90 % des Français souhaitent la mise en place d'une zone tampon entre les champs traités aux pesticides et les habitations (*Rapport d'activités* 2023). Par l'Arrêté du 27 décembre 2019 « relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques », l'État a statué sur les distances minimales à respecter entre les zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et les zones d'habitation. L'activité agricole se trouve ainsi repoussée de 5 à 30 m des limites de propriété (selon la nature des traitements) *a posteriori* de la définition des zonages résidentiels dans les documents d'urbanisme. Certaines zones, bien qu'encore agricoles dans les zonages, se retrouvent de fait, entravées dans leur possibilité d'exploitation. Voir les articles de Stéphane Mandard : « Pesticides : le gouvernement opte pour des distances très réduites entre zones d'épandage et habitations », *Le Monde*, 20/12/2019 et « *Une campagne de mesures menée par l'ONG Générations futures révèle des quantités importantes de pesticides dans l'air bien au-delà des 5 à 10 mètres fixés par le gouvernement français* », *Le Monde*, 16/01/2024.

voisines, et notamment l'orientation des façades et des ouvertures. La négociation architecturale de la proximité du voisin s'impose donc comme un problème à traiter *a posteriori*, une fois pris possession des lieux. Le choix de dispositifs spatiaux, hospitaliers ou hostiles, repose alors autant sur la qualité des relations qui peuvent s'établir entre nouveaux voisins, que sur l'importance du besoin d'intimité de chacun. Elle dépend enfin de la capacité à penser un filtre entièrement ou partiellement opaque, et les moyens matériels à disposition des ménages. Les claustras de pin maritime constituent sur ce point le dispositif le plus économique, et le plus facile à mettre en œuvre. Les systèmes d'occultation par un mur de parpaings, une haie ou un géotextile opaque sont aussi plébiscités pour leur efficacité.

On peut ainsi observer, dans les photographies des planches n°11 et 12, la manière dont l'agencement de l'interface entre le dedans et le dehors de la parcelle évolue, entre la livraison de la maison et son appropriation progressive par les habitants : les constructions se succèdent dans le temps, laissant aux nouveaux occupants le soin de gérer une promiscuité d'autant plus soudaine qu'elle intervient dans un territoire peu dense. Dans ces covisibilités non traitées, la promesse de paysage s'efface devant l'impératif de la claustra. La nécessité d'opposer des dispositifs opaques pour négocier la promiscuité du voisin est d'autant plus marquée lorsque les logements ont été construites à la demande de particuliers, dans le but de les mettre en location. C'est par exemple le cas d'un ensemble de maisons et appartements au hameau de Roustaing à Targon, (Planche photographique n°10, Targon). Pris entre le parking empierré des logements et celui bitumé de l'entreprise d'ambulances voisine, les 3 appartements « avec jardins » s'abstraient de leur environnement proche pour préserver la "pièce en plus" du petit extérieur.

Ces solutions, qu'elles soient coûteuses ou de fortune, sont régulièrement déplorées par les professions de la conception spatiale, pour « l'image disgracieuse » qu'elles produisent dans le paysage[129]. Mais cette légitime considération esthétique ne saurait faire oblitérer la fonction de protection que ces dispositifs – mêmes maladroits, inhospitaliers ou insatisfaisant – assurent pour les habitants. Le caractère bon marché des matériaux (« *la brique, la fermette et l'enduit* »[130]) ne laisse que peu de doute sur la contrainte financière qui préside aux choix des modalités de protection. Des solutions plus complexes et subtiles, dont dispose l'imaginaire architectural, requerrait une mission de maîtrise d'œuvre généralement inenvisageable dans des budgets sensiblement contraints.

[129] C'est le cas dans l'étude Folléa et Gautier sur les paysages de Gironde, mais cette critique se retrouve régulièrement formulée par les bureaux d'étude dans les documents d'urbanisme, et dans les guides de « bonnes pratiques » des institutions de conseil en architecture.

[130] Selon la formule employée par un architecte rencontré dans le cadre du programme « Marginov » pour résumer la construction pavillonnaire diffuse.

La tendance de fond à la densification joue par ailleurs un rôle premier dans la nécessité de ces dispositifs. Quand les premiers pavillons des décennies précédentes profitaient de vastes terrains pour résoudre par la distance la question des vis-à-vis, la réduction de surface des lots met désormais sous pression le principe d'une implantation centrale. « Faire le tour de la maison » demeure une priorité dans les partis pris d'implantation, mais il donne lieu à des couloirs exigus, difficilement appropriables, qui ne tardent pas à se limiter à une fonction de « tampon » avec le voisinage (Planche photographique n°13). Les redivisions parcellaires confrontent davantage encore les nouveaux voisins. Souvent le fait d'héritiers désireux de valoriser leur legs, sans projeter d'y habiter eux-mêmes[131], ils façonnent une proximité délicate (promiscuité physique, sonore, olfactive), qu'une première accession à la propriété peut encourager à dépasser. L'étanchéification radicale qui touche ce mode d'aménagement dans les communes les plus attractives (Saint-Loubès, Créon…) suggère une perspective d'évolution des territoires encore diffus, et promis à la densification.

L'implantation le long des voies, dans un territoire aux populations très mobiles, induit aussi de se protéger de la proximité du flux routier, jusque dans des chemins reculés (bruit, poussières et émanations, balayage des phares). Quand elles s'inscrivent dans le centre des villages, ces cloisons referment aussi la voie sur elle-même, compromettant la possibilité d'une faire un jour une rue (Planche photographique n°14). L'engouement pour les grandes ouvertures vitrées reporte à l'extérieur du logement ce besoin de filtre, au risque de voir les vastes baies s'ouvrir sur un écran opaque. Dans certains cas enfin, la promiscuité entre deux façades peut s'expliquer par l'initiative d'un particulier disposant d'un foncier constructible, qu'il valorise en faisant construire des logements destinés à la location. Profitant des carences de l'offre, la certitude de trouver des locataires ne dissuade pas de construire au maximum le terrain. Comme dans les programmes de défiscalisation, l'investisseur sera moins regardant sur les conditions de l'habiter s'il sait d'avance qu'il n'occupera jamais lui-même le logement.

Quand les projets individuels se rencontrent, et se confrontent dans le visible, il s'agit pour l'habitant de négocier cette surexposition soudaine, pour assurer les possibilités d'appropriation de son extérieur. L'implantation des maisons sur les terrasses agricoles en surplomb des voies fait disparaitre les maisons derrière le fossé, puis le talus, puis le mur, le grillage et la haie, annulant toute possibilité d'interface l'espace résidentiel et l'espace commun (Planche photographique n°15).

L'intégration du bâti dans le paysage n'apparait pas nécessairement plus satisfaisante en l'absence totale de filtre ou transition entre parcelle et environnement proche. Dans l'exposition des habitants « aux quatre vents » ou dans l'imposition dans le visible qu'opère l'éclat des enduits

[131] Entretien avec l'adjointe au maire de Saint-Loubès en charge de l'urbanisme, du 30/06/2020.

neufs détachés sur l'horizon, ressort finalement le même sentiment d'un bâti « posé » plus qu'ancré, la même soudaineté du contact entre espace rural et parcelle résidentielle (Planche photographique n°15).

L'espace domestique du corps est d'abord dessiné pour la voiture

Si la carence d'espaces publics et l'aménagement routier des espaces résidentiels caractérisent de longue date l'urbanisation périurbaine, il est à noter que *La tentation du bitume* (Hamelin et Razemon, 2012), connue comme symptomatique du périurbain, est tout aussi prégnante dans le mitage résidentiel de l'espace agricole, où elle contraste davantage encore avec l'environnement naturel proche. L'ambiance routière tient autant à l'omniprésence du bitume qu'au dessin fonctionnel de l'espace commun entre les maisons, où la courbe des impasses correspond au rayon de braquage des camions de service (poubelles, pompiers), davantage qu'elle ne figure une place. L'absence d'obstacles et la bande de roulement impeccablement goudronnée donnent l'avantage à l'automobiliste sur le piéton, quand le stationnement ou la profusion de signes routiers dissuadent tout autre usage (Planche photographique n°16). L'espace public n'est pas de reste, où le souci d'économie conduit à renoncer aux aménagements piétons, et à limiter les dispositifs spatiaux susceptibles de nécessiter un entretien (espaces verts, jeux…).

La division de parcelles pavillonnaires déjà bâties en vue d'y accueillir des maisons supplémentaires a été grandement facilité par la loi ALUR de 2014, dans le but de favoriser la « mobilisation du foncier ». Si l'objectif de densification a été indiscutablement atteint, ses modalités spatiales n'ont pas été anticipées sur le plan morphologique. L'accès aux parcelles en second rang opère de manière individuelle, au gré des divisions successives, par évitement des opérations d'ensemble (« surcoût » du plan d'aménagement), ou par choix de laisser chacun « libre » d'aménager et entretenir son allée respective, sans contrainte de coordination d'un accès commun (Planche photographique n°17). Il ressort de ces pratiques l'aménagement de longs linéaires de dessertes individuelles parallèles, chacune équipée de leur mur ou grillage, et s'achevant sur une juxtaposition de portails en bord de voie. La trajectoire des corps est aussi tenue que celle de la voiture, limitée à une circulation axiale, sans porosités latérales, c'est-à-dire sans possibilité matérielle d'interactions entre voisins. Ou au mieux au travers d'un grillage, par-dessus un portail, ou en bord de route. En comparaison, les lotissements souvent critiqués pour leur faible urbanité offrent du moins par leur « raquette », un espace de rencontre imparfait, mais existant. Si le « retrait résidentiel » met à distance un « extérieur », il n'entrave pas, voire invite, les voisins à voisiner. Dans la densification spontanée des tissus pavillonnaires diffus, le retrait change d'échelle. La pièce qui

s'ôte du tout n'est plus un petit ensemble qui fait résidence. Ici chaque pièce forme son propre ensemble, en cloisonnant méticuleusement ses contours.
Si ce mode opératoire prend une tournure spectaculaire dans les communes les plus attractives (comme Saint-Loubès), il est aussi présent dans des communes nettement plus rurales (comme Tabanac ou Sadirac).

Une ville diffuse, sans rues ni trottoirs.

Il serait excessif de dire l'urbanisation diffuse qu'elle ne dispose d'aucune rue, ni d'aucun trottoir ; d'une part parce qu'il s'en trouve dans le tissu ancien des cœurs de villages, et parce que d'autre part certains rares lotissements en construisent. Mais ces quelques linéaires, sans continuité d'ensemble, ne sauraient amoindrir le trait dominant de la morphologie diffuse. En s'implantant le long des routes départementales et des chemins vicinaux, sans dispositif d'aménagement d'ensemble, les maisons sont construites sans l'aménagement de nouvelles rues, permettant de distinguer le flux routier de la desserte, et donc de ralentir, et sans trottoirs, tant la distance entre chaque foyer ou zone urbanisée représenterait de kilomètres à aménager (Planche photographique n°18).

Il peut arriver que des trottoirs soient aménagés *a posteriori*, quand une zone urbaine a pu se densifier suffisamment, et que les nouveaux arrivants ont été assez nombreux dans la commune pour permettre des recettes fiscales suffisantes. Mais même en cas de volonté et de ressources suffisantes, les normes de calibrage des routes départementales ne laissent pas toujours la surlargeur nécessaire pour un trottoir. Par ailleurs la faible part des opérations d'ensemble, autant que le choix des maires de limiter la taxe d'aménagement pour ne pas dissuader ces nouveaux arrivants, privent les municipalités des moyens financiers nécessaires à l'aménagement des circulations piétonnes. Que le contexte soit urbain (Artigues près Bordeaux) ou rural (Loupiac, Madirac), l'urbanisation se traduit par des bords de voies peu engageants, soumis aux aléas des intempéries et de la circulation. Cette dernière, même lorsqu'elle est peu dense, n'en expose pas moins le piéton à l'imprévu d'un navetteur pressé comme d'un camion de livraison.

Notre objectif, à travers cette immersion à hauteur de promeneur, depuis l'espace public de la route, était ici de donner à voir la spécificité matérielle des formes de l'urbanisation diffuse, dans le rapport contradictoire d'occupation du territoire et d'évitement de l'interface qu'elles instaurent dans le visible. L'enjeu était d'écarter autant qu'il est possible à ce stade l'amalgame persistant entre pavillonnaire et lotissement. D'ouest en Est, des portes de la métropole aux confins de la ruralité de l'Entre-deux-Mers, les unités bâties se détachent toujours davantage les unes des

autres, systématisant les espacements et les fermetures entre l'espace de vie de chacun, s'éloignant de plus en plus nettement de l'image d'une petite communauté véhiculée par le lotissement. Si dans notre pratique ces nuances morphologiques ont pu nous paraitre aussi nouvelles qu'essentielles pour comprendre la spécificité de cette urbanisation, l'analyse que nous avons mené de la littérature scientifique nous permet, dans une dernière planche, de vérifier que ces formes, bien que peu approfondies dans leur étude, ont bien été identifiées comme spécifiques (Planche photographique n°19).

Planche photographique n°3 - Continuités urbanisées des zones d'activités en bord des axes principaux et secondaires



Zones d'activités en chapelets le long des axes, à Latresne, à 11 km de Bordeaux ; Tresses, à 15 km de Bordeaux ; Salleboeuf, traversée du bourg, à 20 km de Bordeaux ; Créon-La Sauve, à 25 km de Bordeaux ; Génissac, à 35 km de Bordeaux et 8 km de Libourne ; Sauveterre, à 50k m de Bordeaux, 32 km de Libourne et 15 km de La Réole (Source : Google Streetview, cadrage : O. Chatain).

Planche photographique n°4 - Lotissements aux portes de la métropole





Lotissement de la Tuilerie, à Créon (20km de Bordeaux) et de la Courte Paille à Saint-Caprais (20 km de Bordeaux), (Source : Cliché O. Chatain 2013, 2012)



Sallebœuf, à 18 km de Bordeaux (Source : Folléa et Gautier 2010)



Artigues-près-Bordeaux, à 11 km de Bordeaux (Source : Folléa et Gautier 2010)

Planche photographique n°5 - Lotissements ruraux



Lotissement de 6 lots « les portes de Romagne », Romagne, 40 km de Bordeaux (Source : Streetview 2010).



Lotissement « Abad » (5 lots), avec en arrière-plan à droite celui des « portes de Romagne » (Source : Streetview 2013).



Lotissement de 6 lots « Domaine de Peyrelongue », Jugazan, 40 km de Bordeaux (Source : streetview 2010).

Planche photographique n°6 - Dilution des silhouettes villageoises par des extensions urbaines relâchées et discontinues





Dilution de la silhouette des bourgs, Blasimon et Le Pian-sur-Garonne (Source : Folléa et Gautier 2010).





Urbanisation linéaire des crêtes, Gornac (Source : Folléa et Gautier, 2010) ; *et Haux* (Source : Cliché O. Chatain 2014).





Etirement des enveloppes bâties par distanciation du bâti préexistant, à Haux et Omet (Source : Cliché O. Chatain 2014).

Planche photographique n°7 - Fermeture des perspectives, et de l'interface public /privé



Hameau de Saric, à 3km du bourg de Targon (Source : Cliché O. Chatain 2014).



Hameau de Saint-Ourens (Langoiran), à 4k du centre-bourg et à 2,5 km du bourg voisin de Capian (Source : Streetview 2024).



Succession de fermetures maçonnées de parcelles à l'initiative des propriétaires individuels, à Sadirac, Chemin de Landot
(Source : Cliché O. Chatain 2013).

Planche photographique n°8 - Le seuil entre espace public et privé, réservé à la fonction automobile



La Sauve, Saint-Brice, Baigneaux, Langoiran, Madirac, Cardan, Camblanes, Haux (Source : Clichés O. Chatain).

Planche photographique n°9 - Quand la juxtaposition des parcelles forme une barrière étanche au cheminement piéton







Saint-Loubès (« Cajus »), Targon (Route de Baigneaux), Nérigean (« Gautey »).
(Sources : Clichés O. Chatain 2020 ; 2013 ; 2020).

Planche photographique n°10 - Les lotissements ruraux parviennent à ménager des circulations piétonnes







Porosités piétonnes ménagées dans le cadre de petits lotissements, à Loupiac et Saint-Caprais
(Source : Clichés O. Chatain, 2017).

Planche photographique n°11 - Confrontation brutale du résidentiel et de l'agricole par absence de lisière



Laroque, Haux, Loupiac, Targon (Source : Clichés O. Chatain).



Le contact n'est pas nécessairement moins frontal dans les lotissements et opérations groupées Artigues-près-Bordeaux (Source : Folléa et Gautier 2010) et *Saint-Germain du Puch* (Source : Streetview 2023).

Planche photographique n°12 - Fermeture et étanchéification progressive des limites cadastrales, annulant la possibilité d'interactions




Gabarnac, Madirac (Source : Cliché O. Chatain).




Targon, hameau de Roustaing sur la route de Cadillac (Sources : Cliché O. Chatain 2013 ; Streetview 2021)




Targon, hameau de Roustaing sur la route de Cadillac (Sources : Cliché O. Chatain 2013 ; Streetview 2014)

Planche photographique n°13 - Espaces « tampon » résultant de l'écartement du bâti des limites séparatives des parcelles





Une maison d'une centaine de m², de plan standard et disposée au centre d'une parcelle de 600 m², ne laisse d'autres possibilités qu'un passage étroit (de 1 à 2m), pour maintenir le "tour de maison". Il en ressort un espace « tampon » plus qu'un lieu approprié. Route de Baigneaux à Targon. (Source : Clichés O. Chatain 2013).





Le traitement des vis-à-vis en division parcellaire donne à voir la forme la plus aiguë d'annulation des interfaces. Les modèles standards de pavillons parviennent à « rentrer », au prix de l'exiguïté entre les ouvertures et les limites séparatives. Saint-Loubès, av .de Cajus et Rue du (Source : Clichés O. Chatain 2018).

Planche photographique n°14 - Fermeture et étanchéification comme protection du flux routier, le long des axes principaux comme en bordure des chemins vicinaux



À l'abord des grands axes à Camblanes et Sadirac (en haut), comme dans les centres de village (Laroque et Madirac, au miliue), ou au sein même du bourg ou du village. Loupiac, Saint-Loubès. (Source : Clichés O. Chatain).

Planche photographique n°15 - Annulation de l'interface public/privé due à l'absence de réagencement du foncier préalablement agricole




Loupiac, Targon (Sources : Clichés O. Chatain 2020 ; Streetview 2021).




Laroque, Loubens, Madirac (Sources : Clichés O. Chatain 2017 ; 2012 ; 2014).



Planche photographique n°16 - L'espace entre voisins consacré à l'usage automobile, disqualifiant l'usage piéton




Espace de retournement bitumées dans les lotissements proches de la rocade, Pompignac, Artigues-près-Bordeaux (Source : Folléa et Gautier 2010)




Le même parti pris de la rotation automobile est privilégié dans des communes périurbanisées comme Saint-Loubès à gauche, ou encore rurales comme Loupiac à droite (Sources : Clichés O. Chatain 2018 ; 2016).





L'aménagement de l'espace « vide » entre les constructions des résidences privilégie très largement l'usage automobile, qui répond aux besoins de mobilités des populations résidentes. Mais dans cette grammaire de tapis-voiture, le piéton n'a que ce qu'il reste : peu de surfaces, des trajectoires très canalisées : soit peu de possibilités. Sauveterre de Guyenne, Rés. "La Petite Bastide" (Source : Clichés O. Chatain 2013).



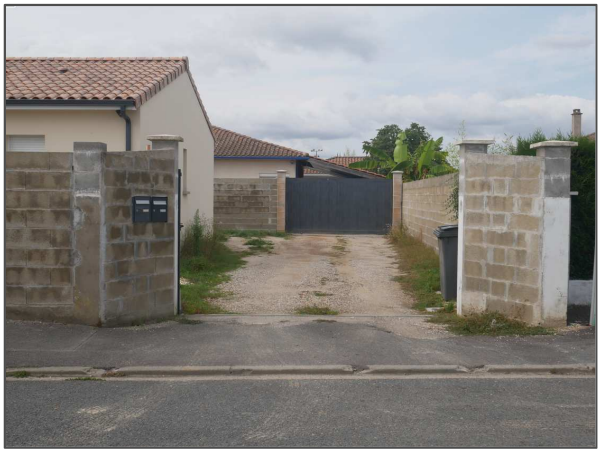





De haut en bas, de gauche à droite : *L'ambiance bitumée frappe d'autant plus qu'elle contraste avec le contexte rural et le paysage agricole qui l'environne. Nérigean* (Source : Streetview 2023)*, Créon* (Source : Cliché O. Chatain, 2012)*., Haux* (Source : Cliché O. Chatain, 2015). *Même en cœur de villages, à proximité des équipements comme la mairie ou l'école, l'espace public hérité des « communs » agricoles est aménagé à la faveur première de l'automobile plus qu'il ne donne une place légitime et rassurante au piéton. Centre du bourg à Loupiac, en face de l'école à Madirac, à l'entrée du lotissement « La courte paille », aux portes du bourg à Saint-Caprais-Bordeaux* (Source : Cliché O. Chatain).

Planche photographique n°17 - Dans les accès automobiles à la parcelle, le corps est canalisé




L'avenue du CES à Saint-Loubès (Sources : Clichés O. Chatain 2018 ; Streetview 2021).

Dans les contextes plus ruraux, la moindre contrainte foncière et l'implantation souvent nettement plus en retrait des maisons par rapport à la voie conduit à des juxtapositions de plusieurs voies individuelles d'accès, généralement toutes grillagées de part et d'autre, sur plusieurs dizaines de mètres.



Juxtaposition de trois allées d'accès desservant, en profondeur, les 2ème et 3ème rang bâti. Pas moins de 4 clôtures successives séparent les maisons du 1er rang, quand la surface occupée par les dessertes (ici, 1.500m²) pourrait former un espace commun d'importance. Tabanac, hameau de « Mansieu » (Source : Streetview 2023)



Le positionnement des portails au plus près de la voie condamne d'office la possibilité de faire de l'espace de desserte un terrain d'entente, de jeu, d'échange. Sadirac, Chemin du Fouet. (Source : Streetview 2018).

Planche photographique n°18 - Des cheminements piétons dissuadés, car impensés, dans les villages, et jusqu'aux abords des maisons



En haut : Artigues près Bordeaux (Source : Folléa et Gautier 2010). *Au milieu et en bas : Madirac et Loupiac (*Sources : Clichés O. Chatain 2017 ; et Diagnostic de Convention d'aménagement de bourg, Mairie de Loupiac, 2009 p. 23).

Planche photographique n°19 - Des morphologies spécifiques identifiées dans les travaux scientifiques ou photographiques, correspondant aux figures répertoriées dans le terrain de thèse

Accès directs, individuels et fermés entre voie et parcelle



©Le Bivic 2020



©PNR Landes de Gascogne 2005



© O. Chatain 2013

Séparations physiques et visuelles édifiées en limites séparatives de parcelle



©Le Bivic 2020



©D. Gabbardo 2018



© O. Chatain 2018

Constructions « adventices » du déploiement de l'urbanisation dans l'espace agricole



©P. Di Fiori 2011



©T. Jeanmonod 2010



© O. Chatain 2012

Ligne de contact entre zone urbanisable et zone agricole



©Le Bivic 2020



©D. Gabbardo 2018



© O. Chatain 2013

Conclusion du chapitre 3

À petite maison, grand territoire.

Après plusieurs générations d'exode rural, force est de constater aujourd'hui un reflux démographique historique de la ville vers la campagne. S'il reprend les modalités désormais traditionnelles d'une périurbanisation se diffusant le long des axes de communication, ce regain s'en distingue nettement par un aménagement du territoire opéré unité par unité qui lui confère son apparence anarchique et sans mesure. L'urbanisation diffuse des communes rurales sous influence urbaine répond pourtant de déterminants forts et récurrents, relevant en premier lieu des contraintes opérationnelles que les acteurs privés tentent de minimiser pour répondre à la demande pressante de la part généralement la plus modeste des accédants à la propriété.

Il en ressort une absence de lien spatial plus marquée encore que dans le lotissement périurbain, et une discontinuité tellement systématique qu'elle peut apparaître comme un principe « fractal » de l'urbanisation diffuse. L'aménagement des « pleins » – la maison en sa parcelle – ne ménage pour ainsi dire jamais de « vides », qu'il s'agisse d'espaces publics, d'espaces communs, ou d'éléments de liaisons entre les « pleins ». Mais néanmoins, en dépit de cette distanciation qui apparait autant comme conséquence que comme fondement de la morphologie diffuse, force est de constater que rien ne se bâtit sans une continuité à l'urbanisation existante, ni sans raccordement aux réseaux techniques. *Que manque-t-il donc aux formes spatiales de cette urbanisation pour pouvoir répondre d'un urbanisme ?*

Comme nous venons de le voir, nous avons affaire à une « *Ville éparpillée* » (Bauer et Roux 1976), une « *Métropole éclatée* » (Berger 2004) faite de « *constructions émiettées* » (Castel 2010) ; en somme, une « *urbanisation mosaïque* » (Dodier 2012b) relevant d'un « *urbanisme à fragmentation* » (Grisot 2021) qui semble conduire à un « *archipel résidentiel* » (Fijalkow et Maresca 2022). Finalement, « *La colle qui tenait ensemble l'établissement spatial est en train de se dissoudre et il se disperse sur des territoires toujours plus vastes* »[132]. Face à ce foisonnement lexical quelque peu funeste, *et si tout n'est que dispersion et morcellement dans cette vaste urbanisation diffuse, comment ces unités de vie tiennent ensemble ? Comment peuvent-elles « faire territoire » ?*

Répondre à ces questions appelle selon nous à considérer avec la plus grande attention ce qui, dans l'édification de l'urbain, se préoccupe plus directement de la vie sociale qui se déploie dans l'espace aménagé. Il s'agit donc en d'autres termes de se demander *comment peut-on habiter la*

[132] Françoise Choay, préface de *L'urbain sans lieu ni bornes* de Melvin Webber, L'Aube, Essai, 1996, p. 11, citée par Allen et *al.* 2008, p. 26.

fragmentation spatiale et y faire société ? Et à travers la notion d'habiter (Serfaty-Garzon 2002 ; Allen et Bonetti 2018), il s'agit de questionner l'ancrage, le rapport à l'autre et à l'autour, dans ces unités d'espaces que rien ne semble lier sinon les réseaux, techniques ou sociaux, ou pour le formuler dans les termes de Françoise Choay : qu'est-ce qui dans cet « *espace de connexion* » peut perdurer comme un « *espace de contact* » ? (Choay 2003). La diversité des modes d'habiter et des points de vue scientifiques, dans une socialité trop volontiers résumée à un « entre-soi », mérite ainsi d'être ravivée.

Chapitre 4

Habiter le morcellement et la discontinuité

Dans son ouvrage *Sous le signe du lien : une histoire naturelle de l'attachement*, le neurologue et psychiatre Boris Cyrulnik (1993) souligne l'importance vitale pour l'individu, dès sa formation biologique, d'être apte à percevoir, traiter et structurer des informations venues de son environnement. De la qualité du lien qu'il développe avec ses géniteurs, dépend la capacité de l'enfant à acquérir et développer cette aptitude vitale. L'analogie entre ce lien filial et le lien morphologique entre les unités bâties pourrait paraître aventureuse si elle n'était pas abondamment mobilisée dans le champ de l'architecture et de l'urbanisme, pour dénoncer précisément une carence de lien, voire de liant, entre des unités semblant peiner à former un tout. L'urbaniste Céline Loudier-Malgouyres le dit elle-même : « *Les espaces résidentiels se ferment donc, et le mouvement parait aujourd'hui irréversible. C'est tout un paysage urbain et périurbain qui semble se placer sous le signe de la fermeture* » (2013, p. 2). L'urbanisme rural pourrait dès lors s'affirmer, face à un aménagement particulièrement fragmenté, comme une compétence à accompagner dans l'espace cette trajectoire itérative de l'individu, du centre vers l'autour, et du soi vers le monde.

La question de « l'habiter », dans sa dimension existentielle comme dans ses implications spatiales au quotidien, n'est clairement pas saisie par les urbanistes dans leur pratique quotidienne. Il semble exister un écart disciplinaire et même culturel, au sein des cultures professionnelles et scientifiques, que nous pourrions résumer par la distinction entre les mots « habitat », et « habiter ». D'un côté, des acteurs revendiquant leur technicité s'appliquent à aborder avec le pragmatisme nécessaire les questions du logement, de la construction, de l'aménagement, laissant de côté dans leur effort la dimension sociale, symbolique, philosophique et affective de l'investissement humain dans l'espace. De l'autre, philosophes, sociologues, géographes, anthropologues, rivalisent d'acuité pour analyser « *l'homme spatial* » (Lussault 2007), nous projetant parfois, par la profondeur de leur pensée, bien loin des contingences matérielles, juridiques et financières qui contraignent lourdement la production des formes bâties. Il demeure que « *Loger n'est pas habiter* » (Paquot 2005, p. 52), et entre l'habitat et l'habiter, le corps social tente de frayer son chemin.

Or quand l'espace périphérique apparaît morcelé, fragmenté, distendu, discontinu, le processus d'habiter, lui, consiste à créer des liens, à l'espace, à l'autre et au temps. Dans ce faisceau de relations à construire, se constitue un « soi ». *Comment dès lors déployer un processus sous le signe du lien, dans un espace sous le signe du morcellement ? Le processus d'habiter peut-il se « déployer »*[133] *de manière satisfaisante dans la matérialité produite par l'urbanisation diffuse ? Le morcellement et la discontinuité entravent-ils ce travail de mise en relation au monde, à l'environnement et à l'autre ? Ou inversement prodiguent-t-ils protection, équilibre, contenance, permettant aux « pavillonnaires » de souffler, de se reconstituer, au risque d'une désapprobation de leurs observateurs ?* Pour trouver des réponses à ces questions, il nous apparait nécessaire de les décliner prosaïquement dans les espaces de la vie quotidienne : *comment se voir, ou se refuser aux regards, entre voisins, avec la rue ? Où se croiser ? Où échanger quelques civilités, échanger quelques services ? Où s'assoir pour voir aller le spectacle du monde ? Où jouer entre enfants ? A travers quelle médiation physique éprouver sa place dans l'espace de la société, et se sentir faire partie du paysage ?*

L'objectif de ce quatrième chapitre est ainsi d'analyser comment se passe cette rencontre ou cette confrontation, entre le processus d'habiter, et la fragmentation particulière des formes urbaines dans les périphéries rurales. Notre hypothèse rejoint celle que le philosophe Thierry Paquot prête à Henri Lefebvre, « *persuadé que les conditions de l'habiter sont sérieusement entravées par l'émiettement du temps et de l'espace auquel (on) assiste* » (Paquot 2005), dans la mondialisation capitaliste de l'économie et le règne de la technique. L'enjeu est plus particulièrement d'appréhender comment peut vivre le corps social, aujourd'hui, et demain, dans un modèle morphologique mis sous pression par le choix de la densification. En réduisant les distances sans changer les « patrons », en comprimant l'espace où se met en place la relation à l'autre et à l'autour, le risque nous semble en effet de contraindre ce corps social, quand l'architecture et l'urbanisme disposent de savoir-faire pour détendre et assouplir, par le travail de conception de la matérialité, « *l'espace du contact* ». Nous nous interrogeons ainsi comment l'espace peut constituer une ressource, inépuisable, pour soutenir la vie sociale. Après avoir vérifié que le morcellement et la discontinuité entravent le processus d'habiter, nous apportons à notre hypothèse une nuance sensible, en analysant comment les murs, les distances, les limites, peuvent aussi apporter une contenance indispensable à l'équilibre personnel. Nous proposons enfin de désigner en quoi cette grille de lecture du morcellement gagne à être dépassée.

[133] L'expression de « *déploiement de l'habiter* » est employée par Berque 2007, p. 60.

1/ Habiter, ou comment se lier à l'autre par l'espace

« L'humain d'abord », « favoriser le lien social », « vivre ensemble », « mieux-vivre ensemble », « faire société », ponctuent de leur cri de ralliement la conversation médiatique, dans les programmes politiques, mais aussi dans la littérature professionnelle sur l'aménagement et la construction. Ces expressions évoquent beaucoup, mais disent peu ; si ce n'est une bonne intention, qu'elle soit sincère ou qu'elle soit feinte (Koltirine 2001). Pour le sociologue Serge Paugam, « *la notion de lien social est aujourd'hui inséparable de la conscience que les sociétés ont d'elles-mêmes et son usage courant peut être considéré comme l'expression d'une interrogation sur ce qui peut faire encore société dans un monde où la progression de l'individualisme apparait comme inéluctable* » (Paugam [2008] 2022, p. 3). Cette interrogation gagne à trouver une accroche d'autant plus matérielle qu'elle apparait vaste, et pour ainsi dire abstraite. Et en ce sens, la notion « d'habiter » permet de questionner le rapport à soi et aux autres à travers l'ancrage spatial de l'habitat. Une chambre, un appartement ou une maison, un quartier, un territoire même, sont appréhendables dans leur réalité matérielle. Ils sont concrets.

Par-delà les contingences du quotidien – le clos, le couvert, les commodités – les matérialités de l'habiter offrent un support palpable dans lequel appréhender le déploiement de la part invisible du processus - psychique, neurologique, affectif et moral - qui opère entre le corps de l'individu et le corps social.

1.1. Le processus d'habiter déborde l'espace de l'habitat

Habiter, comme le résume la psycho-sociologue Barbara Allen (2019), « *c'est disposer d'un lieu qui permette de se sentir situé dans le temps et dans l'espace, où "le mouvement d'attention et d'amitié de l'habitant envers lui-même" lui permet d'aller vers le monde* ». C'est un processus qui se construit par une itération entre soi et le monde. A partir de deux décennies d'enquête sur l'habiter et les « situations habitantes », Allen distingue quatre dimensions constitutives de l'habiter : « *protection et abri, ressourcement et intimité, confiance et temporalité, rapport avec d'autres et aux autres* ». Dans chacune de ces dimensions, le processus social mobilise l'espace comme ressource : de protection, de mémoire, ou de déploiement. « *Au final, "habiter un lieu", c'est pouvoir articuler ces quatre composantes : disposer d'un abri qui permette l'intime et l'ouverture à autrui, demeurer dans un lieu permettant de se sentir situé dans le temps, porteur d'un passé et ménageant l'espoir d'un "à-venir"* » (*Ibid.*).

Habiter, c'est « se situer »

L'habiter, comme l'habitat, ne peuvent donc exister sans s'inscrire dans l'espace, ni sans s'inscrire dans le temps. Mais cette inscription, comme processus, comme mouvement, n'opère pas sans une forme d'ordre, sans hiérarchie ou travail de hiérarchisation. Perla Serfaty-Garzon (2002, p. 213) nous transmet de son expérience de psycho-sociologue que : « *Habiter organise le monde à partir d'un centre. Il pourvoit de limites ce qu'il retire de l'univers inconnu et lui confère du sens. La demeure est un lieu centré, structuré, significatif et concentré. Elle permet le retrait et ouvre sur des horizons, elle organise un univers à partir duquel l'habitant rayonne, va et vient, fait l'expérience du voyage ou de l'exil, mais aussi celui du retour et de l'attachement* ». L'habiter relève donc d'un centre, et d'un autour. Il implique un « soi » et un « autrui ». Chacune de ces entités existe relativement à l'autre, duquel elle se distingue, mais dans lequel elle trouve son sens. Mais dire ceci n'est pas encore démontrer que « l'espace des sociétés » est une aide, un support « liant » individus et corps social, un mycélium synthétisant les échanges entre individus, pour créer le corps social. L'urbaniste ne se refait pas de voir dans les formes spatiales un matériau inépuisable de médiation sociale. A suivre ainsi Perla Serfaty-Garzon, il n'est pas de grand risque à établir l'hypothèse que pouvoir « faire société » implique d'abord de pouvoir « bien habiter », c'est-à-dire déployer de manière satisfaisante ce processus, à partir de soi, autour de soi. « *On ne peut prendre place dans le monde qu'en assumant cette place même* » (*Ibid*., p. 214).

L'habiter nous apparait donc comme un processus de rencontre du spatial et du social, de la conception et de l'appropriation de l'habitat, de l'opération d'aménagement et de son environnement (Allen et *al.* 2008). Ce faisant, l'habiter dessine différents « pôles », dont le « chez-soi » constitue le centre, pour se développer au-delà.

Au centre, l'intimité ; au-delà, le rapport au monde.

Pour Serfaty-Garzon (2002), « *le chez-soi est l'espace de la constitution de l'identité* », celui qui offre la conscience de soi-même. Il forme en ce sens un repli indispensable. Mais ce repli porte en lui des limites, un « *potentiel d'aliénation* », lié au risque de manquer l'autre partie de ce qui nous constitue : le rapport à l'autre et au monde. Pour Amos Rapoport, « *la fonction d'abri de l'habitat est une fonction passive* », quand « *son but actif est de constituer une unité signifiante et pertinente au sein de l'espace social d'une culture* » (Rapoport 1972).

Le géographe et philosophe Augustin Berque rejoint selon nous l'approche de Serfaty-Garzon, lorsqu'il considère que l'existence humaine couple dynamiquement deux moitiés que sont « *un corps* animal *individuel et un corps* médial *collectif, lequel n'est autre que notre milieu.* (…) *Dans l'être de l'humain, corps animal et corps médial sont nécessairement liés* » (Berque 2007, pp. 65-66). Pour le dire

comme nous le comprenons, on ne peut déployer notre humaine condition - exister donc - sans dépasser le cercle initial de l'individuel et de l'intime. Entre le philosophe et la psycho-sociologue, nous comprenons que, pour déployer par l'habiter ce qu'il est en puissance, l'humain doit conquérir un équilibre entre indispensable repli et nécessaire rapport au monde.

A partir des propositions de Berque, nous pouvons reformuler notre objectif : analyser dans quelle mesure la production résidentielle diffuse, et face à elle l'action publique, parviennent à prendre en considération les besoins matériels du corps médial.

Habiter : au-delà de soi, et au-delà du « chez-soi »

Pour Michel Lussault, la construction de la notion, ces soixante dernières années, a permis un élargissement progressif de l'espace considéré comme relevant du processus d'habiter, qui ne se résume plus à l'espace privé : « *la maison, on y demeure, on y réside. Habiter inclus cela, mais va au-delà.* (…) *Habiter est une relation entre acteur et environnement* » (Lussault *in* Lévy J. et Lussault 2013, pp. 481-482). Ainsi, un même processus se développe à différentes échelles spatiales. Les géographes rejoignent de cette manière Henri Lefebvre avec, en filigrane de son propos, les réflexions du philosophe Heiddeger[134] : « *Que veulent les êtres humains, par essence êtres sociaux, dans l'habiter ? (…) Ils veulent un espace souple, appropriable, aussi bien à l'échelle de la vie privée qu'à celle de la vie publique, de l'agglomération et du paysage* » (Lefebvre [1966] 2001, p. 22). Le bénéfice de cette pensée théorique est donc qu'elle trouve avec l'habitat une spatialité dans laquelle s'illustrer, se donner à voir, jusqu'aux matérialités les plus précises.

Concrètement donc, en matière d'habitat, nous pouvons considérer que « *Dorénavant, l'habitat, dans le sens commun, comprend l'habitation et tous les itinéraires du quotidien urbain* », soit *« le logement et ses à-côtés* » (Paquot 2005, pp. 52-53). L'habitat est extensible, ou rétractable, selon nos relations de voisinage ou notre « *géographie affective* ». « *L'habitat, c'est le logement et au-delà* »[135] : le logement donc, son environnement immédiat, et jusqu'à son environnement plus vaste du quartier aux communes adjacentes (Allen et *al.* 2008, p. 13). « *Les individus n'habitent pas seulement un logement, loin de là. Ils habitent l'immeuble, l'îlot, le quartier et son environnement, la ville et l'agglomération où il est situé. Le sens qu'ils vont donner à leur habitat est la résultante de la composition de ces différents espaces, des ressources qu'ils offrent et des significations qu'ils leur confèrent* » (Allen et Bonetti 2019, p. 291). Il en est ainsi du « *fonctionnement social urbain* » : les spatialités de l'habiter sont donc celles où se déploie l'expérience de la coexistence (*Ibid.*).

[134] « *L'homme habite en poète* », selon l'expression du poète allemand Hölderlin reprise par Martin Heidegger ([1954] 1958, pp. 224-245).
[135] Titre de l'article de Barbara Allen, 1998, à partir d'une Enquête du CSTB sur 600 entretiens de résidants de neuf quartiers de la banlieue parisienne, *Urbanisme*, n° 298, janvier/février 1998, pp. 68-73.

Cette conclusion est majeure pour l'urbaniste, comme pour tout acteur entendant assumer une responsabilité dans un aménagement de l'espace répondant aux besoins sociaux. C'est ce que nous confirme l'architecte Christian Moley en réactualisant la pensée de l'urbaniste Robert Auzelle qui soulignait dès 1962 que « *le logement n'est rien sans ses prolongements* », et soulignant que de ce fait, « *plus le logement est petit, plus les prolongements du logis doivent être importants et onéreux* ». Ne pas répondre aux besoins fondamentaux des familles ne fait en ce sens que « *déplacer les difficultés : si ces besoins ne sont pas satisfaits à un échelon, ils devront l'être à un échelon supérieur* » (Auzelle 1962, cité par Moley 2006, p. 147).

Pourtant l'habiter apparait aujourd'hui encore comme un « *impensé* » dans les politiques urbaines (Allen et Bonetti 2018. Et jusque dans ses rééditions les plus récentes, le « *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* » de Merlin et Choay abordait « l'habitat », la « maison », le « lotissement », sans dédier d'entrée à « l'habiter » (Merlin et Choay [1988] 2015).

1.2. L'espace comme soutien à la vie sociale

Nous entendons démontrer ici que les formes spatiales participent des possibilités de la vie sociale. Affirmée ainsi, cette ambition s'expose à la critique d'une réification de l'espace, quand nous savons avec le géographe Claude Raffestin (1977) que l'espace ne dit rien en soi, et que la forme spatiale doit être retranscrite en termes de rapports sociaux, ou avec le sociologue Raymond Ledrut *(1976)*, que « toute forme sociale est aussi une forme spatiale ».

La forme spatiale, « *produit et producteur de faits sociaux* »

L'urbanisme, dans sa finalité pratique de production de l'espace, est traversé par cette question que l'architecte et sémiologue Pierre Pellegrino (2005) résume ainsi : « *la forme reçoit-elle un sens ou donne-t-elle un sens ?* ». Un tel questionnement conduit à considérer la possibilité qu'existe une relation à double sens, c'est-à-dire possiblement une cause, et/ou une conséquence. Pour le résumer au plus simple, les formes de l'espace comme « conséquence » pourraient résulter de l'organisation des rapports sociaux, dont elles donneraient à voir une traduction dans le visible ; ou inversement, comme « cause », l'organisation matérielle de l'espace serait de nature à déterminer, induire, ou *a minima* permettre ou empêcher des comportements de sociabilité : la matérialité de l'espace influencerait ainsi le rapport entre les hommes, et exercerait une influence sur l'organisation d'une société. Le débat théorique s'attache de longue date à affiner cette réduction simplificatrice. Il en va notamment des travaux de Lefebvre, qui selon Pellegrino « *propose d'admettre qu'il y a projection des rapports sociaux sur le sol et que cette projection se marque dans les lignés du territoire, la*

disposition des édifices humains et l'organisation des réseaux qui les relient ». Ou, selon les mots de Lefebvre : « *La ville projette sur le terrain une société toute entière, une totalité sociale ou une société considérée comme une totalité »* (Lefebvre 1970, cité par Pellegrino et Neves 1994, p. 59).

Cette affirmation nous apparait d'autant plus convaincante dans le cas des nouvelles extensions de l'urbanisation, peu contraintes par le cadre bâti qui les précèdent. Mais il nous semble à ce stade que deux précautions s'imposent. D'abord, Pellegrino (2005) rappelle qu'il ne saurait y avoir de déterminisme social sur les formes, pas plus que ces formes ne pourraient exercer un lien de nécessité sur la vie sociale. Il réitère en ce sens la mise en garde de Lefebvre « *contre un schéma simpliste, celui d'une correspondance terme à terme (ponctuelle) entre les actes et les lieux sociaux, entre les fonctions et les formes spatiales* ». Comme il ne s'agit pas pour nous de prendre part à ce débat, mais *a minima* d'éviter l'écueil déterministe, nous nous contentons de conclure à ce stade que « *l'espace est à la fois produit et producteur de faits sociaux* » (RIEPE 2023).

Ensuite, s'agissant d'espace, la question de l'échelle s'impose comme une seconde précaution. Comme nous le rappelle Perla Serfaty-Garzon, l'habitat constitue un « *élément majeur de la culture matérielle, l'expression de la mentalité des habitants et de leur rapport à leur milieu* ». Ainsi, « *qui veut étudier une société étudie les formes de son habitat* » (Serfaty-Garzon 2003). Mais quel groupe social préside à la formation de quelles formes spatiales ? Nous avons démontré précédemment que si l'habitant est relativement maître en sa parcelle, ce sont bien davantage des acteurs professionnels et institutionnels qui régissent les formes d'agrégations des unités bâties entre elles (Voir Chapitre 3). Dans ce cas, les formes de l'aménagement spatial reflèteront moins la culture des habitants que les choix des acteurs professionnels et institutionnels, leur culture technique, juridique, économique, et in fine leur propre rapport au territoire. Dès lors, tenter de saisir ce rôle des formes spatiales sur la vie sociale contraint à affronter une ligne très mince, entre le risque des déterminismes d'un côté, et de l'autre celui du renoncement à s'appuyer sur les ressources de l'espace pour faciliter la vie sociale.

Affronter le risque du pouvoir social des espaces

Le risque de donner un pouvoir excessif à l'espace semble tel que les travaux sont rares à assumer une participation du spatial à agir sur le social. Comme le constatent la démographe Joani Cayouette-Remblière, et les sociologues Gaspard Lion et Clément Rivière, « *l'espace peine à trouver sa place dans l'analyse sociologique des processus de socialisation* » (Cayouette-Remblière et *al.* 2019). Les chercheurs soulignent ainsi dans leur étude des « *Socialisations par l'espace, socialisation à l'espace* », que « *la matérialité des lieux fréquentés, les opportunités de rencontres qu'ils impliquent et les manières d'agir qu'ils engagent sont fortement susceptibles de participer à la formation et à la transformation des individus* ». Ils attirent

de cette manière l'attention sur cette préoccupation aussi discrète que constante dans le temps de « *saisir les interdépendances entre les activités sociales et les espaces dans lesquels ces activités se déploient* » (Grafmeyer et Authier 2019, p. 12). Nous retrouvons cette ambition dans d'autres travaux, comme l'étude des économistes Armelle Caron et André Torre consacré au rôle de la proximité dans les conflits d'usage et de voisinage en territoire rural. Ceux-ci revendiquent « *d'entrer dans l'analyse par la dimension spatiale » qu'ils considèrent* « *souvent oubliée des travaux sur les rapports sociaux, en dépit de l'importance du rôle de la composante spatiale tant dans la survenance que dans le déroulement du processus* » (Caron et Torre 2006, p. 6).

D'une manière plus ciblée encore, l'architecte Christian Moley observe dans l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme une préoccupation constante des concepteurs à accorder une attention première à la manière d'édifier le contact entre espace public et espace privé. Cette préoccupation émerge selon lui au passage de la société traditionnelle à la société moderne industrielle, dans les réflexions d'Augustus Welby, Northmore Pugin, John Ruskin, William Morris, Camillo Sitte, Raymond Unwin, Patrick Geddes, Donat-Alfred Agache, Clarence Stein, Gaston Bardet ou Robert Auzelle. Cette attention traduit pour l'architecte « *une véritable question des relations à ménager entre le logement et ses abords immédiats* », admettant ainsi de considérer l'hypothèse d'un espace « *fédérateur* », « *condensateur* », « *célébrateur* », « *médiateur* » (Moley 2006). Ce questionnement est conditionné pour Moley à la nécessité de veiller au risque « idéologique » de son objet de réflexion, tant il est subtil et contextuel. Dans le domaine de l'habitat, la dialectique de « l'intermédiaire » qui est au cœur du sujet entraine des « *dilemmes récurrents sans possibilité de résolutions définitives* ». D'une part parce qu'elle répond à des besoins et contraintes contradictoires (ouvrir/fermer), d'autre part parce qu'elle est soumise à des « réactualisations conjoncturelles ». In fine, elle touche « *aux questions des relations entre individus et groupes sociaux* ». (*Ibid.*, p. 12).

C'est finalement à la rencontre entre les compétences de l'espace et les savoirs des sciences humaines, dans la méthode « générative », que nous trouvons l'approche qui cerne selon nous le mieux ce rapport entre social et spatial que nous souhaitons éclairer, où la matérialité des espaces semble pouvoir constituer une ressource pour l'immatérialité des relations : « *L'espace lui-même ne détermine pas mécaniquement les pratiques sociales mais il constitue un* support potentiel *favorisant plus ou moins leur développement* » (Allen et Bonetti 2019).

« *Les pratiques sociales peuvent être générées par certaines formes de l'espace* »[136]

Au sein du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), le « laboratoire de sociologie urbaine générative » a mené de la fin des années 1980 au milieu des années 2010 des travaux de recherche-action consacrés au lien entre l'espace produit et les possibilités qu'il offre au processus d'habiter de se déployer (dans sa dimension individuelle et collective, dans ses différentes échelles, et tant dans le rapport à l'autre qu'à l'espace de vie lui-même). L'équipe pluridisciplinaire de recherche a œuvré à associer les compétences de la conception (architecte, urbaniste, paysagiste) à celles de la sociologie et de la psycho-sociologie. Ses travaux se distinguent par une approche pragmatique délibérément positionnée entre l'apport théorique des sciences humaines et les contraintes pratiques de l'aménagement, de la construction et de la gestion urbaine.

> « *L'analyse socio-urbaine générative est une approche qui vise à identifier les significations et les pratiques sociales qui peuvent être générées par certaines formes de l'espace, certaines formes urbaines, les formes d'habitat et leur articulation avec l'environnement urbain, les modes d'agencement des différents "dispositifs socio-spatiaux" qui les composent* » (Allen et *al.* 2008, pp. 10-11).

L'équipe s'appuie notamment sur les travaux d'Anthony Giddens ([1984] 1987), qu'elle résume ainsi :

> « *L'espace ne détermine pas les pratiques sociales et les significations que les habitants lui confèrent mais il contribue à les générer. (…) L'espace constitue un support qui peut favoriser le développement de certaines pratiques et en empêcher d'autres, il est porteur de significations potentielles mais ce sont les habitants qui les interprètent et les actualisent, qui en effectuent le sens.* (…) *Les modes d'investissement de l'espace dépendent pour une part non négligeable de sa conception* » (*Ibid.*, p. 11).

La méthode générative assume donc une « *analyse des interactions entre les formes spatiales et les modes d'habiter* », et l'objectif de « *repérer l'impact des formes spatiales sur les manières de vivre et d'investir l'habitat* » (*Ibid.*, p. 14). Une telle démarche se confronte nécessairement à l'idée qu'une raison aménagiste ne peut pas agir sur le rapport que l'habitant va établir avec son environnement. Pour le géographe André-Frédéric Hoyaux, il n'y a pas en effet de modèles spatiaux qui permettent de définir *a priori* le rapport qu'un habitant établit avec son environnement. Nos conditions d'ancrage à l'espace seraient déterminées par notre histoire personnelle et ce qui l'accompagne : un système de représentations, un ensemble de croyances, de convictions. « *Cette intra-subjectivation du monde tend à singulariser les territoires de chacun. Elle échappe donc à la raison aménagiste qui tente au moins pour partie de générer du collectif dans sa production d'espace à habiter* » (Hoyaux 2006, p. 15). L'approche « générative » n'ignore pas cette prudence salutaire : « *Bien entendu, on ne peut préjuger du fonctionnement social urbain effectif de ces ensembles urbains, car cela dépend des modes d'investissements déployés par les habitants (…).*

[136] En référence à Allen et *al.* 2008, p. 10.

Néanmoins chacune de ces configurations génère, induit au moins potentiellement, certains modes d'interaction sociale » (Allen et *al.* 2008, p. 68). Il s'agit donc pour les chercheurs du CSTB d'analyser un espace (ou un projet) « *en s'interrogeant et en faisant des hypothèses sur les pratiques,* les interactions, et les significations qu'ils peuvent susciter », dans une analyse contextualisée, « situationnelle » (*Ibid.*, p. 11). Dans le programme de recherche consacré à l'habitat individuel dense[137], l'équipe souligne finalement « *l'importance de traiter avec un soin particulier les rapports entre les espaces privés et les espaces collectifs ou publics* » et de veiller à « *assurer l'articulation avec le tissu environnant par des transitions subtiles, des dispositifs de médiation entre les espaces privés et publics* » (Allen et *al.* 2008, pp. 24-31). L'urbaniste Jodelle Zetlaoui-Léger décrit ainsi la méthode « générative » comme en rupture avec un urbanisme moderne caractérisé par une « *logique séquentielle, techniciste et fonctionnaliste* » qui induit *« une vision profondément réductrice des rapports humains à l'espace* » (2015, p. 103), et dans laquelle l'habitant est fait prisonnier d'un triple statut : « *passif, indifférencié et individuel* » (Séchet 1989, p. 85).

A quelques exceptions près[138], les financements visant principalement les territoires de renouvellement urbain n'ont pas offert au laboratoire la possibilité de mettre ses méthodes en pratique dans des terrains périurbains ou ruraux. Mais les enjeux ainsi analysés font ressortir que cette « *articulation* » est aussi primordiale, qu'elle constitue le premier élément manquant.

2/ Ce que le morcellement entrave du lien à l'autre et à l'environnement

Nous proposons ici d'analyser ce que la littérature scientifique a pu appréhender du déploiement du processus de l'habiter dans les spatialités spécifiques du pavillonnaire diffus telles que nous avons pu les appréhender dans le chapitre 3. Par souci de lisibilité, nous ne procédons pas par échelles spatiales, mais par « familles » de spatialités, sans que cette approche ne revendique de prétention typologique. Nous étudions donc comment le processus d'habiter rencontre :

- La distance, telle qu'elle s'impose aux territoires diffus, tant par les vastes dimensions territoriales de la ville diffuse que par les espaces que les faibles densités laissent entre les unités de vie. Il s'agit moins d'appréhender les mobilités elles-mêmes, déjà très étudiées, que leurs effets possibles sur la vie quotidienne ;

[137] *Intimité, rapport à l'autre et individuation dans l'habitat individuel dense. Analyse des interactions entre les formes architecturales et urbaines et les modes d'habiter*, Barbara Allen (CSTB), Michel Bonetti (CSTB), Xavier Desjardins (CSTB), Hervé Duret (CSTB), Jean-Didier Laforgue (Architecte-Urbaniste), Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables, Plan Urbanisme Construction Architecture, Septembre 2008.
[138] Voir les travaux coordonnés par Michel Bonetti sur le « Foyer Provinois » (REF),

- Une morphologie en manque de « vides », qu'il s'agisse d'éléments communs, d'espaces publics, ou des « espaces ouverts » ;
- Un manque de graduation entre les espaces du privé, de l'intime, et les espaces du public et du commun ;
- Une spécialisation de l'espace, qui peut s'avérer tant fonctionnelle que sociale ;
- Un habitat caractérisé par sa faible contextualisation spatiale, renforcée par l'effet le caractère récent des constructions, et l'arrivée récente des habitants (les « néos »).

Il faudra parfois que nos conclusions prennent ici la forme de questions, tant manquent les travaux de terrains sur les conditions que la fragmentation spatiale propre au modèle pavillonnaire diffus offrent à l'habiter.

2.1. Habiter la distance : quand l'espace consume l'énergie sociale

« Mobilité » versus « ancrage »

L'habiter, pensé comme un déploiement itératif entre un « centre » et un « autour », trouve dans les périphéries urbaines les plus éloignées un terrain d'application particulièrement démonstratif. La faible densité et la dispersion des ressources (emploi, commerces, services, équipement) inscrit les habitants dans des pratiques de mobilités intenses, qui s'accroissent au cours du temps, et à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains (Brun et Bonvalet 2002 ; Rougé 2007 ; Berroir et *al.* 2017).

De leurs terrains aux limites du front d'urbanisation rurale, Thierry Jeanmonod et son équipe (2010, p. 170) dressent ainsi le constat suivant :

> « *Le temps passé en déplacements entre 1994 et 2008 s'est accru en zone rurale et faiblement urbanisée de quatre minutes, passant de 60 minutes quotidiennes a 64 (+6 %), tandis que les distances parcourues augmentaient de 12 %* [Hubert 2009]. *Selon la même source, 68 % des personnes habitant l'espace rural appartiennent à un ménage comptant autant de voitures que de membres adultes. C'est la durée des déplacements vers les commerces qui a le plus augmenté (+ 15,38 % entre 1994 et 2008), suivie de celle vers le travail (+12,5 %), puis vers les études (+ 11,1 %). Alors que le temps passé hors du domicile pour les activités et les transports a diminué pour les habitants des grandes agglomérations (-10 mn/ jour), il a augmenté du même temps pour les ruraux (de 7h26 à 7h36). On voit dans ces données un effet direct de l'éloignement de plus en plus grand des villes, constaté depuis plusieurs années* ».

En 2016, les analystes de l'INSEE Maud Coudène et David Lévy constatent à leur tour que :

> « *Le nombre de navetteurs croît plus fortement dans les territoires les moins denses. (…) De 1999 à 2013, la part des navetteurs dans l'ensemble des personnes ayant un emploi augmente de 6 points,*

passant de 58 % à 64 %. (…) À un niveau plus fin, c'est dans les territoires les moins denses que la distance à l'emploi croît le plus fortement. Or, dans ces espaces, les déplacements domicile-travail étaient déjà les plus importants. Ainsi, les différences entre les territoires se sont accentuées en quatorze ans » (2016).

L'habitant est fait « pendulaire », « navetteur » et nombreux sont les schémas et cartes qui tentent de représenter cette dispersion de soi dans l'espace (Lévy J. et Thibault 2004 ; Pinson et Thomann 2001 ; Ortar 2005 ; Dodier 2012a ; Berroir et *al.* 2017). Il ressort de ces travaux une dialectique de la mobilité et de l'ancrage, à travers laquelle les chercheurs tentent de jauger la part de « choix » et de contrainte des habitants dans cet engagement quotidien à relier, à force de kilomètres, de temps automobile et des risques inhérents, le centre de leur vie domestique aux points les plus éloignés de leur « *espace de vie* », en tant qu'il est l' « ensemble des lieux avec lequel l'individu est en rapport » pour son travail, pour l'intendance familiale, ou ses loisirs (Robette 2012, § 1). De fait, l'opposition n'est jamais tout à fait binaire entre le désir d'ancrage, la liberté offerte par les transports d'habiter une pluralité de lieux au-delà du village, ou l'aliénation que peut représenter cette dépendance aux déplacements (Dodier 2012a). Il n'en demeure pas moins que vivre dans la ville diffuse, c'est pour la plupart habiter la distance.

Quand la mobilité nuit à la santé

Le coût financier de cette vie de distances a été bien identifié avant, et a fortiori après que la crise des Gilets Jaunes ne vienne surligner le problème (Madre et Bussière 2020). Dans le projet d'accession, le coût énergétique de la localisation n'est jamais aussi bien identifié que les charges « encadrées » du contrat de construction. L'espoir de voir aboutir son projet peut alors encourager l'accédant à reporter une confrontation inéluctable avec ce budget induit, aussi important qu'aléatoire du fait de sa dépendance aux cours de l'énergie (Orfeuil et Pollachini 1999 ; Besselièvre 2022). Mais cette tension née de la dispersion spatiale des lieux de résidence dépasse ces implications financières, aussi saillantes soient-elles. Le temps consacré aux déplacements quotidiens, l'incertitude de la durée des trajets, les risques et la fatigue qu'ils induisent peuvent peser lourdement sur les ressources personnelles des habitants. C'est cette dimension physiologique que le journaliste Jean-Laurent Cassely met en lumière dans son article : *Le droit au village, ou la fatigue d'être mobile*[139].

Détournant *Le droit à la ville* de Lefebvre (1968), il renverse adroitement la polarité des lieux de vie en suggérant que la fatigue pavillonnaire n'est pas liée à l'impossibilité de jouir de la ville,

[139] *Le droit au village, ou la fatigue d'être mobile*, Jean-Laurent Cassely – *Slate.fr*, 27 avril 2019.
URL : https://www.slate.fr/story/176286/sociologie-urbanisme-droit-au-village-periurbain-mobilite-transports

mais au prix à payer de s'en affranchir davantage. Le titre ne semble ainsi moins contredire Lefebvre, qu'actualiser sa problématique en rappelant que désormais, le centre géographique de l'habitant n'est plus la ville, mais le village, et que le désir d'ancrage passe par un espoir d'autonomisation de l'espace proche. Cet espoir trouve sa traduction dans la mise en œuvre de stratégies habitantes pour minimiser et optimiser ces déplacements incessants, par une relocalisation de l'emploi, une combinaison logistique des motifs de déplacement, ou une priorisation des ressources locales (Bouleau et Mettetal 2014 ; Pradel et *al.* 2015 ; Berroir et *al.* 2017). L'étude en Charente Maritime de l'anthropologue Pascale Legué mène enfin au constat que, face à la perspective de l'accession, les ménages tendent à positiver les aspects négatifs de leur projet. Parmi ceux-ci, « *les contraintes liées à l'éloignement résidentiel par rapport à l'agglomération où se déroulent leurs principales activités sont amoindries* » (2008, p. 14).

La mobilité au détriment de l'altérité

Car le sentiment de libération apporté par la généralisation de l'automobile pourrait commencer à s'inscrire dans un passé. La crise sanitaire et l'expérimentation à grande échelle du télétravail ont confirmé jusqu'aux acteurs de l'aménagement la diminution de la fatigue et du stress liés à la route (CEREMA 2021). Les travaux d'Éric Le Breton sont des plus révélateurs de cette « *fin du rêve* » associée à une mobilité sans limites (Le Breton 2019). Le sociologue souligne que la proximité passée de la vie villageoise n'est plus, et qu'à présent « *la proximité n'offre rien* », en particulier dans les périphéries éloignées. Son alarme n'est donc rien de moins qu'existentielle :

> « *Nous vivons dans une société "dispersée", où nous devons nous partager entre plusieurs lieux de vie où sont inscrites les multiples dimensions de notre identité.* (…) *Le problème auquel nous sommes confrontés est de maintenir une cohérence identitaire dans cet éparpillement de nous-mêmes.* (…) *La mobilité ne libère pas l'individu. Elle le scinde, elle le partitionne, elle le brise et elle l'épuise* » (Le Breton 2019).

Au-delà du « navetteur » lui-même, c'est donc sa vie sociale, familiale et citoyenne qui est susceptible d'être touchée. Comme le résume avec simplicité un enquêté auprès de la sociologue Xavière Lanéelle : « Le soir je suis trop fatigué pour faire autre chose » (Lanéelle 2006, p. 169).

Le niveau de vie impacte en outre directement la possibilité de s'approprier des espaces trop éloignés du domicile (Jouffe et *al.* 2015). Les modes d'habiter présentent ainsi des figures contrastées dans le vécu de la distance, entre les « *figures métropolitaines* » des « *hyper-mobiles* » et « *multi-compétents* » dont les ressources permettent un accès étendu et sélectif à l'espace, et les « *figures de souffrance* » des « *reclus », « repliés »* et *« captifs* » (Rougé 2005 ; 2007) qui subissent la dispersion dans une forme « *d'assignation à résidence* » (Berroir et *al.* 2017). Les habitants les plus aptes à davantage de

mobilité n'en sont pas moins exposés à la dispersion de soi dans l'espace. Jeanmonod et son équipe rejoignent en ce sens l'idée d'une « *diffraction* » et d'une « *fordisation* » de la vie contemporaine proposée par Alberto Magnaghi, qui conduit selon eux à une déterritorialisation des activités et des pratiques.

> « *Chaque moment de la vie quotidienne se déroule sur des sites différents sans que ceux-ci aient un rapport quelconque avec l'activité pratiquée. Il y a donc de fait une déconnection entre agir et être, entre l'homme en tant qu'acteur économique et social et l'homme habitant, vivant dans son territoire au sens écologique, qui entraîne une quête d'identité et d'insertion dans un localisme imaginaire ou fantasmé* » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 173).

2.2. Quand l'absence de vides bloque les possibilités de mouvement

- **L'impossibilité d'un village ou d'un territoire « passant »**

Les circulations douces telles qu'elles sont décrites pour les « espaces ouverts » concernent essentiellement des espaces proches des métropoles (Banzo 2015), les couronnes les plus éloignées n'étant pas véritablement prises en comptes dans le choix des terrains (Escaffre et *al.* 2014). De ce fait, la persistance, la reprise et l'entretien de linéaires alternatifs à la route et sa circulation impliquent des moyens dédiés, manquant dans les collectivités les plus rurales marquées par l'influence urbaine (Mancebo 2007, p. 56). La marche, telle qu'elle évoquée par Berroir et son équipe comme acte social et d'appropriation territoriale d'un espace proche du domicile, s'inscrit dans le contexte de « petites villes » (Senlis et Méru).

Peu de travaux constatent ainsi, comme le fait François Mancebo, le manque de trames de proximité denses, susceptibles d'être parcourues à pied. Dans les formes qu'il observe, « *Aucune flânerie n'est possible, aucun piéton ne hante les rues, personne ne s'assied sur les murets* », car de fait, « *l'absence de rues et de ruelles rend la marche à pied quasiment impossible, affaiblissant les liens de proximité et hypothéquant les effets supposés positifs pour la santé de la vie périurbaine "au grand air"* ». Et de s'interroger sur les raisons qui empêcheraient « *les habitants de produire des chemins de traverse* » pour « *les officialiser ensuite plutôt que de contraindre un tracé aussi paysagé qu'incommode* » (Mancebo 2007, p. 54). David Mangin tente bien de convaincre de l'importance du traitement des voies et de leur hiérarchisation, « de l'articulation des tracés, voiries, foncier et règles d'édification », qui permettrait d'assurer une plus grande vitalité sociale à la « ville franchisée ». Il souligne plus particulièrement, avec Jean-Loup Gourdon (2001), l'importance des voies, qui par leur hiérarchie et leur rôle « induisent ou découragent » certains usages : « *elles rendent plus ou moins accessible, ouverte ou passante la relation entre les réseaux et les territoires* » (Mangin 2004, p. 28). L'enjeu de cette impossibilité est qu'en privant les habitants d'une densité

d'espaces et de circulations publiques dans le tissu urbain, on encourage indirectement l'enclavement résidentiel, la jouissance d'un espace pour soi dans les limites cadastrales de sa parcelle, en livrant les espaces extérieurs au désir de sécurité et de surveillance (Mangin 2006 ; Masboungi 2008). Si la « *ville passante* » promue par l'architecte n'est pas encore réalisée, le « *village passant* » semble l'être moins encore.

La carence d'espaces publics prive la vie sociale de la rencontre aléatoire

Les travaux d'Escaffre, Michon et Loudier-Malgouyres évoqués précédemment distinguent plusieurs formes de vie sociale au-delà de la sphère intime : des « *sociabilités locales* », faites de connaissances et d'interconnaissances entre une population définie par son territoire de vie, et par ailleurs des « *sociabilités publiques* », qui mettent en relation avec des individus totalement étrangers. Ces sociabilités sont pour eux complémentaires et indissociables, « l'individu ne peut pas se résumer à l'une ou l'autre de ces séquences » (Escaffre et *al.* 2014, pp. 71-72). Dans leurs terrains, les chercheurs constatent que la satisfaction de ces deux pans indissociables de la vie sociale passe par une *succession* de lieux fréquentés notamment par la « multiscalairité de la vie sociale », soit la capacité à tisser dans la distance des lieux de sociabilité que nous évoquions précédemment. En élargissant la focale à une vie sociale hors des lieux publics (voir chapitre 3), l'équipe d'Escaffre permet d'éclairer par ces « socialités locales » des dynamiques relationnelles que l'image tenace de l'entre-soi pourrait masquer durablement. L'idée de rencontres quotidiennes, à la « camionnette du boulanger », ou lors d'évènements communaux (par définition ponctuels), se consolide avec la production progressive d'autres travaux sur le sujet (Berroir et *al.* 2017 ; Fleury 2018).

Mais à mettre ainsi au-devant ces sociabilités qui, d'une manière ou d'une autre, demeurent électives, nous pourrions redouter de perdre de vue ce qui différencie ces espaces privés d'espaces statutairement et fonctionnellement publics. Antoine Fleury (2018, p. 19) en reformule à dessein cette définition : « *Les espaces publics sont classiquement considérés comme les lieux par excellence de l'urbanité, c'est-à-dire de la densité et de la diversité, permettant la rencontre aléatoire d'une variété de personnes* ». Aussi nous rejoignons Escaffre et son équipe lorsqu'ils admettent finalement que ce sont les sociabilités locales qui dominent, quand les sociabilités publiques apparaissent plus ponctuelles. Surtout, les chercheurs concèdent que ces sociabilités publiques reposent bien davantage que les autres sur une intentionnalité : « *L'expérience concrète de la société, de l'altérité, des rencontres avec des gens étrangers à soi et à ses cercles privés* (…) *repose pour beaucoup sur les initiatives individuelles* » (…) et « *repose pour beaucoup sur l'action des politiques publiques qui concernent l'urbanisme et le développement territorial, notamment l'organisation territoriale d'une offre urbaine*… » (*Ibid.*, pp. 72-73). Ainsi localement, le « *sentiment flottant d'un manque*

de vie », *d'un « certain degré de vie* », conduit ceux qui le peuvent – et ceux-là seulement – vers un ailleurs de « lieux publics animés » (*Ibid.*, pp. 33-34).

Il semble ainsi difficile de se satisfaire pleinement d'un report géographique des sociabilités publiques. La vie trouve certes un chemin, mais comme nous l'avons vu précédemment, l'accessibilité d'espaces de vie éloignés dépend étroitement de la position sociale (Cailly et Dodier 2007 ; Berroir et *al.* 2017). Donc *a fortiori* :

> « *Une nette différenciation sociale apparaît aussi quant au nombre de lieux fréquentés, notamment pour les loisirs, qui sont deux fois moins nombreux chez les classes populaires que chez les classes supérieures ». Ainsi, « Les habitants des classes populaires effectuent peu de sorties, ne partent pas en week-end, et partent beaucoup moins en vacances que les habitants des autres catégories sociales : "Non. Moi, rien. J'reste à Méru-plages, moi [...] J'ai pas les moyens moi de sortir", comme le résume une enquêtée »* (Berroir et *al.* 2017, p. 39).

Pour ceux-ci, l'absence d'espaces publics, ou tout espace de socialisation, *à proximité*, signifie *l'absence* pour ainsi dire complète de ce type d'espaces.

L'espace ouvert peut-il vraiment pallier l'absence d'espace public ?

Les travaux encore récents sur les « espaces ouverts » ont permis d'interroger sur « *les potentiels collectifs de la faible densité* » (Vanier 2015 ; Banzo 2009), évitant ainsi d'enserrer ces territoires à une grille de lecture citadine de leurs espaces de sociabilité. De cette manière, « l'ouvert » des espaces de nature a permis d'opposer une qualité plus spécifiquement rurale aux places et aux rues de la ville dense (Delbaere 2010).

Plus proche encore de la matérialité des formes spatiales, les travaux d'Antoine Brès nous invitent à regarder et prendre en considération de nouvelles spatialités, perçues au sol et à l'échelle des corps : des « *figures discrètes de l'urbain* » (2015), des « *figures dispersées de l'urbain* » (Brès et *al.* 2017). Le regard en quelque sorte piéton de l'architecte sur des espaces habituellement représentés par « en haut » encourage à rechercher dans l'urbain diffus des espaces de « haltes », des « surlargeurs » où s'écarter des flux, des « points d'adhérence du mouvement ». Cette approche nouvelle et encore relativement conceptuelle invite à corriger le regard, mais peut-elle suffire à favoriser davantage d'usage et d'appropriation des espaces en dehors de chez-soi ? Sans une réelle action publique locale pour maintenir ou reconstituer des continuités de circulation, les parcours dans l'espace rural demeurent segmentés, ne laissant rapidement d'autre alternative que l'accotement des routes, où la vigueur végétale a tôt fait de déporter le piéton sur la bande roulante, l'exposant ainsi au danger des déplacements automobiles. Quant aux prés, bois, pâtures, cultures, leur usage agricole ou sylvicole ne présente pas de compatibilité *a priori* avec tout usage autre que productif. Les pratiques sportives d'un espace chaotique, comme la course ou le VTT, demeurent sélectives, électives, donc limitantes

dans les interactions sociales auxquelles elles peuvent donner lieu. L'usage récréatif de l'espace agricole est nécessairement restrictif.

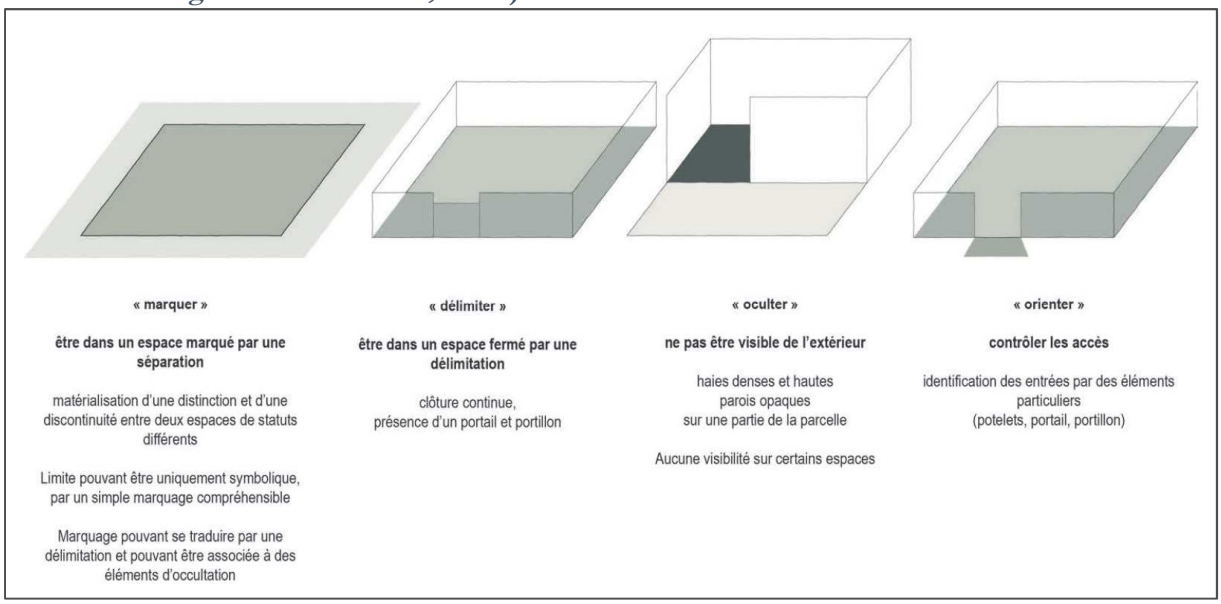
La propriété privée et la vocation économique de l'espace agricole soumettent les autres usages à la bonne volonté des propriétaires ou des exploitants de ménager des passages. Pour Le Caro (2016), les agriculteurs montrent un intérêt et une acceptation croissante face aux nouvelles « *inscriptions spatiales de l'urbanité en campagne* ». Ses travaux démontrent qu'ils sont très majoritairement ouverts à accepter que leurs terres reçoivent de la visite. Mais il note aussi avec justesse que les chemins balisés en accord avec les propriétaires se limitent à quelques itinéraires remarquables, mais insuffisants pour « *une population locale [qui] a besoin de parcourir sa campagne* » (Le Caro 2001). Ils n'offrent pas encore la possibilité d'un usage généralisé des espaces ouverts. Pour l'heure donc, les « espaces ouverts » entre rural et périurbain nous semblent, dans bien des cas, ne l'être encore que visuellement.

Quelles possibilités de contact social entre les parcelles ?

Enfin, si certains urbanistes et économistes de la construction ont permis de mettre en lumière par leurs travaux les formes spécifiques d'un aménagement au coup par coup (Castel 2007 ; 2010 ; Llorente et Vilmin 2015), il n'est pas pour l'heure de travaux qui s'attachent à analyser les possibilités d'appropriation sociale au contact des différentes parcelles. Comme l'ont illustré les schémas de Castel dans notre chapitre 3, le découpage des lots à bâtir en diffus ne ménage aucune marge, aucun délaissé entre les lots. Le contact entre les parties ne peut être, dans ce cas, qu'une limite, généralement traitée comme séparation.

Certes, cette limite peut faire l'objet d'un traitement plus diversifié et impliquant socialement que ne le résume la prétendue universelle haie de thuyas (Frileux 2010). Et la thèse récente de l'architecte François Nowakowski (2022) sur le jeu social de la clôture apporte en ce sens des éclairages nouveaux sur la matérialité et l'usage de ces limites. Admettant la réserve, concernant notre objet de recherche, que ce travail porte sur des ensembles pavillonnaires de premières couronnes, donc des configurations spatiales associées à des catégories socio-professionnelles relativement plus aisées, et des modes opératoires de l'aménagement dont nous avons démontré la distinction avec le pavillonnaire diffus, certains cadres d'analyse permettent de mieux mettre en lumière les rôles essentiels attendus du traitement des limites séparatives (Figure 59).

Figure 59 : La clôture, ou le jeu social du contrôle de l'accès au chez-soi



Source : « Rôles et efficacités potentielles de la clôture » (Nowakowki 2022, Vol.2. Annexes, p. 8).

Il demeure cependant que ce modèle d'aménagement ne laisse aucun vide commun : où les enfants du voisinage peuvent-ils s'égailler sans engager leurs parents à une invitation dans le chez-soi, quand les parcelles privées entrent en contact direct avec la route ? Si l'impasse et la raquette peuvent tenir à l'écart les non-résidents, leur absence complète prive les habitants d'un espace intermédiaire, même imparfait. L'absence de « vides » circonscrit alors les possibilités d'appropriation à la parcelle. Les mécaniciens nous enseignent que l'assemblage des pièces d'un moteur ne peut fonctionner sans un minimum de « jeu » entre les pièces. Lorsque ces formes de retrait existent néanmoins, elles présentent des dimensions minimalistes, impliquant un nombre limité de foyers (Loudier-Malgouyres 2013). Dans ce cas, il serait bénéfique de pouvoir analyser si cet espace de contact entre quelques foyers produit un effet d'encouragement, ou inversement celui d'un face à face trop impliquant. Nous tenterons de désigner et questionner ces vides dans l'analyse de nos terrains.

Nous pouvons donc admettre que les travaux de la dernière décennie éclaire une vie sociale à l'extérieur du chez-soi plus intense qu'il n'était admis jusqu'alors, mais un écart nous semble demeurer entre un périurbain établi et disposant de moyens, et une frange d'urbanisation rurale ou la publicisation de l'espace demeure soumise à des conditions d'accès.

2.3. L'absence de graduation entre public et privé, vecteur de brutalité des contacts

À l'interface spatiale se joue le lien à l'autre

La pression foncière et les encouragements du législateur[140] ont passablement encouragé en France la densification du bâti pavillonnaire, par la redivision des parcelles bâties, comme par réduction de la taille des terrains en extension urbaine. Dans des périmètres pensés pour eux-mêmes, où la maison est positionnée par défaut en centre de parcelle, le détachement de nouveaux lots à bâtir divise la surface foncière qui permettait initialement de tenir à distance les interfaces avec le voisinage. Il prive aussi le logement de ces espaces « en plus » (Gauthiez 2003) qui font pourtant partie du « deal » pavillonnaire : des prolongements décisifs à un logement souvent modeste. Ce sont les « espaces intermédiaires », qu'Haumont et Raymond ont identifié dès les années 1960 comme permettant aux habitants d'ajuster l'interface avec leur environnement par l'agencement des abords immédiats du logement, qui sont ici directement touchés (1972). Christian Moley en réactualise la fonction en rappelant que s'y jouent « *les relations entre les territoires privé et public de l'habitat* », donc « *l'interface ville-logement* » (Moley 2006). Plus explicitement encore, l'architecte Amélie Flamand affirme que questionner les espaces intermédiaires, c'est « *poser la question du lien* », et « *comment se fait le lien* ». Il ne s'y joue ainsi rien de moins que « *le lien entre individus, la question du rapport à l'autre, des liens sociaux, du modèle urbain et sociétal mis en œuvre, du lien qui constitue le collectif, du lien contraint, imposé, du lien choisi, électif, des lieux qui font liens, des supports du lien, et donc également de la rupture du lien, de la scission* » (Flamand 2005, p. 8).

Pour bien des architectes donc, l'interface se donne comme un défi premier du travail de conception, tant elle représente d'enjeux pour les usagers – de la maison comme de la rue – et tant elle offre de diversité de solutions. Comme le formule Marc Verdier : « *Public ? privé ? Entre les deux, un espace d'une infinie valeur sociale* » (Verdier 2015).

La densification pavillonnaire rétrécit et rigidifie l'interface de soi aux autres

Amélie Flamand attire notre attention sur l'évolution récente de ces espaces. De leur fonction de seuil, de transition ajustée qui préserve un « *continuum de supports de sociabilités* » entre public et privé, « *les espaces intermédiaires tendent à devenir des espaces de renvoi, où prend place tout ce que l'on rejette dans la sphère privée* » (2005, p. 5). Autre architecte, Camille Benigni appuie elle aussi ce constat dans ses travaux sur la densification pavillonnaire, soulignant avec Philippe Bonnin que « *les*

[140] En particulier avec l'application en 2014 de la loi Alur qui supprime à dessein la possibilité qu'avaient les règlements locaux d'imposer des surfaces de terrain minimum pour construire un bâtiment.

pratiques non logées dans ces univers auront tendance à s'externaliser, à opérer des débordements sur cet espace intermédiaire apparemment moins défini, à l'occuper et à lui ôter ses qualités pourtant indispensables déclenchant en cascade d'autres manques et d'autres conflits » (Bonnin 2005). En ce sens, il nous apparait que le modèle d'aménagement initial est mis sous pression. La réduction des distances en corrompt les principes initiaux, et donc les équilibres, fussent-ils discutables.

Les travaux sur le « Bimby »[141] décrivent clairement la manière dont les largeurs entre les bâtiments – espaces tampons – sont brutalement réduites lorsque viennent s'y intercaler une nouvelle construction. La promiscuité soudainement accrue entre des constructions aux modèles très ouverts sur l'extérieur (fenêtres, baies) crée des confrontations inopinées si problématiques que certains architectes y voient l'opportunité pour la profession d'enfin porter sa médiation dans la conception des espaces pavillonnaires (Vigneron 2018). Le cadre de vie peut alors passer pour l'habitant « *de la quintessence à un espace répulsif où la promiscuité avec les autres devient étouffante, les rapports de voisinage deviennent conflictuels et le sentiment d'insécurité apparaît sur la base d'une petite délinquance naissa*nte » (Semmoud 2003, p. 60). A trop vouloir densifier le périurbain sans envisager une évolution de son modèle formel à partir des usages, le risque n'est-il pas en effet de combler les vides qui font encore précisément pour certains la « qualité » morphologique particulière du pavillonnaire en comparaison de la ville dense ? (Poulot 2013) En l'occurrence : « *on risque de perdre l'identité, la qualité et les forces de l'habiter périurbain : le lien avec les espaces ouverts, aux aménités paysagères* » (Fonticelli et Moquay 2018, p. 124).

Figer l'interface, c'est compromettre les possibilités de liens

C'est du moins l'usage domestique et social qui pâtit en premier de cette mise sous pression. Pour la psycho-sociologue Monique Eleb, l'existence de spatialités intermédiaires entre public et privé implique une prise en considération peut-être un peu plus importante que dans les autres espaces, du fait justement de l'ambiguïté qu'il y règne.

> « *Des dispositifs architecturaux semi-privés comme la cour, les parties communes de l'immeuble, ou les coursives, sont des lieux de rencontre qui impliquent le respect des autres, une certaine tolérance. Ils ont la capacité de rassembler des populations différenciées ou des activités particulières comme les jeux d'enfant ou les simples discussions quotidiennes. De la civilité à l'entraide, tous les degrés de convivialité peuvent se mettre en place, soutenus ou non par l'organisation architecturale des lieux* » (Eleb 2015, p. 80).

[141] Dans les pratiques aménagistes, le « Bimby » (« Build in my backyard »), se définit en opposition avec le « Nimby » (« Not in my backyard »). Densifier ou ne pas densifier le tissu pavillonnaire ? (Léger et Mariolle 2018). Ces anglicismes semblent permettre d'assouplir une division spatiale autant qu'idéologique entre défenseurs d'un bâti aéré – plus souvent les habitants, et promoteurs d'un pavillonnaire densifié – le plus souvent les aménageurs (Semmoud 2001).

Pour aussi impérieux que soient les motifs de la densification pavillonnaires, celle-ci ne devrait pas oblitérer les conséquences sociales des ajustements en cours. En comprimant la spatialité où opère le muscle social, où s'ajustent tant bien que mal les individualités domestiques, le risque n'est-il pas de condamner a priori les possibilités d'un échange ? La philosophe et psychanalyste Hélène L'Heuillet nous explique que la coexistence humaine dans l'espace est une question de corps. En conséquence, elle nous invite à nous interroger sur ce dont le corps a besoin pour construire une relation satisfaisante à l'autre. Elle estime en l'occurrence que « *On ne garde du lieu que la fonction de protection, occultant la dimension de la rencontre, tout aussi essentielle* ». (L'Heuillet 2016, p. 13). Et selon elle, « *le voisinage est un lien par le lieu* ». Dès lors, « *Il devient de la plus haute importance de savoir ce qui sépare et relie – ce qu'est un mur et ce qu'est une médiation -, pour tenter d'avoir des médiations plutôt que des murs* ». « *La coexistence humaine n'est pas juxtaposition de sujets qui auraient préalablement leur lieu propre, mais mouvement de sujets qui se situent les uns par rapport aux autres* ». (*Ibid.*, p. 20). À bloquer la liberté de mouvement, c'est le jeu social local qui peut s'en trouver figé.

2.4. La spécialisation de l'espace résidentiel comme rejet de l'autre

Quand l'enclavement résidentiel produit un « espace défendable »

À travers le concept de « retrait résidentiel », Céline Loudier-Malgouyres démontre la manière dont la fermeture spatiale des ensembles pavillonnaires repousse les frontières domestiques aux limites de la résidence (voir Schémas en chapitre 3). Quelle que soit son échelle, l'aménagement d'une voie en impasse crée une entité réservée à ses seuls résidents (2013). Dès lors qu'un ensemble de maisons s'abstrait d'un maillage viaire traversant, il représente une réservation statutaire ou symbolique de l'espace à ses seuls riverains. Cette réservation dépasse largement le cas emblématique mais quantitativement limité des « sécurades » ou « gated communities » à l'américaine, fermées de barrières et gardées à leur entrée. « L'exclusivité d'usage » n'a même pas nécessairement besoin d'une voie de statut privée. La monofonctionnalité de l'ensemble résidentiel suffit à produire un sentiment d'illégitimité, soit une barrière symbolique non moins efficace qu'une barrière physique.

Dans cette configuration, « *les véhicules ou les passants "étrangers" sont peu probables ou accidentels, ce qui confère une ambiance de voie privée, même si elle ne l'est pas* » (Loudier-Malgouyres 2013). L'espace résidentiel traduit et exprime dans ce cas une « *logique d'introversion* » (Allen et *al.* 2008, p. 44). En l'absence d'autres motifs de présence que la desserte des maisons (comme la présence d'une activité, d'un service ou d'un équipement), cette forme fermée participe d'une exclusion de « l'étranger », qu'elle soit intentionnelle ou involontaire. L'espace « intérieur » qu'elle produit devient un « *espace*

défendable » au sens d'Oscar Newman, qui en 1972 voyait dans ces formes un aménagement permettant de répondre à la préoccupation de sécurité des résidents (face aux cambriolages, aux actes de vandalisme), par une configuration favorisant la surveillance, ou la co-surveillance entre voisins.

La gamme immobilière comme « trieur social »

D'une autre manière, l'aménagement pavillonnaire peut opérer une sélection sociale, là encore volontaire ou fortuite, par le produit immobilier. A cette exclusivité territoriale s'ajoute dans ce cas une spécialisation sociale. Celle-ci tient à la production spécialisée de produits homogènes dans un même secteur géographique du marché immobilier. L'homogénéité du « produit » fait l'homogénéité des clients, donc des futurs voisins. Cette mécanique est si bien identifiée par certains habitants, ou élus locaux, qu'elle peut nourrir une hostilité à la production de logements sociaux dans un quartier, ou encourager un ménage à privilégier un ensemble résidentiel où le budget des constructions exclut ceux qui ne peuvent y prétendre (Sencébé 2007). L'urbaniste Gilles Verpraet évoque déjà en 1986 le lien qu'il constate entre la fragmentation spatiale des formes urbaines et la fragmentation sociale dans le territoire :

> « L*e rejet, le débordement et la fragmentation des types d'habitat engendrent une succession de strates d'urbanisation. Loin de se limiter aux problèmes de recollement des tissus urbains, cette morphogénèse urbaine pose le problème des relations spatiales entre groupes sociaux et de leurs rapports de cohabitation urbaine.* » (Verpraet 1986, p. 200).

C'est à ce niveau qu'une étude plus spécifiquement rurale des lieux de rencontres, comme les aires de jeux, les squares, ou les prés communaux qui peuvent en être une déclinaison rurale, permettrait d'analyser si l'individualisation des équipements de loisirs (piscines, trampolines, jeux de jardins) est cause ou conséquence de l'absence d'équipements publics. La spécificité « diffuse » de l'aménagement pavillonnaire apporte en outre une nuance digne d'intérêt : en privant généralement les futurs habitants d'une connaissance préalable de leurs voisins, et en échappant à l'organisation d'ensemble d'un aménageur, la diversité des futurs occupants est moins « programmable » que dans une opération d'ensemble. De cette manière, des parcelles détachées successivement par différents propriétaires laissent finalement davantage la possibilité d'une forme de mixité qu'un ensemble pavillonnaire programmé pour une clientèle homogène (Vilmin 2015).

2.5. La décontextualisation de l'habitant, une épreuve supplémentaire à l'enracinement de l'habitant

> « *L'hypothèse est que l'histoire de l'habitat se situe dans un temps long, une longue durée anthropologique, et que les évolutions sont lentes. C'est pourquoi il est nécessaire de s'interroger sur la dimension vernaculaire de l'habitat et, aujourd'hui, sur les relations entre un contexte local et un monde global qui tend précisément à effacer les différences* » (Lucan 2021, 4ème de couverture).

Nous avons vu de quelle manière les travaux de recherche et la littérature grise critiquent le manque de contextualisation architectural, urbain et paysager de l'habitat pavillonnaire. Ces critiques peuvent répondre d'une préoccupation fonctionnelle, ou esthétique, dans une approche à la teneur presque morale :

> « *Si vous vivez à la périphérie d'une grande ville, il y a fort à parier que votre environnement soit déjà un chaos stupide, une décharge de chaque sorte d'objet fait par l'homme, urbain, suburbain et subrural, sans relation les uns avec les autres ou avec le site (…) : un paradis subrural décevant* » (Ian Nairn, cité par Mancebo 2007, p. 56).

Comment l'habitant vit-il la standardisation de sa maison, et son implantation « chaotique » dans le paysage ? Est-il le coupable silencieux d'une « absence de références » à l'espace local qui relèverait d'un « autisme par rapport au territoire » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 179) ? Ou subit-il lui-même une perte d'adhérence avec le sol sur lequel il évolue ? La littérature questionne peu la décontextualisation pavillonnaire dans ses effets sociaux.

Décontextualisation architecturale et urbanistique de la maison individuelle

Comment composer avec l'incertitude géographique des projets d'accession ? Il faut bien « *habiter quelque part* » (Jeanmonod et *al.* 2010). « *Habiter c'est adhérer* » : au site où l'on s'implante, au village, au paysage (Verdier 2015). L'architecte-urbaniste Jean-Pierre Campredon, qui a notamment fondé le centre d'architecture expérimentale en milieu rural de Cantercel en Ardèche, dénonce les conséquences des formes de l'urbanisation contemporaine de ces territoires. En premier lieu, il remet en cause leur capacité à répondre au besoin de lien de l'habitat, au territoire et à l'Autre (Campredon 2007). Il nous explique en effet que « *la ville ancienne était contenue dans un site* », et que « *l'explosion* » contemporaine de l'urbanisation, tant géographique que morphologique, fait perdre à l'habitant ce sentiment d'être « *contenu* ». La « *destruction des paysages* » a selon lui une forte influence sur le comportement des habitants, par l'effet conjugué de l'uniformité paysagère, de la perte de repères spatiaux, de « l'effet de labyrinthe », et de la banalisation du bâti. De cette manière, « *l'habitat*

ne se différencie d'autres habitats que par une addition de produits de consommation » qui, « *comme il s'agit d'éléments rapportés, sont interchangeables, éphémères* » (*Ibid.*, p. 48).

Cette décontextualisation peut apparaitre d'autant plus intense et lisible, donc « différenciante » pour les habitants des pavillons en milieu rural, que le bâti ancien y est encore très prégnant, bien plus que dans les villes où l'évolution du bâti s'est faite de manière plus continue ces dernières décennies. Les processus de productions très standardisées de la maison individuelle (Fonticelli et Moquay 2018 ; Laumière et *al.* 2018) y trouvent un contraste particulièrement appuyé avec ce patrimoine vernaculaire « hyper-contextualisé », dont chaque élément architectural et urbain est ancré dans l'usage agricole, et où chaque construction relève d'une mise en œuvre « de matériaux extraits du sol qui la porte »[142]. Bien souvent, les architectes déplorent ainsi qu'aux confins de l'urbanisation diffuse, les nouvelles implantations opèrent « sans respect pour l'identité locale » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 10). Mais si les architectes identifient ce problème, leur questionnement n'est pas relayé dans son effet social et psycho-social auprès des spécialistes de ces domaines. Il ne reste alors que la possibilité de tenter d'extrapoler les conclusions que ces expertises sociales ont pu établir pour les milieux urbains ou périurbains, pour évaluer dans quelle mesure elles peuvent éclairer les morphologies plus rurales du pavillonnaire.

Contextualiser l'habitat pour nouer une relation avec une identité locale ?

Nous comprenons donc que la contextualisation, ou la décontextualisation, touchent à la question de « l'identité » des habitants. Par « contexte » ou « contextualisation », nous nous référons au sens que les architectes attribuent généralement à ces mots dans le cadre du travail de conception, et reprenons en ce sens la définition proposée par l'architecte canadien Andrew Scheinman :

> « *Le mot "contexte", en architecture (…) porte le poids discursif que les architectes lui assignent. Le contexte peut suggérer les conditions d'un site, le cadre topographique, géographique ou écologique dont un bâtiment est censé être issu. Il peut aussi, ou plutôt pourrait, renvoyer à un ensemble de conditions sociales dépendantes de l'histoire, de la mémoire, de la culture, (…). Le contexte peut dénoter le tissu urbain existant, la texture poétique d'une ville ou d'un paysage. Il peut référer à un style architectural (…). La seule chose que ce mot banal et dissyllabique désigne systématiquement est une chose, n'importe quoi en fait, à laquelle un architecte doit prêter attention dans le processus de conception et qui n'est clairement pas le projet en question* »[143].

[142] Michèle Champenois, *Le Monde*, 4 juillet 1973. https://www.lemonde.fr/archives/article/1973/07/04/peut-on-construire-n-importe-quoi-n-importe-ou_2567892_1819218.html

[143] Andrew Scheinman, « Le complexe du contexte », *Canadian Center for Architecture*, publié le 25 août 2020. URL : https://www.cca.qc.ca/fr/articles/issues/28/avec-et-au-sein-de/74490/le-complexe-du-contexte

Au-delà de l'incertitude du signifiant dont l'auteur s'amuse, il n'en souligne pas moins l'importance d'un mot et d'un objet spatial « *relationnel par nature* ». Nous faisons nôtre la mise en garde des architectes Jeanmonod et Callais, quant à la mobilisation d'une notion aussi vaste et complexe dans l'analyse matérielle et sociale des formes urbaines. Pour qu'il y ait identité, il faut qu'il y ait des particularités, mais aussi que ces particularités soient partagées par les habitants. Or les architectes considèrent que ce n'est pas le cas aujourd'hui, où le « *patrimoine ordinaire* » reste selon eux l'affaire de quelques spécialistes. Construire le lien entre les nouveaux habitants à l'identité locale du bâti vernaculaire exigerait ainsi une « *découverte quasiment archéologique des territoires* », qui ne semble pour l'heure pas à la portée des acteurs de l'urbanisation rurale (Jeanmonod et *al.* 2010, pp. 242-243). Face à cet ancrage au territoire et au terroir très différencié entre bâti vernaculaire et bâti pavillonnaire, deux conclusions se distinguent alors.

Certains voient dans l'habitant du pavillon une capacité à réinventer un « *vernaculaire contemporain* », comme l'affirme Béatrice Mariolle. L'architecte estime en effet que si la maison s'est standardisée, « le bricolage a perduré » (Léger et Mariolle 2018, p. 217). Et par ailleurs elle veut garder espoir que l'architecture contemporaine puisse prendre ressource dans le vernaculaire. Mais encore faut-il que l'architecture dont elle parle parvienne à prendre part à la production pavillonnaire diffuse. D'autres, moins optimistes, maintiennent le constat que la décontextualisation entrave l'ancrage et demeure, en ce sens, un problème à résoudre. Nora Semmoud considère ainsi que les déterminants processuels, qui s'imposent aux habitants dans un projet d'accession contraint financièrement, limitent considérablement leurs choix. Selon la géographe, les préoccupations des promoteurs et des collectivités se voulant attractives conduisent ces acteurs à importer en milieu rural un modèle finalement « *antinomique* » avec les habitants et leur volonté d'ancrage (Semmoud 2003). L'accession se fait dans ce cas au prix d'un renoncement par l'habitant à travailler l'implantation de sa maison, et son rapport à l'environnement et aux autres, en dehors des contraintes dictées par le modèle de maison qu'il peut financer, et les cadres morphologiques fixés par les règlements d'urbanisme.

Une décontextualisation sociale et culturelle

A la décontextualisation du bâti, s'ajoute la dimension « pionnière » de l'habitat. L'espace rural sous influence métropolitaine apparait, comme nous l'avons démontré, comme un espace en plein bouleversement social et spatial, où la construction de nouvelles maisons annonce le plus souvent de nouveaux habitants. Venus de l'extérieur (ce qui ne signifie pas qu'ils n'ont pas d'attaches locales), ils aspirent à l'installation. Et, dans le cadre de communes rurales, « *le village, même s'il n'est pas vraiment fréquenté, est vu comme une société plus accessible que celle de la ville* ». Pour autant

« *l'intégration n'est pas spontanée, sauf à être prêt à attendre quelques décennies pour être considéré comme "étant d'ici" ou avoir quelque ancêtre au cimetière du village* » (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 172). Cette intégration passe principalement par l'école, secondairement par l'action associative, avec dans les deux cas, des sociabilités nouvelles susceptibles de n'opérer qu'entre « nouveaux ». Dans ce contexte, « le risque de séparation entre les deux populations subsiste » (*Ibid*, p. 173).

Raccordés aux réseaux techniques, connectés aux réseaux sociaux, les nouveaux habitants disposent donc d'une certaine forme d'autonomie, qui peut les maintenir, par gré ou nécessité, dans un détachement vis-à-vis de l'espace et des populations « locales ». Ils peuvent ainsi demeurer durablement, par gré ou nécessité, dans une condition de « *nouveaux résidents* »[144], détachés de leur habitat, que Magnaghi distingue des « nouveaux habitants » davantage ancrés dans l'espace et dans le temps. Or comme en convainc la philosophe Simone Weil (1949) souvent citée quand l'urbanité est questionnée (Mongin 2005 ; Jeanmonod et *al.* 2010), « *l'enracinement est peut-être le besoin le plus important et le plus méconnu de l'âme humaine. C'est un des plus difficiles à définir. Un être humain a une racine par sa participation réelle, active et naturelle à l'existence d'une collectivité qui conserve vivants certains trésors du passé et certains pressentiments d'avenir* » (in Jeanmonod et *al.* 2010, p. 5).

Puisqu'habiter, c'est adhérer, et pouvoir être « situé » dans l'espace et le temps, la décontextualisation du pavillonnaire rural peut donc apparaître comme un facteur limitant de l'habiter, une entrave à la capacité habitante de faire racine. Cette analyse nous amène à conclure que l'aménagement de l'espace rural et la production des logements se montrent mieux adaptés au marché immobilier qu'ils ne semblent répondre de manière satisfaisante aux besoins de l'habiter. Force est pourtant de reconnaître que ce marché vit, et perdure, de par sa capacité d'écoute et de compréhension, d'une vaste part de la société française longtemps – et aujourd'hui encore souvent – stigmatisée. Nous examinons donc maintenant ce qui peut constituer la valeur du pavillonnaire.

3/ Le morcellement permet paradoxalement le lien à l'espace et à l'autre

> *« … Aujourd'hui faut qu'ça fonce ! faut qu'ça smatche ! faut y'aller ! Faut dépoter quoi ! Faut avoir de la répartie, faut être rapide, faut être… Alors que, c'est vrai qu'un livre ça prend du temps, lire ça prend du temps, penser ça prend du temps ! (…) Donc, il faut que les gens repensent, faut que les gens se remettent à être calmes ! Mais c'est impossible. Je crois que là, ça va être un vrai combat. C'est ça le vrai combat. »* (André Wilms)[145]

[144] Jeanmonod reprend ici la distinction proposée par Alberto Magnaghi (2003) dans *Le projet local*.
[145] Interview de l'acteur André Wilms, *France Inter*, 2013 : https://www.franceinter.fr/emissions/si-tu-ecoutes-j-annule-tout/si-tu-ecoutes-j-annule-tout-13-mars-2017

Si nous avons pu vérifier dans la littérature scientifique que le morcellement spatial participe à limiter les possibilités de déploiement de l'habiter, nos analyses nous ont aussi conduit, de manière plus contre-intuitive pour nous, à admettre que ce même morcellement peut s'inscrire, dans une certaine mesure, dans un besoin légitime de s'extraire de l'accélération du temps et des flux mondialisés.

3.1. Le retrait résidentiel comme répit

Des champs disciplinaires des plus diversifiés partagent ce constat du changement du monde vers une intensification des flux et des interactions, pouvant entrainer un sentiment de saturation, susceptible de susciter lui-même un réflexe protecteur de retrait. Les travaux du sociologue et philosophe Hartmut Rosa nous mettent en garde contre le potentiel d'aliénation de la vitesse, des transports comme des modes de vie (Rosa [2010] 2013).

Dans sa thèse de géographie sur les fermetures et porosités dans les territoires urbains, Mélanie Gidel (2014) explique que l'accélération des flux internationaux met en cause les articulations antérieures entre les échelles locale, régionale et internationale. La mondialisation se caractérise pour elle par la croissance des interactions et des interdépendances au niveau planétaire. Localement, elle entraîne le renforcement des frontières et limites, en fonction de la capacité de chacun à tirer parti ou à subir le réajustement des règles mondiales. Monique Eleb, psycho-sociologue, observe la traduction de ce problème au plus près de l'habitant, en constatant que « *De plus en plus, le monde stressant du travail est opposé au monde reposant de l'intérieur, comme si celui-ci permettait de compenser celui-là* » (Eleb, 2015, p. 80). En d'autres termes, l'espace urbain contemporain est fragmenté, divisé, morcelé, et c'est précisément dans ces discontinuités que des habitants surexposés trouvent un répit. Loudier-Malgouyres insiste donc sur le fait qu'avant de relever d'une intention d'exclusion, le « retrait résidentiel » est la revendication d'un besoin, qu'un enquêté lui livre de la manière la plus sommaire : *« J'ai besoin de calme* » (Loudier-Malgouyres 2013, p. 3).

Une filtration plus qu'une fermeture

Cet impérieux besoin de « calme » passe-t-il par la fermeture ? Ascher et Godard souligne que, de manière contre-intuitive : « *l'individualisme moderne ne nait pas d'un manque de liens ou d'un isolement dans une monade. Il naît d'un trop plein de liens. Son problème est de les hiérarchiser et de leur assigner une place dans l'économie de ses relations aux autres* » (Ascher et Godard 1999, p. 184). Plus qu'une fermeture, Loudier-Malgouyres développe dans son concept de « retrait résidentiel » l'idée d'une

« *filtration* ». L'enclave permet par son retrait des flux de laisser se déployer des échanges, des jeux, particulièrement entre enfants du voisinage. Pour peu que les maisons ne suppriment pas l'interface rue/logement, des normes ténues peuvent se mettre en place entre habitants : « *porte fermée, rideaux tirés, ou simplement acceptation apaisée du refus de laisser aller jouer son enfant chez le voisin* » (Loudier-Malgouyres 2013, p. 57).

Les relations et séparations ne sont en effet pas incompatibles et ces considérations nous conduisent plus profondément dans la dialectique « ouvert/fermé ». A travers les figures spatiales du pont et de la porte, le philosophe sociologue allemand Georg Simmel donne à voir comment « *séparation et raccordement ne sont que les deux aspects du même acte* » (Simmel [1903] 1988). Comme le résume Mélanie Gidel, « *la fermeture délimite et sépare, tout en signalant la possibilité de la relation à laquelle elle fait barrière. Elle n'a donc de sens que si une relation est possible, du moins pensable* » (2014, p. 14). Finalement donc, la relation ne peut être envisagée qu'une fois la séparation établie. Elle met alors à l'épreuve la notion de « *porosité* » pour compléter cette dialectique :

> « *La fermeture est supposée, par nature, faire obstacle aux relations entre deux entités, par l'instauration d'une barrière physique ou mentale dans l'espace. Mais il est généralement illusoire de la croire hermétique. La porosité mesure l'efficacité d'une fermeture. Elle désigne les stades intermédiaires situés entre des états hypothétiques de fermeture absolue et d'ouverture totale* » (*Ibid.*, p. 15).

Le retrait résidentiel ne relève pas tant d'une mise en sécurité comme les résidences fermées et surveillées, mais d'une séparation avec l'environnement immédiat. Il traduit l'appropriation d'un espace intermédiaire comme « tampon » entre soi (chez-soi) et le monde. Le retrait offre ainsi une façon de résoudre le besoin paradoxal de connexion et de repli, l'assurance d'une vie individuelle enrichie d'un « *collectif protecteur* », qui se concrétise ici par la possibilité de « *sociabilités discrètes* ».

Du répit au repli ?

Inhérente à son ambiguïté et sa gradualité, la porosité porte en elle une limite, que constitue la tentation du repli, que Serfaty-Garzon résume ainsi :

> « *Le chez-soi abrite l'intimité de l'habitant avec ses forces et ses faiblesses, avec la tentation de l'ancrage dans la maison, de l'arrêt, de la stabilité et des sécurités du repli. Il abrite en même temps la conscience du potentiel d'aliénation que porte cette stabilité et ce repli. Ce dernier est toujours menacé d'étroitesse et de renonciation à la disponibilité envers autrui, menacé, en somme, d'absence de l'habitant au monde et à ses conflits, menacé d'oubli de l'hospitalité* » (2002, pp. 68-69).

Le risque face auquel la psycho-sociologue nous met en garde, est celui des « *tentations casanières et des enfermements domestiques à l'écart de la vie sociale* » (*Ibid.*). Christian Moley la rejoint, explicitant l'enjeu politique et social d'un basculement du répit au repli. Citant Tocqueville (1848,

p. 266), Moley précise que les citoyens « *n'ont pas naturellement le goût de s'occuper du public, mais souvent le temps leur manque pour le faire. La vie privée est si active dans les temps démocratiques (…) qu'il ne reste presque plus d'énergie ni de loisir à chaque homme pour la vie politique. L'amour de la tranquillité publique est souvent la seule passion politique que conservent ces peuples* » (2006, p. 21). A porter sur ce problème un regard moins diplomate que l'auteur de l'essai « *De la diplomatie en Amérique* », nous pourrions être tentés de partager le constat de l'équipe pluridisciplinaire du « Territoire frugal », dans ce qui pourrait apparaître comme la traduction, « au-delà de l'urbain aggloméré », de cette tentation à renoncer à la chose commune :

> « *L'humanité est plongée dans l'épreuve sans précédent d'une vulnérabilité écologique, économique et sociale, d'une dérégulation financière et d'une désespérance qui s'installe, renvoyant chacun à soi-même et poussant au repli identitaire* » (Brès et *al.* 2017, p. 82).

Mais cette tentation reviendrait peut-être à focaliser l'attention prospective sur des « passions tristes », qui ne sauraient résumer le rapport des pavillonnaires à l'espace rural.

3.2. Un « puissant désir de campagne »

Alors que de nombreux experts fondaient l'étalement urbain sur un rejet de la ville, les sociologues Bernard Hervieu et Jean Viard voyaient, à l'inverse, dès 1996, le tropisme rural comme l'expression d'un « *puissant désir de campagne* » (1996, p. 9).

Un espace de vie à taille humaine

La ruraliste Monique Poulot fonde ce « bonheur des campagnes » sur un « *désir de vivre dans des unités à taille humaine avec les pratiques sociales afférentes* ». Les périphéries rurales offrent, par la pluralité de leurs petites centralités dispersées, davantage de gages à l'espoir d'une vie de proximité. C'est, selon la géographe, le véritable attrait de la diffusion urbaine au-delà du périurbain (*in* Poulot et Reveyaz 2018). Valérie Jousseaume précise ce constat en observant que l'attrait de cette vie à petite échelle tient aussi au fait qu'elle ne subordonne pas à une hiérarchie de lien. Le pavillon, comme unité spatiale, permet une rupture entre l'individu et sa communauté. Il prodigue la possibilité de « *vivre tranquillement, séparé de sa parentèle et du regard des voisins* » (Jousseaume 2017, p. 5). Sous cet angle, dans un contre-temps et un contre-pied presque facétieux à l'heure du « tout urbain » et de « l'affirmation des métropoles », la campagne apparaît plus *émancipatrice* que la ville. Le monde se serait en quelque sorte trompé d'endroit en faisant des métropoles l'horizon indispensable de l'épanouissement personnel et social. « *Quand la campagne rend libre* », selon la

formule d'Hervieu et Viard (1996), c'est qu'elle a pris à la ville ce pouvoir libérateur qu'elle arborait depuis le Moyen-Âge[146].

> « *La campagne dépeuplée, la campagne vouée à la seule agriculture, la campagne où le paysan a cédé devant l'entrepreneur agricole, celle-là même est devenue autre, territoire paysagé de nos rêves, de nos fantasmes et de l'épanouissement individuel* » (Hervieu et Viard 1996, p. 111).

Une autre ruraliste, la géographe Nicole Mathieu, confirme ce constat d'une ruralité comme promesse de liberté, d'épanouissement, et d'équilibre (Mathieu 2014). Ces « campagnes vivantes » (Poulot 2019), qui sont parvenues à redonner un élan à des densités demeurées relâchées, ne sont pas loin d'évoquer l'adage : « *pour vivre heureux, vivons cachés* » … cachés des flux, et des lumières de la ville, au risque de prendre un peu de retard sur le « progrès ». Et au-delà de l'âge d'or pavillonnaire du jeune couple parental avec enfant, s'esquisse la perspective d'un habitat diffus rural dans lequel on projette de vieillir (Gateau et Marchal 2020), et duquel les jeunes ne veulent plus partir.

Disposer d'un espace, d'un jardin… et se distinguer des « banlieusards »

Ce pouvoir émancipateur des campagnes passe en outre par le corps, et la possibilité de renouer plus qu'en ville avec un univers sensoriel nourri par la relation au « naturel ». Les nouveaux ruraux ne viennent pas « *vivre en espace ouvert* » que pour question de « prix », ils trouvent dans ces « *territorialités rurales* » de l'espace, un jardin, le contact avec l'espace agricole et la forêt, sans avoir à renoncer tout à fait à leurs liens avec les réseaux, avec la ville et le monde. Les enquêtes de Monique Poulot l'amènent ainsi à constater la profonde attention des habitants portée aux saisons, aux usages du sol, aux odeurs, et aux couleurs de l'espace rural (Poulot 2019).

Mais une autre motivation, aussi compréhensible pour l'habitant qu'elle peut gêner l'urbaniste aspirant à un idéal de mixité sociale, participe à guider une part modeste de la population à prendre le large à la campagne (Préteceille 2006). Le cadre de vie d'une urbanisation dispersée peut permettre d'affirmer des distinctions sociales, relevant davantage d'une problématique ségrégative que du seul attrait des voluptés agrestes. Les travaux sur le périurbain et ses couronnes éloignées ont en effet consolidé le constat que « *le choix de la maison individuelle dans des lotissements situés dans la banlieue éloignée est une autre traduction socio-spatiale de la volonté d'une frange des classes moyennes, mais aussi dans le cas français d'une partie des classes populaires, de fuir les quartiers populaires et les cités les plus stigmatisés* » (Oberti et Préteceille 2016). Si l'appel des périphéries traduit un besoin de s'extraire de la masse urbaine, il exprime aussi un désir de prendre ses distances avec l'image négative de cette

[146] Hervieu et Viard détournent ici le proverbe allemand du XVème siècle, « *Stadt Luft macht frei* », « *l'air de la ville qui rend libre* », souvent cité comme précepte hegelien (comme l'explique la géographe Nora Semmoud en 2011, dans son article *« La ville rend libre ? L'urbanité au féminin dans le Maghreb »*).

première périphérie que constitue la « banlieue ». « Beaucoup de périurbains disent se distinguer des banlieusards par le fait qu'ils traversent des espaces verts avant d'arriver dans leur ensemble pavillonnaire. Ce faisant, ils ont le sentiment de s'extirper de la masse urbaine et de s'en mettre à l'abri » (Charmes 2005). Nous pouvons conclure à partir de là que plus l'environnement est rural, plus il contraste avec une image de « banlieue ».

3.3. « Tenir » un territoire

Une autre vertu de cette urbanisation rurale, est qu'elle offre à des ménages plus modestes que ceux des premières couronnes la possibilité de prendre possession d'un chez-soi, de « tenir » bien à eux à travers une parcelle du cadastre leur petit morceau du territoire.

Accéder, c'est s'assurer une place sociale

Augustin Berque fait remonter l'étymologie du verbe « habiter », en français, au latin « *habere* », qui signifie effectivement « *tenir* ». Le terme évolue dans l'histoire de la langue dans les lignées parallèles de « *maintien* » (manière d'être) et de « *occupation* » (être là) (Paquot et *al.* 2007, p. 55). Le philosophe nous rappelle qu'à l'âge classique, « habiter signifiait aussi « peupler, coloniser ». La possession assure à son bénéficiaire le maintien du corps dans un lieu social (*Ibid.*).

De manière moins matérialiste, mais puissamment symbolique, l'architecte Frédéric Mialet souligne quant à lui que ce qui se consolide, et donc s'apaise par cette possession, c'est « *un ancrage au sol, un rapport au ciel, voir au paysage* » (Mialet 2006). Les études périurbaines qui s'attachent plus spécifiquement aux couronnes les plus éloignées encouragent en ce sens à davantage prendre en considération le parcours résidentiel des accédants. Pour bien des ménages, le pavillon en accession, eut-il à s'implanter très loin de la ville, représente une amélioration significative sur le plan de la reconnaissance sociale, de la sécurisation financière face à la peur de la relégation (Rougé 2005 ; Dodier 2013). « *Être propriétaire d'une maison individuelle est vécu comme un élément symbolique de valorisation sociale. Par cet achat on s'extrait d'une image sociale peu gratifiante : être locataire, habiter en immeuble, en HLM…* » (Legué 2008, p. 7). C'est ce puissant ressort que vient aujourd'hui comprimer la critique du pavillonnaire face aux enjeux écologique, l'injonction à densifier, la baisse du pouvoir d'achat ou le durcissement des taux d'emprunt.

Par ailleurs, dans le cas de l'accession modeste, le modèle pavillonnaire – a fortiori dans sa version diffuse qui dispense des terrains un peu plus vastes – le projet financier est programmé au plus juste, ce qui signifie souvent « au mètre carré près » (Bacqué et *al.* 2016). Or les modèles proposés par les constructeurs de maisons présentent des surfaces somme toute modestes (voir

chapitre 3) pour des familles avec plusieurs enfants, parfois recomposées. Disposer d'espaces de « débordement » peut alors s'avérer une nécessité plus qu'un confort. Christian Moley observe que cette préoccupation est ancienne puisque, que dès le XIXème siècle, les architectes s'engagent dans une « *quête de complément extérieur* » pour le logement ouvrier, afin de « *compenser la faible surface des logements* ». Dans le pavillon modeste, le garage, le jardin, et au-delà encore l'espace ouvert peuvent satisfaire à cette attente. Face à des budgets contraints, ce léger surplus d'espace apporte encore une perspective.

S'approprier pour pouvoir transformer

Posséder peut par ailleurs s'avérer une condition nécessaire pour s'approprier un espace, le transformer, le ménager à son image. Pour Berque (2007, p. 58), « *transformer les choses est l'activité humaine par excellence. L'humain, c'est l'être qui, par ces transformations, crée de nouvelles choses, par-delà l'état naturel* ». Avoir, ou n'avoir pas la possibilité de cette plasticité de l'espace domestique, change considérablement les perspectives sociales pour les habitants. Philippe Genestier observait ainsi en 1991 que la souplesse d'affectation des espaces annexes au logement participait de manière décisive de l'intégration sociale et économique de l'habitant :

> « *Quand dans le jardin de son petit pavillon, l'immigré italien, espagnol ou polonais faisait en 1950 un garage de réparation automobile, un dépôt pour les marchandises qu'il vendait sur les marchés, un atelier artisanal, l'espace ne constituait pas un obstacle à son intégration économique* » (Genestier 1991, p. 51)

Là encore, disposer d'une marge de manœuvre, pouvoir aménager des vides résiduels, forme une condition spatiale pour pouvoir évoluer, construire une trajectoire, entreprendre. Il devient dès lors possible de lire la limite cadastrale non dans la fin qu'elle impose à l'espace public ou à l'espace d'autrui, mais comme le début de l'espace à soi. C'est ce qu'Heidegger dit de la frontière, où « *La limite n'est pas ce où quelque chose cesse, mais bien, comme les Grecs l'avaient observé, ce à partir de quoi quelque chose commence à être (sein Wesen beginnt)* » (Heidegger, cité par Berque, 2007). La limite cadastrale peut apparaître dans ce sens comme le début d'un espace nécessaire pour déployer ce que l'on tient en puissance, pour engager dans et par cet espace disponible et plus malléable que d'autres un déploiement social de soi.

L'affirmation de soi par ses libertés de choix sur l'espace

La généralisation du terme « maison individuelle » n'est pas contingente, mais relève d'une préférence à d'autres désignations possibles comme « villa » ou « pavillon » (Legué 2008).

L'expression même affirme une « *individualisation* » d'un habitat (Allen et *al.* 2008, p. 9). Or cette individualisation passe, pour le pavillon, par le morcellement de l'espace par les lots privatifs, par la possibilité de mettre de toute part des dispositifs spatiaux de distanciation, de dissociation, de différenciation. Quelle que soit la taille du terrain, il importe de « *pouvoir faire le tour de sa maison* » (*Ibid.*).

En attribuant des droits spécifiques à chaque parcelle, la maison en son lot se fait ministère en son royaume. L'habitant y subit – moins qu'ailleurs – l'obligation de prendre en compte les projets de ses congénères. Le morcellement figure une relative liberté de pratique dans son enceinte, dans l'agencement de la maison, comme dans l'usage de son extérieur. Parce qu'il permet donc une plus grande expression de soi, le pavillonnaire offre de meilleures conditions que d'autres types de logements au déploiement de l'habiter. Cette marge de manœuvre conduit même Nussaume, Perysinaki et Sery à voir dans le pavillon une morphologie qui s'avère finalement plus favorable au développement de pratiques alternatives écologiques : pouvoir placer un composteur, entretenir un potager, mettre en place des panneaux solaires, installer des dispositifs d'économie ou de récupération d'eau, n'implique alors qu'un exécutif restreint (Nussaume et *al.* 2012).

La maison individuelle du périurbain comme du « diffus » semble ainsi parfaitement répondre à la manière dont Serfaty-Garzon relie la construction physique du logement et ce qu'elle symbolise de l'être qui l'édifie : « L'habitat est une création délibérée par l'habitant d'un rapport dynamique d'appropriation de son espace propre. Cette appropriation est ainsi une expression individuelle. Elle relève de l'affirmation identitaire de l'habitant. En ce sens, l'habitat est le projet d'engager l'espace habité dans la construction de soi. » (Serfaty-Garzon 2002, pp. 67-68).

L'affirmation de soi par liberté de poser une limite

Ainsi jusqu'à la clôture, qui bien que son édification soit encadrée par les règles du code de l'urbanisme et du code civil, laisse à ses édificateurs le loisir de nombreux ajustements. Comme le souligne la définition qu'en fait le dictionnaire de l'urbanisme de Merlin et Choay, la clôture pavillonnaire ne traduit pas seulement une limite, elle s'avère aussi « *chargée de fonctions démonstratrices : sa forme et ses matériaux sont une image que l'occupant donne de lui-même* ». (Merlin et Noisette [1988] 2005, pp. 183-184). Ce signe de fermeture traduit aussi un progrès dans l'histoire d'une affirmation de l'individu face à un collectif vécu comme aliénant : « *La clôture pavillonnaire désigne la propriété du sol et correspond à une défense spatialisée et visuelle de l'intimité (être à l'écart de, ne pas être vu)* ». Son origine et liée à l'histoire agricole, où elle marque un « *symbole de liberté du propriétaire* » lorsque progressivement l'exploitation individuelle familiale du sol remplace les pratiques collectives villageoises (*Ibid.*). D'une autre manière, force est d'admettre que les clôtures et dispositifs de fermeture se généralisent

précisément après que le périmètre la ville traditionnelle, compact et ceinte, a éclaté. Quel dispositif, physique ou symbolique, marque et protège désormais chacune des particules de la ville en miettes ? « *Car comme l'écrivait Braudel, une ville, c'est un mur, un mur pour se protéger des intempéries et des envahisseurs* » (Crevel 2018). Comment cette image du mur de la ville ancestrale questionne les murs pavillonnaires ? La systématisation des clôtures doit-elle être comprise comme une compensation (dérisoire) à l'éclatement du mur de défense ?

L'effet pervers que la clôture résidentielle peut induire, particulièrement dans un espace rural encore très ouvert, tient au risque de fermeture des échappées visuelles auquel tout passant a gratuitement accès. Les paysagistes dénoncent ce risque de bon droit, et les règlements d'urbanisme tentent à ce titre d'en encadrer les modalités d'édification. Il serait pourtant inexact d'attribuer aux particuliers eux-mêmes l'intention de priver autrui de la jouissance du paysage. C'est l'effet d'accumulation successive des décisions individuelles qui induit la privation de ce bien commun. La clôture questionne alors, dans toute sa contingence, l'arbitrage que la collectivité décide de donner entre le pouvoir accordé à l'individu, et la valeur qu'elle entend accorder à l'intérêt général.

3.4. La rupture morphologique comme désir de rompre avec le passé

Le nouveau pavillonnaire qui bourgeonne en campagne rompt, comme nous l'avons vu, avec les morphologies héritées. Il inverse l'organisation des vides et des pleins, se déploie davantage à l'horizontale plutôt qu'en hauteur, se retire en cœur de parcelle, fuyant la mitoyenneté … au prix d'une consommation sans précédent d'une terre agricole jusque-là méticuleusement préservée. Mais le rapport à l'espace des société agricoles a lui aussi changé, et avec lui les formes de l'habitat agricole, à l'échelle du bâti comme dans l'espace communal. Ces distanciations nouvelles traduisent une mutation fonctionnelle, mais aussi symbolique et culturelle d'une société rurale en pleine recomposition.

Une distanciation fonctionnelle entre l'habitat rural et l'habitat résidentiel contemporain

Si l'urbanisation pavillonnaire diffuse amène l'observateur extérieur à déplorer une perte d'identité architecturale et une indifférence à la cause environnementale, il semble utile de rappeler que pour l'habitant encore ancré dans la culture agricole, le passage de l'exploitation traditionnelle à la maison individuelle marque l'accès attendu et souvent tardif au confort de la modernité. On compte aujourd'hui dix fois moins d'exploitants, pour des exploitations dix fois plus grandes, dans ce que l'architecte Pierre Bourlier désigne comme un « *Tournant générationnel* ». Depuis une trentaine d'année, l'habitat traditionnel a été rejeté par les paysans, qui migrent vers le bourg, délaissant

l'habitat dispersé. « *L'essentiel de la population d'ascendance rurale vit aujourd'hui dans le bourg* » (Bourlier 2002, p. 35). Comme leurs « cousins » venus des villes, une part importante des accédants des campagnes entend laisser derrière elle « *l'habitat rural* » (Aymard et Brun 2003), pour satisfaire à de nouvelles aspirations : « *recherche du fonctionnel, du confort, de la lumière et du "vert", à côté de la volonté d'accéder à la propriété* » (Lompech 2018, p. 109). Le détachement de la maison paysanne, au profit de la maison individuelle, apparaît comme une tentative de détachement de l'outil de travail, quand les deux étaient jusqu'alors souvent associés. Bourlier va en ce sens jusqu'à évoquer un « *rejet de l'habitat traditionnel par les paysans* ».

À la sortie de la guerre les territoires ruraux connaissent un grand bouleversement, conséquence notamment des nouvelles politiques agricoles – remembrement et l'industrialisation – s'inscrivant alors dans un idéal de progrès (Jean et Rieutort 2018, p. 104). Cette « modernisation » bouleverse la relation des populations rurales à leur lieu de vie, qui se traduit par un désamour du paysan pour sa maison. Le bâti rural est très majoritairement ancien en 1945, et dans les années 1960, la construction neuve double (Bourlier 2005). L'habitat se dissocie du lieu d'exploitation, et le finage se vide au profit du bourg… ou plus exactement ses habitants rejoignent le contingent des maisons individuelles au pourtour des bourgs (Bourlier 2002). Ils y produisent souvent les formes les plus diffuses lorsqu'ils sont détenteurs du foncier où ils s'installent.

Cette rupture fonctionnelle marque l'espace : « *le repli de la fonction agricole et l'abandon des bâtiments, rejetés à la périphérie, se généralisent de sorte qu'il n'y a plus de liaison entre la physionomie de l'habitat et sa fonction contemporaine* ». Le temps bouscule la continuité de l'espace puisque « c*ette mutation des comportements rompt fatalement avec l'héritage villageois, en lui accolant un style standardisé sans exigence de continuité ni d'intégration au site* » (Lompech 2018, pp. 104 et 109). Mais de telles mutations ne sauraient être que fonctionnelles.

La distanciation symbolique : s'affranchir du passé

Quand il observe les confins de la « ville franchisée », Mangin décrit « *des essaimages de plus en plus dissociés des vieilles bourgades* » (Mangin 2004, p. 174). Le terme de dissociation est fort, pour peu que l'on considère le sens que lui attribuent les psychologues, à savoir une inhibition temporaire du rapport au réel, pour faire face à un traumatisme. Mangin attribue cette rupture morphologique à un changement de mode opératoire des acteurs de l'aménagement, mettant en œuvre un « *urbanisme de secteur* ». Nous ne saurions le contredire. Mais l'analyse de Bourlier nous incite à voir, aussi, une possible intention des habitants. Cette rupture pourrait n'être pas seulement subie, mais désirée. L'évolution du rapport des habitants d'ascendance rurale à leur territoire, et à leur maison, se traduit par un rejet de l'habitat traditionnel au profit de la maison individuelle. Si la rente foncière

de terres devenues constructibles a pu encourager les propriétaires locaux à accepter le bouleversement de l'urbanisation, leur parti pris pour la maison individuelle traduit un changement profond des représentations, et le début d'une acculturation urbaine (Bourlier 2002).

Nous assistons ainsi à une forme de croisement des trajectoires entre des « locaux » qui tournent le dos à leur héritage pour plus de confort et de modernité, et les « néos » dont une part revendique de manière prescriptive le respect du patrimoine vernaculaire et des formes identitaires.

La distanciation culturelle, du paysage agricole vers des « espaces du quotidien »

Pour infléchir ce croisement de trajectoires vers l'espoir d'une rencontre, Marta Benages-Albert et Sophie Bonin (2013) proposent d'appréhender « *les représentations du paysage non plus seulement à partir des modèles culturels, mais surtout à partir du phénomène d'appropriation des lieux* ».

Les architectes nous expliquent que les évolutions artistiques, scientifiques et techniques créent de nouvelles représentations du paysage, en tentant de prendre une distance vis-à-vis des représentations établies. Il va ainsi « *des modèles paysagers [qui] dominent nos représentations sociales, (…) jusqu'à devenir des codes prescriptifs de ce qu'il faut voir* » (Bonin 2015, p. 246). En d'autres termes, le paysage tel qu'il est perçu par les observateurs extérieurs au territoire tend à se dissocier du vécu des habitants et acteurs locaux, qui y vivent et contribuent à le façonner. Les architectes considèrent qu'apprendre à considérer les paysages « ordinaires » à l'égal des paysages « remarquables » permettrait de dépasser la mise dos à dos du bâti récent qu'on laisse se développer d'un côté, et de l'autre l'héritage naturel et bâti que l'on entend préserver pour sa valeur écologique et patrimoniale. De fait,

> « *La situation des espaces ruraux en voie d'urbanisation exige particulièrement ce dépassement : ce sont des espaces du quotidien, à la faible épaisseur historique du bâti ; la distanciation culturelle ne peut y être que difficile* » (*Ibid.*).

Evoquer la fin ou la « mort » du paysage serait ainsi manquer ce visible commun que façonne aujourd'hui la vie de proximité d'une ruralité en construction, comme les paysans ont pu façonner des paysages, ordinaires hier, et devenus remarquables.

3.5. La distanciation comme progrès social

- **Le droit de prendre ses distances**

« Mettre à distance », « prendre du recul », sont autant d'expressions qui, en matière d'épanouissement personnel et de gestion des conflits, apparaissent comme vertueuses. Lorsque

les espacements des tissus pavillonnaires sont susceptibles d'être d'abord interprétés négativement (rejet de l'autre), cette approche positive peut conduire à voir dans ces distances un espace judicieusement organisé comme articulation ou comme tampon.

C'est ce que mettent en valeur Caron et Torre dans leur analyse sur la dimension négative de la proximité dans les conflits de voisinage des espaces ruraux, comme par exemple des usagers voisins ne s'accordant pas sur l'usage principal à donner à un espace, récréatif pour les uns, productif pour les autres. La proximité géographique, souvent vantée comme créatrice de compromis, apparait ici à l'inverse comme génératrice des conflits, et comme déterminant de leur évolution (Caron et Torre 2006). Pour parvenir à une sortie de crise par la négociation, ils mettent en avant les vertus d'une « proximité organisée », qui repose sur la « mise en place de procédures de concertation, de négociation, ou de médiation ». Mais encore faut-il pouvoir mettre en œuvre une telle démarche. Par défaut en quelque sorte, nous pourrions considérer que l'espace entre les unités de vie du pavillonnaire diffus remplace la « médiation » par la distance. Si elle ne règle pas le conflit, au moins laisse-t-elle espérer de ne pas l'alimenter.

Et pour autant, cette distance par défaut, instaurée par substitution, perd sa valeur dès lors que l'espace traduit une anticipation systématique de conflits encore inexistants. Nous pourrions ainsi questionner la difficulté que représente pour les futurs voisins d'envisager et discuter le ménagement d'un espace commun, permettant un échange fugace, de civilités ou de ballon.

Le droit à l'intimité

L'intimité, dans l'acception contemporaine et courante de ce terme, n'a pas toujours existé comme telle. Elle rompt radicalement avec « *la confusion entre le privé et le public qui prévalait avant le XVII*ème *siècle* », et supposant « une vie constamment commune » (Serfaty-Garzon 2002, p. 67). Les fonctions régénératrices du chez-soi, lieu de halte, de pause, de reconstitution, sont donc une acquisition sociale récente : « *retrait personnel, sociabilité sélective et de convivialité, intimité familiale et domestique. La demeure se referme sur le cercle familial et celui des proches. Elle fait l'objet d'un intense investissement affectif qui s'affirme comme l'autre face du sentiment de la famille.* » (*Ibid.*). La « régulation » du seuil entre public/privé, évoquée précédemment avec la « filtration », relève alors d'une « *revendication de respect par le corps social du domaine domestique* », et témoigne d'une « *conscience aiguë de la légitimité de l'existence d'un espace intérieur individuel toujours à défendre contre les intrusions de ce même corps social* » (Serfaty-Garzon 2003, pp. 66-68).

L'habitat pavillonnaire semble répondre de cette évolution du rapport à l'autre dans l'histoire, comme si la mondialisation et la métropolisation avaient créé dans leurs traductions sociales locales une forme de surexposition qu'il s'agirait de borner, de limiter. Ce type

morphologique met en abîme les dispositifs de protection de l'intimité : murs de la maison, espaces intermédiaires de la parcelle, effet d'enclave des ensembles résidentiels… comme une « revendication du droit à l'intimité » (*Ibid.*). Dès lors, on peut s'attendre à ce que toute réduction contrainte de ce seuil soit vécue comme une soustraction de ce qui justifie le choix de ce modèle.

La densification comme régression du modèle pavillonnaire

Les qualités reconnues à la forme pavillonnaire par ses habitants tiennent donc en grande partie à ce surplus d'espace autour de la maison, plastique, adaptable aux besoins d'extension de l'intérieur vers l'extérieur, ou aux nécessités de protection de l'intérieur face à l'extérieur. De ce fait, remettre en cause la surface des terrains, revient à amputer le « surplus » d'une part de sa surface, donc amoindrir sa qualité, son efficacité. La perte de ce qui était assimilé à un progrès social peut alors être vécu comme un recul imposé. Ce raisonnement suggère une piste de compréhension de la recrudescence de tensions qu'a porté le dispositif « Zéro artificialisation nette » tant parmi les élus locaux que les habitants. Dans la théorie du changement des sociétés proposée par Anthony Giddens, « *Les personnes dont les capacités se renforcent par l'accroissement de la distanciation ne vont pas, de manière volontaire, accepter une évolution qui conduirait vers des niveaux plus bas* » ([1984] 1987).

Le modèle arrive dès lors à un point de crispation, où l'impératif écologique se heurte à la légitime défense d'un progrès social. Quand une abondance relative de distance ne peut plus pallier l'absence de conception spatiale entre les unités bâties, alors penser, dessiner et édifier enfin l'interface devient une nécessité.

4/ Nuancer le morcellement comme grille de lecture de l'habitat diffus

Une part essentielle du processus d'habiter se joue donc dans la porosité de la limite entre l'intérieur et l'extérieur, à travers le sens et les possibilités que l'aménagement du seuil donne au-dedans et au dehors. L'habiter ne peut donc opérer sans limite. De même que la construction de l'être ne peut se faire sans relation au-delà de la limite. En formant un cadre à soi, la limite offre la ressource d'aller hors de soi. En ménageant dans l'espace à soi une place pour le monde extérieur, cette même limite offre la possibilité de se déployer dans le monde, et de s'y inscrire comme partie prenante. L'identité humaine se constitue et se nourrit indissociablement dans l'intimité *ET* dans le rapport au monde. Le sens de cette limite tient ainsi à son caractère franchissable, à la finesse et l'adaptabilité de sa fonction de filtre. « L'ouvert » et le « fermé » ne peuvent satisfaire les besoins de

l'habiter que dans une relation, non pas binaire, mais complexe, subtile, équilibrée et toujours adaptable. De cette manière, la lecture socio-spatiale du morcellement qui nous a permis de mettre en évidence les particularités d'un habiter pavillonnaire entre périurbain et rural, gagne à admettre quelques nuances.

Les résidences se ferment en ville, autant qu'à la campagne

Christian Moley constate que l'aménagement connait de manière générale, depuis les années 2000, une tendance à une séparation des espaces entre la sphère privative du logement et le domaine public, menée par les opérateurs, par soucis de gestion et de sécurité (Moley 2006). Ce mouvement de « *résidentialisation* » a pour objectif premier de « *sécuriser les espaces publics en délimitant les espaces privés en référence au tissu urbain traditionnel caractérisé par des espaces clos, protégés et réservés aux seuls occupants* » (Golovtchenko 2003, p. 377). Ce réflexe de « retrait » se caractérise donc par l'abolissement de l'ambigüité féconde des « seuils », au risque assumé d'une privatisation des espaces communs. Les réflexions de l'architecte et historien Jacques Lucan en forment un témoignage des plus explicites (Lucan 2012 ; 2021). Dans un entretien accordé au *Monde*[147], il explique précisément comment en milieu urbain, « *le logement fabrique des morceaux de ville* » plutôt qu'un « *univers habité* ». A travers l'exemple du quartier Confluences de Lyon, il décrit comment, malgré le recours à des outils complexes comme les ZAC, et l'action des architectes, le modèle urbain produit, comme le modèle pavillonnaire, « *des morceaux de ville qui se protègent, aujourd'hui, derrière des clôtures* » :

> « *À Lyon par exemple, dans le quartier Confluence, qui a beau avoir été conçu par Herzog & de Meuron, il y a des jardins à l'intérieur des îlots, des bancs, mais personne n'y va car il y a des grilles partout. On est pourtant en pleine situation urbaine, c'est très dense, il y a un centre commercial juste à côté… Pour que les villes soient un peu agréables, il faut retrouver un minimum de porosité, des espaces de transition entre vie privée et vie publique. L'espace public ne peut pas servir qu'à desservir les espaces privés. Ou alors c'est chacun chez soi* » (*Ibid.*).

Il dresse ainsi un constat parfaitement similaire à celui auquel nous avons aboutis, d'une production des formes bâties qui, avant les usages, « *répond aux intérêts de ceux qui construisent et de ceux qui aménagent* ». Une même logique donc, mais qui demeure néanmoins paroxystique aux franges métropolitaines : « *Que dire des situations un peu périphériques, où le terrain est un peu plus disponible, où la même logique est à l'œuvre…* » (*Ibid.*).

[147] « *Le logement fabrique des morceaux de ville* », entretien avec l'architecte Jacques Lucan par Isabelle Regnier, *Le Monde*, 22 octobre 2022. URL : https://www.lemonde.fr/culture/article/2022/10/13/l-architecte-jacques-lucan-le-logement-fabrique-des-morceaux-de-ville_6145587_3246.html

Quand les formes et les significations du morcellement évoluent à l'usage

Par ailleurs, le morcellement morphologique qui caractérise l'urbanisation aujourd'hui n'est pas nécessairement définitif, en tout point de sa constitution. Certes, le découpage parcellaire fixe de manière particulièrement durable la morphologie d'un territoire (Douady et *al.* 2014). Une fois mené à bien le projet d'accession, le temps des premiers usages peut révéler de nouveaux besoins à satisfaire. C'est symptomatiquement le cas des cheminements de proximité, dont la nécessité ne tarde pas à se faire ressentir chez les nouveaux ménages en cours d'appropriation de leur espace de vie. Jeanmonod et son équipe constatent ainsi avec leurs enquêtés que « *la demande en équipements (trottoirs, éclairage public, etc.) survient rapidement* »[148] (Jeanmonod et *al.* 2010, p. 63). De même, « *les habitants de Champcevinel veulent habiter à la campagne, mais avec un confort "urbain", avec des trottoirs et l'éclairage public* » (*Ibid.*, p. 71). Le constat est le même pour Yvon Le Caro, qui observe qu'une fois libérés des pressions de l'installation, « *les habitants du bourg et des lotissements veulent de l'accès, en particulier orienté sur les loisirs itinérants à pied, à cheval, en vélo.* » (Le Caro 2001, p. 82).

De cette manière, une clôture entre deux voisins, envisagée en cours de construction, peut ne pas aboutir – ou émerger avec une moindre hauteur ou opacité, si les premiers contacts s'avèrent probants. Inversement les intentions aménagistes peuvent manquer leur cible, en projetant des hypothèses d'usages que les habitants ne confirmeront pas. Nicolas d'Andrea et Pascal Tozzi observent ainsi que parfois, « *derrière les bons sentiments jardiniers de la durabilité, la réalité conflictuelle de l'habiter refait parfois surface* » (2014, p. 71). L'étude d'un écoquartier bordelais révèle dans leur travail ce décalage, dans le temps et l'usage, entre une intention aménagiste initiale de promouvoir des espaces communs, et les crispations sous-estimées mais ancrées des habitants quant aux risques de dégradation de ces espaces.

Ces évolutions possibles entre projet et usage constituent un objet de la recherche architecturale, comme en attestent les travaux du sociologue Jean-Michel Léger sur les « *coups de dés des concepteurs* », lancés avec plus ou moins de succès en anticipation des besoins habitants (Léger et Decup-Pannier 2005). Mais nous avons déjà vu qu'il est peu question d'architectes dans le pavillonnaire des confins métropolitains. Quand la contrainte financière parle avant l'usage, il reste pour l'habitat à accepter son sort, ou tenter de l'égailler. C'est ce pouvoir des représentations que l'anthropologue désigne comme le « *négatif positivé* » (Legué 2008, p. 14). Le modèle du constructeur, la distance avec l'emploi, une surface de terrain plus étroite que désirée, une mitoyenneté contrainte,

[148] Propos recueillis auprès du directeur d'intercommunalité de Gémozac.

ou tout inachevé de la maison, deviennent, au filtre de la bonne volonté habitante, un projet à établir, une amélioration à venir, ou un moindre mal :

- « *Quand il n'y a pas de circulation, on met une demi-heure* ».
- « *C'est normal quand on est jeune, on n'a pas trop d'argent* »
- « *Après on fera une cheminée. On fera la salle de bain. On agrandira…* ».

Cet « *Après* » fondamental traduit ou trahit précisément l'écart entre l'habitat projetté et le produit acheté. Mais signifie-t-il une renonciation sage vers une sobriété heureuse ? Ou frustration existentielle annonciatrice de tensions sociales ? Lefebvre anticipe ces interrogations en questionnant comme « utopie » le pavillonnaire : « *Qu'attendent de lui ceux qui l'habitent ? Rien de moins que le bonheur. Beaucoup le vivent ainsi, oubliant les inconvénients, les "scotomisant"* » (Raymond et *al.* [1966] 2001).

Les « Pieds Nickelés » l'expriment à leur manière : « *Y'a mieux, mais c'est plus cher* »[149].

[149] *Les Pieds Nickelés arrivent*, bande dessinée de Louis Forton chez Henri Veyrier, 1982.

Conclusion du chapitre 4

Pourquoi un urbanisme rural est-il, sinon possible, du moins souhaitable ?

L'habiter consiste ainsi à se constituer une place dans l'espace, qui permet de se situer dans cet espace et, à partir de celui-ci, se situer dans le monde. Il implique la nécessité d'un chez soi, lieu de repli nécessaire, légitime, constituant du « soi ». Pour cependant ne pas passer du repli au retrait (c'est-à-dire garder ouverte la possibilité d'une itération) et amputer son être d'une appartenance au monde qui le définit tout autant, encore faut-il pouvoir rencontrer le monde, à la limite du chez soi comme au-delà du chez-soi. Les dernières décennies ont été marquées par une tendance générale à une séparation toujours plus forte entre public et privée. Cette étanchéification de la limite trouve cependant, dans les morphologies diffuses du pavillon, une traduction paroxystique, du fait même d'un mode d'aménagement dont l'unité de fabrication est celle de la maison et sa parcelle, hors de toute procédure d'ensemble.

Ce cloisonnement offre un refuge utile à la constitution du soi pour une part de la population qui, soumise à une mobilité chronophage et harassante, semble en avoir particulièrement besoin : c'est du calme, c'est un espace tampon en retrait des flux, une condition préalable à tout mouvement vers l'autre et le monde. C'est aussi par le confort et la modernité de la construction, même industrielle et standardisé, la possibilité de s'affirmer en rupture de l'habitat rural et l'image fruste qui l'accompagne, aujourd'hui encore, de manière tenace. Face à l'incertitude économique et à la peur du déclassement d'une frange populaire des classes moyennes, c'est enfin une consolidation financière et sociale vécue comme essentielle dans le parcours de vie. Dans l'impossibilité de posséder davantage, avoir sa place dans le paysage passe par la capacité à en posséder un morceau, même infime. Et la distanciation de l'autre que permet cet espace continue de représenter un progrès social.

Mais cet impératif à disposer d'un morceau de cadastre à soi n'est pas sans contrepartie dans un modèle d'aménagement simplifié à l'extrême pour rendre l'accession modeste possible. La priorité accordée à la délimitation et à l'accès au chez-soi remet à plus tard – ou oblitère définitivement – les spatialités connexes dans lesquels devrait pouvoir se prolonger le processus d'appropriation de l'espace par l'usage habitant. L'étanchéité du chez-soi opère dans les deux sens : elle protège certes de l'environnement proche ou immédiat, mais prive aussi de ses ressources. La considération de cet espace environnant, à laquelle renoncent la plupart du temps les professionnels comme les particuliers, apparaît pourtant déterminante dans le traitement de la limite de l'emprise cadastrale. Quand ce traitement appellerait la possibilité d'une porosité et d'une réversibilité, il se

traduit dans le pavillonnaire diffus par une séparation le plus souvent binaire : en-deçà de la limite cadastrale, l'intime, le familial, la liberté d'organisation de l'espace permis par la propriété privée du sol ; au-delà, d'autres propriétés privées sans espace résiduel pour passer, échanger, jouer, flâner. Ou bien l'espace agricole, dans une confrontation directe, sans ménagement de lisière, boisée ou potagère, sans terrain vague. Ou alors la route, avec sa vitesse et ses risques, sans trottoir ou espace de repli qui ne soit d'abord destiné à la voiture, et dessiné pour la voiture. Et sur cette limite déjà clivante pèse, comme une menace de compression, l'injonction à la densification.

Dans ce contexte l'espace, environnant peine à pouvoir assurer véritablement une fonction d'exutoire, de complément, de prolongement. Quand s'inscrire dans le monde impliquerait de pouvoir s'approprier, par l'usage, l'espace au-delà de sa parcelle individuelle, l'urbanisation des campagnes ne produit pas de nouveaux d'espaces publics, même infimes, à proximité des logements qui se diffusent dans l'ensemble des territoires communaux, souvent trop loin, à pied, des quelques places et placettes héritées du bâti ancien. Le mode opératoire qui préside à l'aménagement de l'espace ne prévoit pas de cheminements qui formeraient une invitation légitimante pour aller vers les espaces ouverts, qui par leur statut de propriété privée et les contraintes de leur exploitation (agricole ou sylvicole), demeurent de fait relativement fermés.
La spécialisation résidentielle de ces espaces, de même que l'espacement systématique entre les constructions et les enveloppes urbanisées, contraint finalement à habiter la distance. L'accès à des « *sociabilités publiques* », dépassant les affinités électives des « *sociabilités locales* », implique nécessairement sur une volonté initiale, et une disponibilité de temps et de moyens financiers, et donc un accès inégal à la diversité du monde, et à ses possibilités.

Ces conclusions ne sauraient pour autant rejoindre le postulat de Jacques Lévy, selon lequel la moindre urbanité des périphéries relèverait d'un choix des habitants, fut-il contraint. Notre hypothèse, qui justifie notre corpus d'expérimentations architecturales villageoises, est plus partagé. Si nous venons d'analyser que l'espace aménagé par le modèle pavillonnaire diffus ne peut donner pleine et entière satisfaction au processus d'habiter, nous ne saurions traduire cette carence par un choix habitant, à présent que nous avons démontré à quel point les mécaniques économiques et les dispositifs techniques déterminaient ces morphologies diffuses.
De plus, avant d'être un territoire de moindre habiter, l'espace rural sous influence métropolitaine s'avère d'abord, pour la recherche, un objet de moindre intérêt. Lefebvre soulignait que jusqu'aux travaux de Raymond et Haumont, « *L'habitat pavillonnaire semblait indigne d'une analyse scientifique* » ([1966] 2001). Il décelait cette distance dans une positionnement en surplomb des observateurs :

« *On s'est généralement contenté, selon des normes esthétiques ou éthiques, de noter la laideur, le désordre des banlieues pavillonnaires, de railler les traits petits-bourgeois de ses habitants, de souligner les illusions un peu ridicules qui dissimulent si mal le décor* » (Raymond et *al.* [1966] 2001, pp. 14-15).

Le « périurbain » a depuis gagné sa place dans les bibliothèques, mais ce qu'il désigne aujourd'hui correspond désormais à un espace résidentiel aux portes des centres, devenu souvent plus cossu, mieux desservi, et mieux équipé. Il constitue cet « *anneau des seigneurs* » qui sonne la « *revanche des villages* » (Charmes 2019). Mais le pavillonnaire populaire s'est décalé dans l'espace, suivant les mêmes forces centrifuges qui ont formé les premières couronnes. Et ainsi ces nouveaux espaces résidentiels populaires semblent à nouveau confrontés à un moindre intérêt de la recherche. L'urbanisation périphérique ne manque pas d'attention quand il s'agit de l'appréhender à l'échelle de vastes territoires d'étalement et d'artificialisation, avec une préoccupation écologique des plus légitimes. De même, la préoccupation sociologique pour des modes d'habiter spécifiques aux périphéries a participé à donner corps et considération aux pavillonnaires lointains et aux ruraux. Mais jusqu'à présent ces travaux ont appréhendé essentiellement deux échelles, spatialement opposées : la maison dans sa parcelle (le microcosme individuel), et à l'autre bout le vaste espace approprié à force de mobilité (en somme : « La maison en ses territoires »).

Entre ces deux échelles, notre recherche s'est trouvée confrontée à un véritable impensé de l'articulation matérielle entre le particulier et le commun. Cette échelle intermédiaire est pourtant celle de l'urbanisme, et plus spécifiquement celle de l'action opérationnelle qui, au-delà des enjeux environnementaux, est traversée d'un enjeu sociétal. Questionner la possibilité d'un urbanisme rural nous amène donc à nous interroger sur *quelles formes spatiales, quels espaces et quels lieux communs concevoir, pour donner support au corps social des campagnes ?* C'est dans ce champ très inexploré que nous inscrivons l'analyse de nos terrains, dans l'intention qu'elle ouvre une brèche que nous estimons nécessaire.

Conclusion de la première partie

La première partie de cette thèse a permis de vérifier que la notion de périurbain, telle qu'elle s'est consolidée depuis les années 1960, ne suffit plus pour qualifier l'urbanisation hors-la-ville, devenue prépondérante en France ces dernières décennies (chapitre 1). Le report démographique et la diffusion de la construction neuve, à l'échelle de territoires bien plus vastes que les premières couronnes des villes, s'avèrent aujourd'hui davantage le fait des acteurs privés, qui imposent leur mode opératoire à des collectivités peu équipées et préparées pour orienter le choix des formes urbaines, mais voient aussi dans cette dynamique nouvelle l'espoir d'un regain (chapitre 2). Il ressort de cette diffusion urbaine des formes spécifiques, toujours façonnées par la maison individuelle, mais de manière bien plus fragmentée encore que le périurbain des lotissements (chapitre 3). Ce morcellement de l'espace à l'échelle du territoire comme du voisinage entrave le déploiement de d'habiter, bien qu'il garantisse aussi la possibilité d'un cadre de vie assumé comme choisi, et le sentiment d'assurance qu'apporte l'accession individuelle à la propriété (chapitre 4). Cette urbanisation spécifique s'est par ailleurs révélée insuffisamment étudiée dans la littérature, dans la singularité de ses formes, de ses modes opératoires, et des usages qui en résultent.

L'Entre-deux-Mers s'est confirmé dans notre analyse comme un terrain représentatif dans cette spécificité territoriale que la littérature esquisse depuis les années 2010 entre périurbain et rural. L'expérience de cet espace, comme lieu de vie et terrain de pratique professionnelle pendant dix ans, nous a permis de mettre en question le fonctionnement social des formes urbaines produites par les acteurs privés de l'aménagement et de la construction, face à une action urbanistique émergente, mais encore faible et incertaine.

Quelles possibilités offre la morphologie fragmentée et discontinue du pavillonnaire diffus, quand le processus de l'habiter tend à se déployer au-delà du chez-soi ? Cette question se situe entre deux échelles spatiales. La première est celle de l'étalement urbain à très vaste échelle, avec les enjeux d'artificialisation qu'elle revêt, et l'injonction à densifier à laquelle elle conduit. La seconde est celle de la maison, avec l'espace intermédiaire du jardin qui l'entoure, et dont les nuances périphériques ont commencé à faire l'objet d'analyses spécifiques (L. Rougé, R. Dodier, A. Morel-Brochet, F. Colin). L'échelle dont nous questionnons le fonctionnement socio-spatial est celle de l'agrégation du bâti, et plus explicitement les articulations pouvant exister entre le terrain aménagé à l'unité et l'espace dans lequel il vient s'inscrire. C'est précisément l'échelle de l'urbanisme opérationnel, et précisément celle dans laquelle les projets urbains que nous proposons d'analyser dans la partie suivante ont cherché à s'inscrire en proposant, en réaction à une urbanisation sous le signe du morcellement, un urbanisme sous le signe du lien.

SECONDE PARTIE

Des « Quartiers Campagnards » en Entre-deux-Mers :

Un urbanisme rural sous le signe du lien.

Cette seconde partie investit le territoire de l'Entre-deux-Mers, à l'Est de la Gironde, où l'influence croisée de la métropole bordelaise et des centres urbains secondaires s'opère à plusieurs dizaines de kilomètres des premières couronnes périurbaines. L'analyse de trois projets urbains locaux vise à vérifier dans quelle mesure l'urbanisation et l'action urbanistique de trois communes de l'Entre-deux-Mers confirment, infléchissent ou nuancent les difficultés d'un urbanisme rural à voir le jour. Ces programmes de quelques dizaines de logements, dans des communes de 800 à 2.000 habitants, constituent des tentatives aussi isolées qu'ambitieuses de dompter la dimension opérationnelle de l'urbanisme, pour concevoir de formes urbaines rurales contemporaines renouvelant les possibilités du rapport entre l'individu et son voisin, entre l'homme et son milieu, entre l'intérêt particulier et l'intérêt général.

Dans ce cadre, le projet expérimental du Quartier Campagnard de Targon constitue le terrain principal de la thèse. C'est en effet mon implication professionnelle privilégiée dans cette démarche, qui pour sa richesse autant que pour son inaboutissement, m'a conduit à ce projet de recherche (chapitre 5). Deux cas d'études complémentaires viennent mettre en perspective et compléter cette analyse : le Quartier Campagnard de Loupiac, inspiré de Targon et auquel j'ai pu prendre part dans une moindre mesure (chapitre 6), et enfin l'aménagement du bourg de Nérigean, choisi pour sa situation hors de mon périmètre d'intervention professionnelle, et précisément parce que je n'y ai pas été associé dans le cadre de mes missions, mais dont j'ai pu suivre attentivement les avancées, et les familiarités avec les deux premiers cas (chapitre 7).

Cette partie s'attache à montrer comment, à l'opposé d'une sensibilisation supposée nécessaire des acteurs locaux à une plus grande maîtrise de l'aménagement, ceux-ci montrent une conscience aiguë des enjeux de l'urbanisation diffuse. Elle se traduit par une expérience intime de leur part des difficultés que ces formes spatiales imposent aux modes d'habiter, et s'accompagne d'une grande détermination à s'approprier un cadre d'action opérationnel dans le but de changer la donne. Dans ce cadre, l'examen des pratiques confirme l'inadaptation des dispositifs d'aménagement à disposition, auxquels les acteurs pallient par leur plus grande souplesse et créativité pour atteindre les faisabilités techniques, juridiques et économiques de leur projet.
Il ressort de ces expérimentations une réaffirmation singulière d'une finalité sociale de l'urbanisme, à travers des visions politiques complexes et parfois très structurées. Ces engagements locaux, qui quelquefois confinent jusqu'à l'épique, ne manquent pas d'éveiller les meilleures volontés partenariales et des soutiens inattendus, notamment de la part des représentants locaux de l'Etat. Les obstacles auxquels elles se heurtent esquissent, à l'inverse, une carte des luttes de pouvoir et d'influence au front d'expansion des métropoles.

Par-delà les inflexions programmatiques et les distinctions de stratégies, l'analyse des trois démarches donne à voir des expérimentations architecturales, urbaines et paysagistes singulières. Elles se traduisent sur le plan morphologique par un renversement que l'ordre pavillonnaire impose aux vides et au plein. Les logements viennent au contact de la parcelle pour reformer des rues, qu'ils accompagnent par leur mitoyenneté et de la hauteur (étage). L'espace dégagé en retrait des maisons préserve un espace extérieur moins exposé qu'en tissu de pavillons juxtaposés. Le vide libéré par l'agrégation des pleins peut ainsi être mis à disposition, des habitants du quartier comme ceux du village ou des environs. L'espace commun se décline alors sous différents statuts et à différentes échelles : de l'espace public des voies traversantes, des places et des placettes, des sentes et des chemins, aux vergers, jardins et prés communaux, jusqu'aux objets communs que forment locaux associatifs, four à pain, kiosque, belvédère, promenades jalonnées de bancs, aires de jeux, mares pédagogiques, en passant par des mutualisations privées que dispensent ateliers communs, locaux de rangements, parkings groupés. Dans ce cadre, la densité n'apparait pas comme une fin en soi, mais comme un moyen pour répondre à la volonté d'une plus grande ouverture de l'espace et du paysage aux habitants. « *Less is (realy) more* ».

Pour que ces projets forment un quartier pour tous, les trois programmes s'attachent à imposer aux opérateurs une diversification des types de logement très en rupture avec l'offre monotypée du pavillonnaire : petits et grands logements, en accession et en location, privée et sociale, et pour tous une égalité des prestations et une même qualité architecturale. L'intégration d'une fonction économique au sein même des quartiers (mixité fonctionnelle), doit autant permettre d'améliorer la vie économique locale, qu'inviter au sein du quartier ceux qui n'y résident pas. Cette nouvelle grammaire rurale s'attache enfin non pas à occuper le paysage, mais à l'enrichir, en prolongeant la trame urbaine et les volumes du bourg (Nérigean), en se fondant dans le végétal (Loupiac) ou à l'inverse en assumant, comme la silhouette de certains villages, une forme de monumentalité (Targon).

Ces démarches se heurtent toutes à des dispositifs mal adaptés aux possibilités de l'action urbanistique locale, sur le plan technique et financier, qui requiert de la part des élus et des parties prenantes une volonté sans faille, et des stratégies inventives pour parvenir à rassembler les faisabilités des projets. Nous verrons ainsi, dans cette seconde partie, comment ces démarches, qu'elles aboutissent ou non, relèvent le pari d'un nouveau contrat social et territorial.

Chapitre 5

Le Quartier Campagnard Durable de Targon

Un laboratoire d'architecture et d'urbanisme pour « *sauver le paysage* »

Des trois projets que nous proposons d'étudier, le Quartier Campagnard de Targon constitue le cas le plus approfondi du corpus, pour deux raisons essentielles. D'une part l'opération est au centre de mes missions professionnelles de 2010 à 2018, et caractérisée par une réflexion dont la profondeur et la complexité sont à l'origine du projet de thèse lui-même. D'autre part d'autre part les productions écrites et graphiques très inhabituellement denses et abouties pour un projet de petite collectivité rurale, et l'ensemble des archives de première main de cette action en train de se faire, forment un matériau unique pour la recherche.

Face au mitage du paysage rural par l'essaimage de la maison individuelle, suivant un mode opératoire qui laisse de côté l'articulation à l'espace environnant pour garantir sa compétitivité économique, la démarche consiste à concevoir un quartier, et le penser comme un ensemble, un morceau de village, étroitement relié à celui-ci, se nourrissant du rôle structurant du bourg autant qu'il le redynamise par ses nouvelles populations et la diversification de ses fonctions urbaines. Il consiste en effet en un programme de 42 logements, incluant services, activités publiques (associatives) et privées, ainsi qu'un réseau d'espaces publics et communs.

Aucune condition particulière ne semble prédisposer ce petit chef-lieu de canton viticole, de 2.000 habitants à 33 km de Bordeaux, à rebattre les cartes de l'action urbanistique en territoire rural. La commune connait une influence constante et ancienne de la métropole bordelaise, mais demeure très réduite dans sa capacité d'action, sans aucune compétence spécifiquement dédiée à l'urbanisme, tant à l'échelle municipale qu'intercommunale. Le PLU approuvé en 2008 marque une étape significative dans la formulation d'un projet spatial pour la commune, mais il demeure très « généreux » dans les surfaces offertes à l'urbanisation, et ne présente aucune ambition particulière dans la pensée de formes urbaines alternatives au modèle pavillonnaire. Le règlement des différentes zones tend même, comme dans la plupart des documents locaux ruraux, à rendre inéluctable le découpage de lots destinés aux déclinaisons les plus standardisées de la maison individuelle.

L'émergence du projet de Quartier Campagnard va pourtant illustrer, à partir de 2010, une hybridation de cultures entre activisme citoyen et institutionnalisation communale. Conçu et proposé par une association, « Campagnes pour la Vallée du Dropt », il est accueilli par la mairie qui se constitue maître d'ouvrage d'une démarche pensée dans sa vision politique, ses bases programmatiques et sa méthode par l'association. L'idée convainc les élus locaux du territoire au point d'entrainer le Pays Cœur Entre-deux-Mers à restructurer les cadres de son action, d'une « mission Agenda 21 » à une « mission habitat et urbanisme durables ».

Partant non pas des dispositifs techniques existants alors, mais de ce que pourrait être une architecture et un urbanisme rural contemporains, le projet rassemble ses faisabilités financières et techniques par un travail d'assemblage aussi tâtonnant que méticuleux, et une très large démarche partenariale. Mais il se heurte aussi aux cadres particulièrement rigides des dispositifs opérationnels et des systèmes politiques locaux, régionaux ou nationaux. Les exigences de qualité architecturale, de qualité d'usage, de performance environnementale, et l'approche systémique que revendique le projet, finissent ainsi par questionner l'ensemble des conditions de production de l'urbain à la campagne : les moyens disponibles pour les populations des territoires ruraux, l'autonomie du pouvoir local à concevoir un nouveau modèle d'urbanisme, la possibilité d'appréhender la faune et la flore comme une ressource pour le projet local davantage que comme une contrainte, la volonté des acteurs locaux, publics, parapublics ou privés, à grouper leurs compétences et leurs moyens pour rendre réalisables des solutions nouvelles, ou encore constance de l'Etat à soutenir à travers ses sous-préfets cet urbanisme rural naissant, et enfin, la possibilité pour les architectes de mettre leurs facultés de conception au service de l'habitat rural contemporain. Ce faisant, l'analyse de cette expérimentation questionne, depuis la pratique, comment, des possibilités de concevoir et mettre en œuvre une action urbanistique ambitieuse dans les territoires où l'urbanisation, emportée par un système d'acteurs privés très libres dans leur action, est précisément la plus intense.

Nous interrogeons donc dans ce chapitre comment Targon passe d'une résidentialisation pavillonnaire « classique », opérée au fil de l'eau des années 1970 à 2010, à une profonde et ambitieuse réflexion sur les formes spatiales rurales contemporaines, au gré d'une proposition citoyenne que la mairie décide de faire sienne. Nous prendrons soin d'expliquer comment le traitement de l'espace urbain, par la conception d'ensemble qu'il exige, par les « micro-circulations » et la porosité des limites qu'il ménage, par la diversité des hommes et des fonctions qu'il invite, participe finalement à tisser dans l'espace un système de liaison pour le corps social. Face à la culture technique des pratiques urbanistiques et aux contraintes comptables du champ de l'opérationnel,

nous questionnerons comment la portée politique et philosophique de ces intentions parvient à trouver une traduction programmatique et contractuelle, répondant à la fois du Code de l'urbanisme, du *Code de la construction et de l'habitation*, et du *Code général des collectivités territoriales*.

Nous observerons d'abord qu'à l'exception d'une initiative de structuration du bourg dans les années 1970, la commune a connu une urbanisation diffuse, progressive et continue, procédant pour l'essentiel par mitage dans l'ensemble du vaste territoire communal (section 1). Nous analyserons ensuite la manière dont une proposition citoyenne nourrie de la pensée marxiste situationniste trouve dans l'urbanisme rural une nécessité d'action, et un terrain de créativité artistique et politique (section 2). Face aux ambitions singulières de cette démarche, s'engage le vaste travail des faisabilités techniques, financières et partenariales dont nous verrons qu'il confère à une véritable épopée techno-politique (section 3). Couronnée de succès inattendus ou définitivement bloquée dans certains « nœuds » du système techno-politique local, nous tenterons enfin de décrypter ce qui, alors que l'opération arrive en phase de dépôt du permis de construire, entrave finalement son accomplissement (section 4).

1/ Urbanisation et urbanisme à Targon

Au début des années 2010, la commune de Targon est chef-lieu d'un canton de 7.000 habitants. Elle assume cette fonction de cœur d'un petit bassin de vie, tant par sa centralité géographique, que par son poids démographique. Le bourg compte 2.000 habitants, au cœur d'un espace rural de petits villages ne dépassant guère 500 habitants. Dans son histoire récente, la population targonnaise s'est tenue à un millier d'âmes, du XIXème siècle jusqu'à l'après-guerre. A partir des années 1960, elle s'accroit régulièrement pour dépasser 2.000 habitants dans les années 2010, et atteindre 2.047 habitants en 2020. Ce doublement démographique, en l'espace de sept décennies, se manifeste dans le paysage targonnais par le la construction de maisons individuelles, par « à-coups » à travers différentes formes de lotissements proches comme éloignés du bourg, et de manière diffuse dans l'ensemble du territoire communal.

1.1. Une urbanisation par à-coups, de plus en plus morcelée

Les premiers « à-coups » de l'urbanisation pavillonnaire

La Résidence du « Bois de Chartres » constitue, en 1967, la première opération d'ensemble qui marque le début de l'urbanisation de Targon. A 2 km du bourg, en limite Nord-Ouest de la

commune, l'ensemble immobilier s'étend sur 44 ha vallonnés et boisés. Le plan prévoit l'aménagement en trois tranches de 79 lots de 3.000 à 6.000 m² chacun, occupant en tout 29 ha (Figure 60). Le reste du site forme un parc d'agrément de 15 ha dédié à des équipements collectifs en indivision : espaces verts, piscine, tennis, jeux. Le lotissement se distingue par sa dimension inédite du bâti rural qui domine, tant par le nombre de logements que par la surface de l'opération.

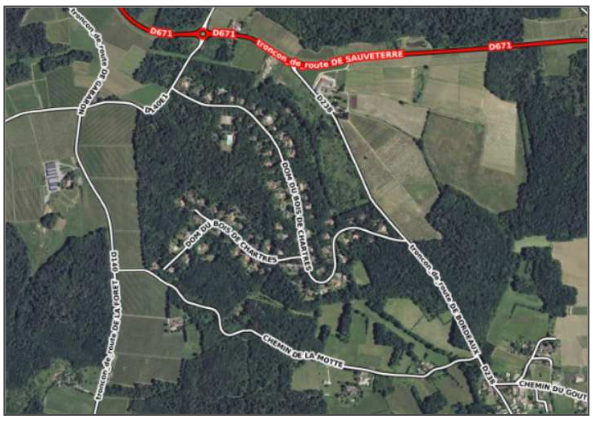
Les 15 ha dédiés aux lots à bâtir équivalent alors en effet à la surface totale du bourg ancien. Cet urbanisme résidentiel éparpillé en forêt (Figure 61), agrémenté de services privatifs, est destiné à une clientèle aisée. Il trouve à la même période des échos en Gironde, avec par exemple la résidence du golf de Cameyrac, crée en 1972 à 25 km au Nord de Targon, ou l'aménagement sur le littoral de la marina de Talaris en 1970. La recherche d'un cadre de vie « naturel » prime alors sur la réponse aux besoins d'une population locale, et les premières constructions correspondent à des résidences secondaires.

Figure 60 : Morcellement foncier géométrique imprimé par le lotissement dans le parcellaire agricole.



Source : Géoportail, parcelles cadastrales 2008/2013.

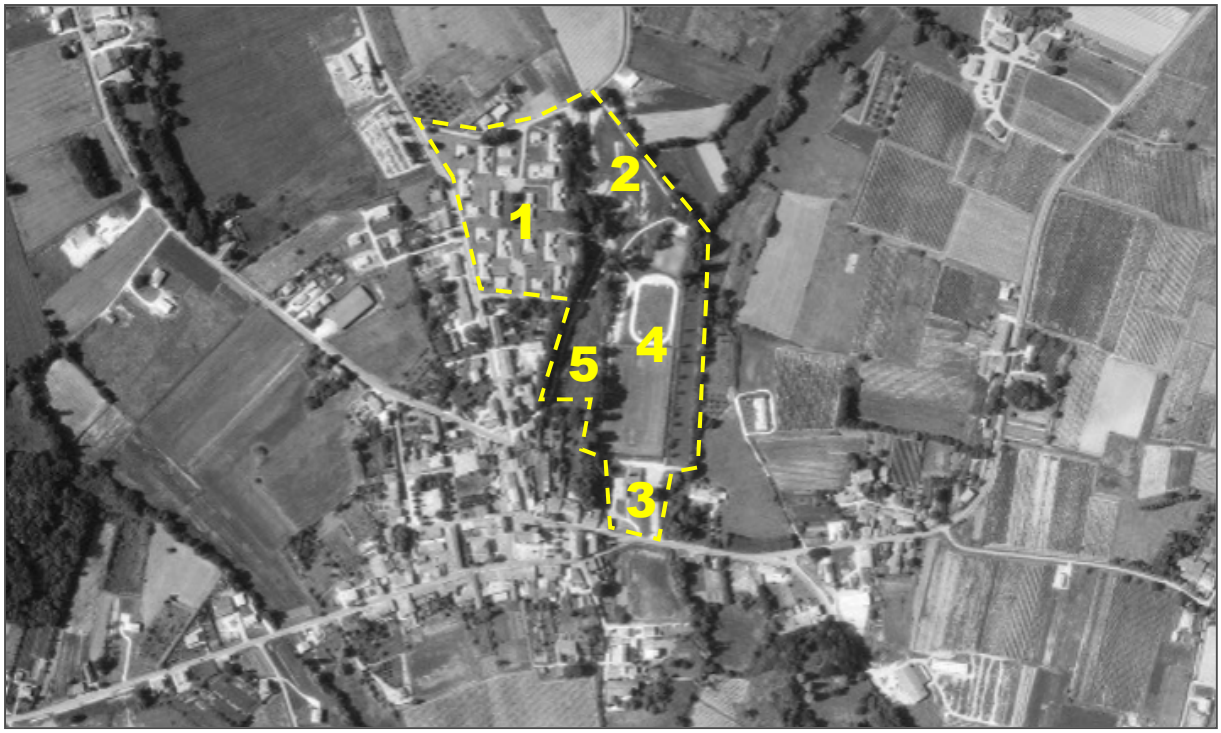
Figure 61 : Implantation du lotissement du Bois de Chartre dans un espace boisé au Nord de la commune.



Source : Vue aérienne au 1/20.000ème, Géoportail.

Trois ans plus tard, en 1970, l'engagement d'une autre opération participe à l'évolution urbaine de Targon. La résidence du « Petit Bois » est construite en extension immédiate du village, entre l'école et le cimetière. Il s'agit d'un ensemble de 31 maisons individuelles, sur un terrain agricole de 2,4 ha (Figure 62). À la différence du Bois de Chartre, l'opération provient d'une volonté municipale, et correspond dans son intégralité à des logements locatifs sociaux. Elle s'inscrit dans un projet d'ensemble d'aménagement du bourg. La mairie acquiert, à partir de 1968, plusieurs terrains sur la partie Ouest de la vallée de l'Euille, qui offre autour du bourg les rares terrains au relief peu prononcé. La résidence sociale du « Petit Bois » est achevée en 1970.

Figure 62 : Réalisation progressive du petit complexe communale dans la plaine bordant la rivière « l'Euille ».



Source : Données IGN, campagne photométrique du 19/07/1980 ; Traitement par O. Chatain, 2024.

En pointillés, l'emprise des terrains acquis par la mairie.
1/ Résidence sociale du Petit Bois (31 logements)
2/ Résidence personnes âgées du Petit Roux (40 logements)
3/ Caserne des pompiers
4/ Complexe sportif avec tennis, piste d'athlétisme et stade de foot
5/ Site du futur « pôle enfance » des années 2000.

Ces deux premières opérations d'ensemble ne se traduisent pas pour autant immédiatement dans l'évolution démographique de la commune. La construction du Bois de Chartre notamment, s'échelonne dans le temps long : en 1972, seuls 2 lots sont aménagés, puis une trentaine en 1979[150], 10 ans après le lancement de l'opération. L'aménagement de l'entité foncière acquise par la commune opère aussi dans le temps long. En 1969, la caserne des pompiers est achevée, en contrebas immédiat du bourg. L'aménagement de la « plaine des sports » s'échelonne au cours des années 1970. La mairie fait successivement aménager deux cours de tennis, une piste d'athlétisme, un stade de foot et un lac artificiel d'un demi-hectare. En 1980 commence la construction de la résidence personne âgée du Petit Roux, qui procède sur un 1 ha à la construction de 40 petits logements indépendants réservés aux plus de 60 ans.

Ces aménagements permettent ainsi à la commune de proposer une offre diversifiée de logements et des équipements de loisirs modernes et conséquents pour une commune rurale qui

[150] Campagnes photométriques de l'IGN du 29/09/1972 et du 12/05/1979.

au recensement de 1982 ne compte pas encore 1500 habitants. Ils participent dès lors de son attractivité nouvelle.

Une croissance urbaine nourrie principalement par la construction diffuse

L'organisation du territoire communal laisse encore voir la structuration façonnée par l'exploitation agricole. Le bourg, au centre d'un périmètre communal hexagonal, s'est développé en contrebas de la voie reliant La Sauve Majeure à Sauveterre de Guyenne (D671). Le finage s'est structuré du bourg vers les périphéries communales par un réseau viaire en étoile très lisible aujourd'hui, dont les limites encore boisées au Nord correspondent au pourtour du bassin versant de l'Euille. Trois voies s'étendent ainsi du bourg vers le Nord, où elles se raccordant à la route historique entre La Sauve Majeure et Sauveterre en limite de la commune :

- D238 qui relie Targon à la route entre La Sauve et Sauveterre (Nord-Ouest vers La Sauve et Sud-Est vers Baigneaux)
- D11, qui relie Targon à Blésignac au Nord (Nord)
- D122 vers Faleyras et Romagne (Nord-Est)

Au Sud de la commune, deux voies principales relient Targon aux villages alentours

- D237 vers les villages de Langoiran, Lestiac, Paillet (Ouest)
- D11 vers Cadillac et Langon (Sud)

L'urbanisation diffuse se déploie à partir des années 1970 le long de ces radiales, relayée autour du bourg par un maillage secondaire assez fin. Un mitage progressif de maisons individuelles éparpillées apparait d'abord le long de la Route de Bordeaux vers le lieu-dit Berthoumieu au Nord-Ouest (D237), de la Route de Cadillac vers le hameau de Roustaing au Sud-Ouest (D237), et de la Route de Baigneaux vers le Sud-Est (D238). Cette urbanisation linéaire s'implante en bord de voie, en fonction des opportunités foncières, jusqu'à plus d'un kilomètre du bourg.

De 1970 à 1990, une phase de mitage

À partir des années 1980, ce mitage de l'espace agricole à distance du bourg s'intensifie, et devient plus lisible. Les constructions nouvelles se succèdent de manière plus resserrée sur ces axes « pionniers », suggérant les premiers signes d'une continuité bâtie. L'urbanisation commence à se déployer à partir de certaines voies secondaires ou de nouvelles dessertes locales, permettant d'exploiter plus en profondeur les terrains disponibles entre les radiales. Dans l'ilot formé par la Rue des écoles et la Route de Bordeaux au Nord, une voie nouvelle (future Rue des marronniers) dessert quatre nouvelles maisons, sur deux rangs bâtis. Au Sud-Est, le du chemin vicinal qui

deviendra la Rue du 19 mars 1962 au lieu-dit Jean-Blanc permet l'urbanisation de tout le pourtour d'une maille agricole de 10 ha, formée par la route de Faleyras (D122) et la Route de Baigneaux à l'Est (D238), et dont le cœur demeure encore majoritairement agricole (Figure 63). Comme le souligne le PLU de 2008, une mixité de fonctions du bâti s'instaure à mesure que les nouvelles constructions pavillonnaires, industrielles ou commerciales s'implante entre les fermes et hameaux anciens (ex Caulet, Route de Baigneaux).

Figure 63 : Fermeture progressive de la maille agricole de « Jean-Blanc », des années 1970 à aujourd'hui. A droite la campagne photométrique du 19/04/1971, à droite l'aménagement actuel



Source : IGN, Géoportail.

Une première forme de densification pavillonnaire apparait entre la fin des années 1980 et le début des années 1990. Elle se traduit par l'apparition ponctuelle d'un second front bâti, en retrait des voies principales à Jean-Blanc, Rollet, et Berthoumieu (moins de 10 maisons). Ces nouvelles constructions ressortent par leur aspect juxtaposé, mais surtout, dans le cliché photométrique en couleur de 1991[151], par le tracé clair des accès récents aux parcelles en second rang. Des hameaux plus lointains encore, et jusqu'alors strictement agricoles, comme Estevenadeau à 1,5km au Nord-Est du bourg, ou Saric à près de 3km au Sud, voient apparaître les premières constructions résidentielles. Quand le bâti agricole se tenait au croisement de chemins ruraux, les maisons neuves. En 1960 le hameau de Saric est constitué de deux fermes aux constructions regroupées. En 1979, deux premières maisons sont construites de part et d'autre de la Route d'Escoussans (D 11). En 1991, dix nouvelles maisons se déploient en toutes directions autour de l'urbanisation initiale, dans un rayon de 200m. Elles s'implantent de manière particulièrement extensive, sur un seul front bâti longeant les voies, dans des terrains de 2000 à 6000 m², laissant 10 à 30m entre chaque construction, et 10m entre voie et façade. Le hameau du Bousquet, inexistant au début des années 1960,

[151] IGN, campagne photométrique du 05/08/1991.

commence à s'urbaniser à partir des années 1980 : il compte 7 maisons neuves en 1980, 19 en 1991, et près d'une trentaine en 2000)[152].

Cette urbanisation résidentielle diffuse, en discontinuité le long des voies, où dispersée autour des hameaux jusqu'à grande distance de l'existant, introduit, en l'espace de deux à trois décennies, une matrice totalement nouvelle dans l'organisation de l'espace. Ces nouvelles formes d'implantation s'inscrivent en rupture radicale avec les morphologies rurales qui caractérisent le parc bâti jusqu'à l'après-guerre. Cette rupture morphologique est mise en exergue dans le PLU de 2008, qui décrit un paysage « grignoté » par l'urbanisation :

> « *Contrairement à la forme ancienne, cet habitat ne connaît pas de règles d'implantation (pas d'alignement sur une rue ni d'orientation particulière Nord-sud), pas de règles ou d'unité en ce qui concerne les formes architecturales, l'aspect extérieur (couleur d'enduits, peinture des boiseries…), l'utilisation des matériaux (parpaings, bois, fausse pierre…), ou les clôtures (haies, murets, murs, grillage…). Les limites sont traitées de manière très hétérogène, sans unité ni référence au caractère rural. Tous ces éléments architecturaux disparates contribuent à banaliser l'espace particulier de Targon* »[153].

À partir des années 1990, débuts de continuums et épaississements urbains

Les années 1990 voient se poursuivre et s'accentuer ce détachement du bâti rural des nouvelles constructions, en même temps que l'urbanisation « s'épaissie » autour des voies et des hameaux. Alors qu'un continuum bâti à apparaître par segments le long des voies, à Berthoumieu (Route de Bordeaux), à Rollet (Route de Cadillac), à Jean-Blanc (Route de Baigneaux), un second front bâti commence à se développer en retrait des constructions initiales. Le rapport entre le bâti résidentiel et l'espace agricole s'inverse alors en quelque sorte. Les constructions éparpillées qui « mitaient » un paysage, où dominait les cultures, deviennent l'élément continu. Les parcelles demeurées agricoles apparaissent progressivement comme résiduelles. A mesure que ces continuités bâties ferment le bord des routes, les « coupures d'urbanisation »[154] se raréfient et se contractent.

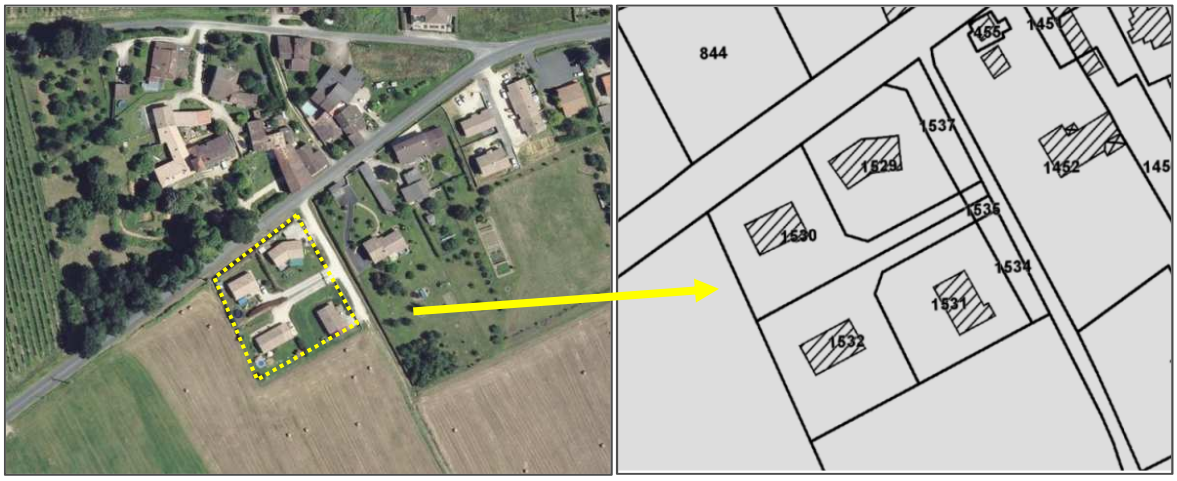
Les années 2000 voient ainsi se combler certains intervalles, entre le bourg et ses hameaux proches (Roustaing, Berthoumieu, Le Brave). L'urbanisation qui s'étire tantôt de part et d'autre, tantôt des deux côtés des D235, D236 et D11, n'est plus interrompue que par quelques « dents creuses » subsistantes, jusqu'à 1,5km du bourg. Au tournant des années 2000, deux lotissements modestes et trois petites opérations groupées viennent épaissir les contours du bourg, dilués par ses dispersions successives. Un établissement pour les personnes âgées de 62 chambres (la

[152] Campagnes photométriques de l'IGN du 19/07/1980, du 05/08/91, et du 01/06/2000.
[153] Rapport de présentation du PLU de 2008, p. 79-80.
[154] Selon une désignation commune aux documents d'urbanisme des espaces ruraux et périurbains.

résidence « Anna Hamilton ») est construit entre 1996 et 2000 sur un terrain de 1,4ha représentant un des derniers « vides » de la maille agricole de Jean-Blanc. Le lotissement du « Val de Thuir » est construit entre 2000 et 2004, avec 11 maisons sur des terrains d'environ 800m². Il jouxte le supermarché construit simultanément en prolongement du bourg vers le Nord, sur la Route de Bordeaux. Le lotissement de « L'orée des Prés » est construit entre 2009 et 2012, avec 7 maisons, sur des lots de taille inhabituellement modeste pour la commune (350 à 1.000m²).

Prenant place sur d'anciennes friches agricoles, ces deux lotissements s'implantent en longueur à partir d'une voie nouvelle, en impasse, et raccordée perpendiculairement à la Route de Bordeaux. La résidence du « Parc du chêne » est construite entre 2009 et 2012 en cœur de bourg. Sur un terrain d'environ 3.600m² jouxtant les terrains de sports sont construits une trentaine de petits logements collectifs (T1 et T2), en deux ensembles d'un étage.

Figure 64 : Hameau de Roustaing, permis d'aménager de 4 maisons individuelles sur un terrain de 3.700m². Les constructions viennent s'implanter à plus d'un kilomètre du bourg, le long de la route, exposant directement les habitations aux vents (haut de colline) et aux intrants agro-viticoles.



Source : Géoportail, parcelles cadastrales 2013-2018

Figure 65 : Sur la base d'un plan de géomètre, les accès individuels démultiplient les accès individuels au détriment de tout espace commun



Source : Cliché O. Chatain 2012 ; 2013.

Dans les périphéries de la commune, l'urbanisation pavillonnaire continue d'étendre l'emprise initiale des hameaux, comme par exemple à Saric ou Roustaing (Figure 64 et Figure 65), et gagne finalement les plus modestes et les plus éloignés, comme le hameau de Cabannes à 2 km à l'ouest du bourg, où l'apparition des constructions neuves transforme profondément le paysage. Le prolongement et la jonction progressive des continuums bâtis le long des voies entraîne dans plusieurs secteurs la fermeture de vastes mailles agricoles. L'urbanisation en lisière d'îlot sur un front bâti la plus souvent unique laisse un « vide » parfois très important au centre de ces mailles, où l'usage agricole subsiste (Pichon), quand de nouvelles constructions ne viennent pas le « combler » (Jean-Blanc).

Un parc de logement récent très homogène

En 1945, le parc de résidences principales compte 220 logements. 103 nouveaux logements sont achevés entre 1946 et 1970, puis 248 entre 1971 et 1990, 156 entre 1991 et 2005, et enfin 162 logements entre 2006 et 2017. Les logements produits à partir des années 1970 dépassent ainsi largement le parc existant préalablement : 63 % des résidences principales recensées en 2020 ont été construits après 1970[155]. La vacance très faible, de 3,54% en 1999, et de 2,47 % en 2005, signifie que cette augmentation se reporte majoritairement sur la construction neuve. La construction suit ainsi la croissance démographique, avec un pic atteint entre 1975 et 1999, de 318 nouveaux logements. Entre 1995 et 2005, entre 13 et 20 demandes de permis de construire sont déposées chaque année. Sur cette même période seuls 11 logements collectifs sont construits. La commune confirme ainsi une évolution démographique et urbaine emportée par la maison individuelle.

1.2. De l'urbanisation au projet d'urbanisme : l'arrivée providentielle d'une association citoyenne

De Targon à Neuffons

À 30 km de Targon, dans le village de Neuffons, un intellectuel parisien, retraité de la communication, avait restauré durant une quinzaine d'année un ancien prieuré de la Vallée du Dropt, pour y faire ses vieux jours. Il avait retrouvé dans ces confins du Sud-Est de la Gironde une résonnance personnelle au paysage d'un morceau d'enfance passé sur le plateau du Vivarais-Lignon, où la protection des fermiers protestants l'avait écarté d'une mort promise en Allemagne. Dans la

[155] D'après le dossier complet de l'INSEE pour la commune de Targon, RP 2020, exploitation principale, géographie au 01/01/2023 : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-33523#chiffre-cle-1

plaine sinueuse du Dropt, ourlée de ses coteaux bocagers, le surgissement de l'urbanisation contemporaine lui fut un bouleversement intime. L'apparition de l'urbanisation contemporaine venait bouleverser le sentiment de paix prodigué par le paysage.

Partageant à ses voisins son étonnement face à ces mutations, il murit avec quelques-uns d'entre eux différentes possibilités d'actions qui permettraient d'infléchir les mutations de l'espace vers une conciliation plus probante, entre ce nouvel essor et les équilibres passés, dont le paysage portait pour lui la trace. En 2006, ralliant au voisinage quelques amis et famille de Paris, il fonde une association citoyenne pour tenter de protéger ces paysages, dont l'harmonie faisait écho en lui aux toiles du peintre flamand Joachim Patinir. « *Campagnes pour la vallée du Dropt* » tente d'abord d'obtenir le « classement » de la vallée[156]. Confrontés à la complexité administrative de la démarche, et à l'incertitude de ses effets réels, le petit groupe s'attèle à concevoir une proposition plus opérationnelle, pratique, et lisible.

L'association compte alors dans ses adhérents girondins des architectes, personnels médicaux, enseignants, artisans, ingénieurs, commerciaux, simples citoyens de la vallée ou élus municipaux, délégués d'associations locales de chasse ou d'animation locale. Au contingent local s'adjoignent les compétences d'experts et consultants issus des amitiés du fondateur, de sa famille, ou d'anciens collaborateurs, à Paris et en province. Parmi eux, un ingénieur de renommée internationale (co-fondateur en France et délégué général de l'association « HQE »), un centralien, un normalien, un ancienne journaliste à France Culture, un responsable du service juridique du groupe Vivendi, une consultante en ressources humaines, un haut-fonctionnaire ancien secrétaire permanent du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), un anthropologue *directeur* de recherche honoraire au CNRS, plusieurs docteurs et professeurs, des directeurs de création, des cinéastes.

De Neuffons à Targon

En 2009, les travaux préliminaires de l'association aboutissent à une première brochure : « *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt* »[157]. Le groupe y propose « *Un état des lieux, un diagnostic, une méthode, une offre* » dont la conclusion performative s'adresse aux élus locaux : « *Il est grand* temps *de le faire* » (p. 16). Ce document à l'appui, les représentants de l'association visitent plusieurs mairies et services régionaux ou départementaux en charge de l'aménagement de l'espace,

[156] Un site « classé » se définit à partir des articles L. 341-1 à 22 du *Code de l'Environnement* comme « un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. (…) Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel ».

[157] *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt. Un état des lieux, un diagnostic, une méthode, une offre* », association Campagnes pour la Vallée du Dropt, 2009.

pour sensibiliser à leur cause en faveur d'un urbanisme rural et, mieux encore, trouver un édile désireux de participer à « *la construction de quartiers ruraux durables à la porte des bourgs et des villages* » (*Ibid.*, p. 5).

D'abord très intéressée, la petite ville voisine de La Réole se voit dans l'impossibilité de s'engager dans un projet d'aménagement en extension urbaine, l'État l'intimant de résoudre d'abord le problème des 300 logements vacants dans son centre-ville. De proches en proches, de maires en maires, l'association arrive à Créon, où le maire salue un programme « *mûrement réfléchi* »[158]. Pour autant, l'ancienne bastide s'est déjà passablement urbanisée, et l'édile redoute qu'une telle démonstration n'apparaisse que trop tardive. Il envoie l'association à Targon, dont il pressent, en son maire, une appétence pour un urbanisme expérimental.

Le 12 décembre 2009, le maire vient à ma rencontre dans les bureaux du Pays, qui se situent à Targon même, de l'autre côté de la Grand Rue, dans le presbytère. Il me dit avoir été contacté par « des aménageurs », lui proposant un projet que nous nous accordons tous deux à résumer comme un « écoquartier ». Le terme est alors en pleine actualité. Dans notre entretien rétrospectif du 13 juin 2021, le maire se rappelle : « *je les avais eus au téléphone et je m'étais dit, pffiou, peut-être que là, ça serait bien qu'y ait Olivier. Il* [le fondateur de l'association] *était arrivé, il avait réfléchi, tu te prends ça là paaafff ! un flot d'infos… il avait pensé, il savait ce qu'il voulait faire* ».

Le premier jour d'un projet

Le mardi 12 janvier 2010, je me trouve donc dans le bureau du Maire. Et je suis très surpris par nos interlocuteurs. Le terme « aménageurs » employé par le maire comme objet de notre rendez-vous s'associait pour moi à certaines récurrences vestimentaires et comportementales d'une profession : veste noire, anthracite ou marine, chemise blanche ou bleue, ordinateur et téléphone portables visibles devant soi, carte de visite et calculatrice à portée de main. Or je trouve face à moi deux personnages aux cheveux blancs, à l'expression affable et aux mains rugueuses, l'un en tenue simple et confortable, « casual wear » de coton bouclé (le président de l'association), l'autre couvert d'une veste de tweed, et une cravate en laine (le fondateur de l'association).

Ils se présentent, et je comprends ma méprise. L'annonce d'aménageurs m'avait fait d'abord envisager de nous trouver face à un programme architectural préalablement bouclée, selon les critères économiques de l'opérateur, arrangés aux mots du moment (« durable », « écologique », « passif », etc.). Dans l'attente de la rencontre, je tempérais mon enthousiasme de travailler sur un écoquartier en anticipant des marges de discutions figées d'avance. J'avais en ce sens négligé de

[158] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, Mairie de Targon, Campagnes pour la vallée du Dropt, 2010, p. 30.

feuilleter la « plaquette » laissée au maire par nos futurs interlocuteurs pour préparer. La première question de nos interlocuteurs : « *vous avez lu la brochure ?* », m'indique qu'elle portait un message préalable, et que je pars dans l'entretien avec un train de retard. Sans impatience, le fondateur reprend du début les constats ayant engagé l'association dans son action : la disparition du paysage rural face à un mitage sans précédent, les matériaux et les procédés standardisés de la construction, l'absence d'architecture et de dialogue entre bâti vernaculaire et maisons sur catalogues, le renchérissement foncier qui conduit à de plus petites maisons, et des économies dissimulées dans l'exécution de leur construction, l'absence d'espace commun et de relation riche avec le paysage… et in fine des conditions de vies peu favorables aux rapports sociétaux.

Ces propos, énoncés posément, dans un discours très construit et articulé, me touchent immédiatement, et assez intimement. Ils entrent en résonnance avec mon attachement aux formes de l'espace (de l'architecture, de l'urbain, du paysage), et ma préoccupation d'un urbanisme médiateur social. Comme j'aurais pu le lire dans la brochure si je l'avais lue avant le rendez-vous : « *L'expression "vivre ensemble" peut fabriquer du consensus mou. Elle peut aussi susciter l'ironie des "réalistes". Elle peut même soulever des méfiances. Mais il faut dire à ceux qui ne veulent ni étonner ni choquer un seul électeur : l'individualisme exacerbé ne permettra pas longtemps le "vivre ensemble"* »[159].

En conclusion de son propos, le fondateur nous fait part que la motivation profonde de la démarche que propose l'association est de « *lutter contre une certaine forme de barbarie* ». Le terme bouscule immédiatement mon attention. Mais tout aussi immédiatement, il me parle, pour aussi inattendu qu'il m'apparaisse, s'agissant d'urbanisme. Ce que j'éprouve, à ma propre surprise, c'est une forme de jubilation. Comme si ce mot venait me sortir d'une solitude professionnelle, comme s'il m'autorisait à assumer enfin une forme d'attente envers mon travail. Comme s'il légitimait une exigence que je ne parvenais à prendre à mon compte qu'à bas bruit. La « barbarie » désigne pourtant ce « *qui va à l'encontre des valeurs morales* », par un « *état de violence, d'oppression, de tyrannie* », ce qui « *contrevient aux formes intellectuelles, esthétiques, morales d'un certain humanisme* » (CNRTL). Sa signification ne l'exclue donc pas du champ de l'urbanisme, et je vérifierai plus tard dans mes lectures de thèse que la proximité entre *urbanisme* et *humanisme* constitue un pan de questionnement et de débat de l'action urbanistique (Mangin 2000 ; Trapitzine 2018).

Je me tourne alors vers le maire, à mes côtés, pour jauger sa réaction. Sans son adhésion, mon enthousiasme sera vain. Force est de constater que son agitation physique n'est pas de l'impatience, mais de l'excitation. Ses yeux brillent, ses mains s'agitent, et à ma grande satisfaction,

[159] *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt. Un état des lieux, un diagnostic, une méthode, une offre* », association Campagnes pour la Vallée du Dropt, 2009, p. 15.

il annonce à nos interlocuteurs son adhésion pleine et entière à leur proposition. Comme il l'exprimera régulièrement aux premiers temps du projet : « *si nous avons adhéré à la vision de l'Association, c'est qu'elle a su mettre des mots sur l'urbanisme qui nous était imposé* »[160]. Le maire fait alors référence à l'écart dont il prend conscience, entre le travail de planification finalisé en 2008 dans lequel il a pu, à l'aide d'un bureau d'étude déroulant un protocole très encadré, définir des zones constructibles encadrées de règlements, sans parvenir pour autant à anticiper les formes susceptibles d'en résulter, et une réflexion qui consisterait davantage à imaginer des formes spatiales souhaitées.

Devant la mairie, à l'issue de l'entretien, nous convenons de nous revoir très vite pour discuter ensemble des modalités pratiques de notre collaboration. Touché par la démarche de nos interlocuteurs, j'ai à cœur de les raccompagner jusqu'à l'extérieur. Laissant le maire à ses responsabilités du jour, je me retrouve à échanger avec eux quelques mots sur le parvis de la mairie. Je ressens d'instinct la nécessité de leur partager une confidence. Le projet m'apparait ambitieux, et je sais d'expérience que l'enthousiasme du maire et sa générosité sont tempérés par le pragmatisme et la prudence de son épouse, qui n'est autre que la secrétaire générale de la mairie. Je confie à mes interlocuteurs que, pour mener à bien une telle démarche, il sera sans doute nécessaire de savoir composer avec la réalité de ce diptyque. Le fondateur de l'association m'observe, d'abord étonné, puis je saisis sur son visage un sourire discret. Je comprendrai plus tard que cette confidence scellait pour lui un rapport de confiance, déterminant pour la suite des évènements.

2/ « Son nom sera Cartier. Ce sera à Targon ».

Comme le comprend le maire dès cette première rencontre, l'association porte une proposition déjà très précise, cohérente et aboutie, tant sur le plan programmatique que stratégique. Nous demander si nous avions lu la brochure avant le rendez-vous consistait donc à savoir, en début d'entretien, comment nous avions reçu cette proposition délibérément affirmée : « *Faire une offre radicalement différente* »[161].

Une vision politique accueillie par une collectivité

La brochure traduit une vision politique, par la transversalité de ses préoccupations, où les considérations techniques répondent d'une préoccupation d'abord sociétale. Le problème que pose

[160] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, p. 27.
[161] *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt. Un état des lieux, un diagnostic, une méthode, une offre* », 2009, p. 4.

l'association est d'abord « le mitage du paysage ». S'il rejoint la question de l'artificialisation des sols, il s'écarte d'une approche crispée sur un débat technique et quantitatif (Thépot 2023). Avec le paysage, l'association affirme, comme liées entre elles, des problématiques plurielles et structurelles. Elle s'inquiète ainsi en 2009, près de 10 ans avant le mouvement des Gilets Jaunes, que « *Le réchauffement climatique, la dépense aveugle de nos ressources, la restriction du champ spatial, surtout le coût du transport nous préparent des explosions sociétales et sociales* ». La difficulté concédée à ce constat, tient au fait que « *Le mitage est insidieux. Quand il est visible, il est trop tard* »[162]. La réponse concrète à la forte demande d'accession à la propriété repose ainsi sur des exigences qualitatives :

> « *Un large éventail de surfaces habitables. Des services de proximité, et de transport. Conçus pour être appropriés, des lieux de rencontre, d'activité gratuite, de jeu social. Une proximité, un contact direct avec la terre et la nature. De quoi satisfaire le désir de rester rassemblés, même pour les grandes familles "tribales", mais sans vivre dans la promiscuité. Une architecture sans mépris et sans timidité. Au-delà du clos et du couvert, tout cela exprime de véritables besoins.* »[163].

À travers le choix de mots accessibles, et de formules directives et sans ambiguïté, cette approche esquisse aussi une posture politique, quand les documents programmatiques sont habituellement tenus par des acteurs économiques, et destinés à d'autres acteurs économiques. L'association ne le dissimule pas, en défendant « *un projet politique au sens le plus responsabilisant du terme (qui) demande un pilotage politique, c'est-à-dire transversal* » (*Ibid.*, p. 9). Les exemples donnés dans la proposition initiale revêtent le plus souvent un caractère inconditionnel, comme le traduit l'emploi de phrases nominales, ou de verbes au futur : « *Répartitions en plusieurs groupes de maisons mitoyennes* », « *Les voitures tenues en lisière* », « *La plus grande mixité possible. Aucune sorte d'exclusion* » (*Ibid.*, p. 12), « *La terre banchée, la paille, les fibres végétales isolantes, une gamme variée, assureront l'équilibre thermique fondamental et la respiration de l'habitat* » (*Ibid.*, p. 13). De cette manière, la proposition initiale préfigure déjà la forme d'un cahier des charges.

Se pose alors, dès le premier jour, la question du portage et de l'incarnation politique du projet. La plume de la brochure est tenue principalement par le fondateur, qui constitue la première « tête pensante » et la force d'entrainement de l'association. Le Maire pourrait d'évidence prendre cette posture comme une concurrence de son pouvoir légitimé par les suffrages, ou une ingérence dans responsabilité qu'il endosse en tant qu'édile. C'est un risque qu'il accepte de prendre, en affirmant comme sienne la proposition initiale dans son entièreté. Dans la brochure coproduite avec l'association quelques mois après cette première rencontre, il pose par écrit une forme d'acte de reconnaissance symbolique : « *Convaincus par son évidence et surtout le sérieux, la rigueur de la proposition,*

[162] *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt*, 2009, p. 3.
[163] *Ibid.*, p. 5.

nous avons compris la force intellectuelle et la richesse contenue dans l'offre d'habitat de l'Association "Campagnes pour la vallée du Dropt" »[164].

Mais avant cela c'est une « Lettre de mission » que l'association demande à la Mairie, pour officialiser sa place auprès de la commune, se faire son représentant légitime à l'extérieur, et autant que faire se peut, pour garantir l'intégrité de la proposition initiale une fois celle-ci appropriée par la mairie. Le maire charge ainsi l'association d'une mission d'assistance, se traduisant par la « description des jeux d'acteurs » et « l'alimentation et le suivi des travaux d'élaboration du projet ». Plus précisément l'association est mandatée par la mairie pour élaborer le séquencement des étapes du projet et son calendrier, définir un cadre méthodologique, coordonner et animer les travaux de production des documents d'intentions, rédiger et mettre en œuvre une stratégie de communication. Ce cadre permet de préserver l'intégrité de la proposition initiale de l'association, en lui donnant une existence institutionnelle.

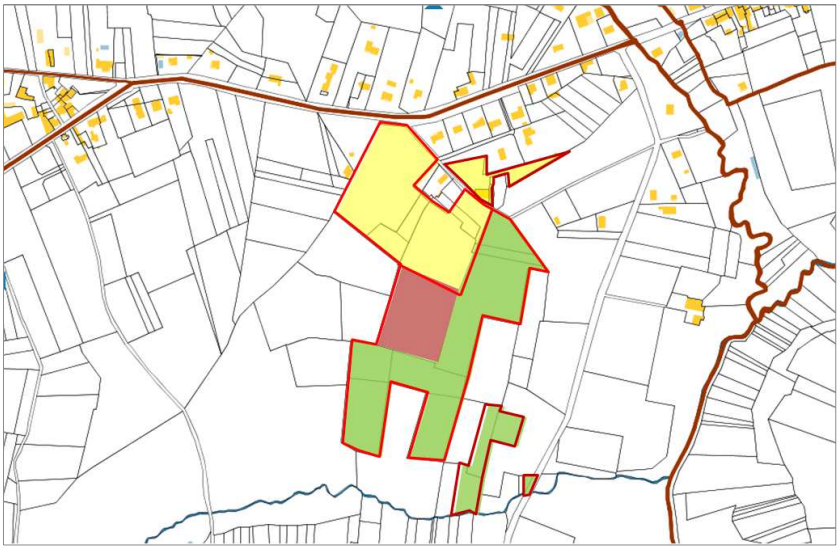
Le 17 mai 2010, le conseil municipal vote l'engagement du projet. La mairie devient maître d'ouvrage du Quartier Campagnard, et en confie les rênes à l'association. Mairie et Association vont alors pouvoir commencer à préciser sur le plan architectural, technique, social, économique et financier, le cadre de la future opération. Le terrain libre et constructible, dont dispose la municipalité pour édifier le quartier, avait été légué quelques années plus tôt par un Targonnais sans descendance, M. Cartier. Il n'avait exigé, comme contrepartie de cet leg, que l'entretien de sa tombe. Cette homophonie aussi improbable que parfaite entre le légataire et l'affectation du terrain conduit à donner pour nom à l'opération : « *Cartier* ».

Le parcellaire dont la mairie est propriétaire correspond à différents statuts (Figure 66), du constructible à l'agricole, offrant à la mairie la possibilité d'élargir le périmètre de sa réflexion au-delà de l'aménagement strictement urbain (possibilité d'aménager des espaces de culture, de promenade, de loisirs…).

- Jaune (1 AUc) : zone constructible (environ 2,5 ha)
- Rose (2AU) : constructibilité différée (finalement classé inconstructible après modification du PLU)
- Vert (A) : zone inconstructible. Soit, en plus et en tout, environ 4,5 ha.

[164] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, Mairie de Targon, Campagnes pour la vallée du Dropt, 2010, p. 27.

Figure 66 : Les différents statuts du foncier appartenant à la mairie de Targon



Source : Cahier des charges du Quartier Campagnard de Targon, 2014, p. 6.

2.1. Le paysage, substrat politique d'une action « totale »

« *Habiter est une exigence de liberté,*
un devoir d'humanité, un combat incessant
avec la barbarie ordinaire »

Paquot (2007, p. 16)

2.1.1. Le paysage comme début et comme fin.

Le paysage en première exigence, et en ligne directrice du programme

La proposition de l'association pourrait se résumer à cet objectif : *« éviter de voir disparaître notre paysage rural, comme a disparu le paysage autour des villes* »[165]. Le problème du paysage n'est pas d'abord, pour l'association, une question de surface : c'est avant cela le risque de neutraliser les possibilités d'échanges, le « jeu » de liens, la fluidité des relations dans l'espace, entre l'homme et son prochain, entre l'homme et la nature :

> « *Le mitage du paysage équivaut partout à des terres agricoles en moins, donc à un paysage moins riche en possibilités. Des maisons partout éparpillées, petites ou grandes, convenables ou moches, c'est du calme en moins et de l'espace en moins. Donc des ressources en moins. Des voitures en plus. En résumé, un paysage bloqué.* »[166].

[165] *A Targon et ailleurs*, Campagnes pour la Vallée du Dropt, Mairie de Targon, Campagnes pour la vallée du Dropt, 2014, p. 13.
[166] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, p. 3.

Comme dans la brochure initiale de l'association, et dans les propos de son fondateur lors de notre première rencontre, le sauvetage du paysage apparait comme cap primordial dans le cahier des charges du Quartier Campagnard.

> « *Le projet de Cartier (…) prendra en compte dans un certain ordre, 6 exigences. Il insiste d'abord sur le résultat global et final, le sauvetage du paysage, notre premier grand souci, notre motivation originelle*[167] ».

S'agit-il de veiller au « cadre de vie », à la possibilité de préserver pour soi, devant ses fenêtres, une carte postale enviable, telle qu'on pourrait en trouver chez les papetiers de La Réole, de Sauveterre ou de Targon ? S'agit-il en ce sens d'une toile de fond, telle qu'elle apparait dans le PLU de la commune en tant que « contexte paysager » ? D'évidence, l'évocation du paysage revêt pour le fondateur de l'association une implication plus profonde, qui justifie cette primauté dans les finalités du projet. L'objectif fixé aux architectes est ainsi de « *créer pour tous de la beauté et de l'harmonie dans un beau paysage, afin de lutter contre une certaine forme de barbarie - et (qu'ils) en fasse la ligne directrice, le succès de ce projet* »[168].

Dans une lettre adressée en 2016 aux soutiens les plus actifs de Cartier[169], en préparation d'une candidature à un concours européen d'architecture, le fondateur esquisse, en marge des présentations institutionnelles de notre démarche, les implications à choisir le mot de « paysage » :

> « *Le mot de territoire, en passant par les technocrates, a perdu sa légitimité. Le mot de "paysage" au sens de l'établissement humain, dans toute sa nécessaire transversalité, est un peu meilleur : il implique tout le géographique physique et humain, il implique en plus toutes les sortes de représentations et d'imaginations quotidiennes, tout le symbolique indispensable à la société des hommes. Dans "paysage", il y a du visible et de l'invisible. Du désir et du sacré. Du confortable et du risqué. De l'immobile et de l'instable. De l'administratif et de l'intime. De l'ouvert et des clôtures. Des droites et des courbes. Et surtout, du fluide et du scandé. Mais s'il y a tout dedans, pourquoi lui donner un nom particulier ? Pourquoi ne pas l'appeler tout simplement : monde ? Parce qu'il est la plus petite réalité concrète cohérente comportant un petit morceau de tout cela, et comme tel, il est le sujet pour son habitant de la seule aperception globale, universelle réellement à sa disposition. Et pourtant, au loin, l'horizon, le ciel, sont vastes. On peut en donner une idée physique : c'est une "vue cavalière", profonde, foisonnante, circulante, mais structurée et organisée, avec tous les ingrédients, comme Joachim Patinir (1483/1524) en a jadis fourni plusieurs. Faute de mieux, je détourne une expression de Georges Gurvitch :* "un paysage social total" »[170].

---

[167] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. Mairie de Targon, 2014, p. 9. Pour rappel, l'objet à l'origine de la création de l'association est la sauvegarde du paysage de la vallée du Dropt.
[168] *Ibid*., p. 10.
[169] Lettre du 21 février 2016, adressée à la Députée, au Directeur-adjoint de la Caisse d'allocations familiale, et à un architecte partenaire, en préparation d'une candidature pour les Quartiers Campagnards au programme d'architecture « Europan ».
[170] L'expression du sociologue est elle-même empruntée à l'anthropologue Marcel Mauss qui évoque lui « un phénomène social total ». « L'encyclopédie Universalis résume ainsi l'approche de Mauss : « La sociologie doit

Le paysage ainsi appréhendé échappe à une définition stable et définitive. Cette dimension englobante, et cette instabilité même, ne sauraient dissuader d'en faire une finalité première dans une démarche pratique sur dans l'espace, au contraire. Pour l'association, c'est *parce que* sa dimension englobante nous dépasse, c'est *parce que* c'est une entité instable, que le « paysage » ainsi désigné s'impose à nous comme une finalité légitime, et primordiale.

En conséquence opérationnelle donc, « *on ne part pas de l'habitat, mais du paysage* »[171]. Chaque champ du projet, chaque expertise thématique, chaque question, va pouvoir être pensée dans sa capacité à construire la cohérence de la démarche, comme les plans successifs et les détails structurent ensemble une « *vue cavalière* ». Le paysage, comme objet d'aperception globale, dont jouer pour Cartier le rôle d'une clé d'assemblage du programme, ou peut-être pour tenter de le dire autrement, de diapason : « *Y aura-t-il un concept central, pour tout rassembler, un mot d'ordre ? Nous proposons le mot* Paysage[172] » (2009, p. 11). Et à partir du paysage, les autres exigences du projet – l'architecture, l'environnement, la mixité, sociale et générationnelle, l'économie et l'emploi, « *se succèdent* par ordre de conséquences*, mais non pas* par ordre d'importance »[173].

Cette approche revient en quelque sorte à commencer par la *fin, le résultat* : quel paysage l'opération d'aménagement va-t-elle produire ? Quel paysage souhaitons-nous fabriquer ? Dans quel paysage pourrons-nous vivre sereinement ? La nécessité d'un tel questionnement préalable pourrait paraitre l'ordre évident de toute action sur l'espace. Ce n'est pourtant pas ce que j'observe alors dans ma pratique, ni dans mes expériences de planification (PLU ou de Schémas de Cohérence Territoriaux – préciser en quoi), ni dans les pratiques règlementaire (instruction ADS où on regarde si ça cadre avec les règles avant de voir ce que ça peut donner dans l'espace), pas plus que dans les démarches de prospective territoriale (diagnostic et charte de Pays – préciser en quoi - J'y ai davantage constaté que les collectivités rurales présentaient le paysage comme un héritage à préserver, un patrimoine à valoriser[174], ou comme un élément de contexte[175] plutôt que comme le résultat de l'action spatiale des collectivités, ou plus encore comme leur finalité).

---

s'attacher à l'élucidation des phénomènes significatifs pour retrouver derrière eux les structures rationnelles. Cela implique qu'elle collabore avec la psychologie et même avec la biologie pour atteindre la réalité humaine dans sa totalité, telle qu'elle est concrètement engagée dans la vie individuelle et collective » :
https://www.universalis.fr/encyclopedie/marcel-mauss/2-le-phenomene-social-total/

171 Phrase du fondateur de l'association, retranscrite dans mes notes professionnelles du 10 novembre 2010, au cours d'un entretien avec le dirigeant d'une société coopérative d'habitat.

172 En gras et italiques dans le texte original.

173 *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. Mairie de Targon, 2014, p. 9.

174 Dans la Charte de Pays du Cœur Entre-Deux-Mers de 2004 par exemple, le paysage apparait comme « *force* » dans la thématique « environnement ». Face au constat d'une « *urbanisation peu maîtrisée* », l'objectif fixé par la Charte est de « *Concevoir un développement humain respectueux de l'environnement* ».

175 Le diagnostic du PLU de Targon par exemple aborde le paysage dans une partie spécifique, intitulée « *contexte paysager* », s'inscrivant dans la partie « *Analyse de l'état initial de l'environnement* » qui vise à décrire l'existant.

Le paysage comme expression dans le visible d'une communauté de vie

L'espace ainsi abordé, l'aménagement communal ne saurait davantage ressortit d'une succession de chantiers individuels juxtaposés indifférents les uns aux autres. En pratique donc, « *le projet paysager doit tenir compte de la totalité du terrain* » (CC, p. 17), et au-delà, les concepteurs de Cartier sont enjoints à prendre en considération les relations du futur quartier avec le bourg et jusqu'aux perspectives cultivées ou boisées qui entourent le site. Cet élargissement des préoccupations implique la considération du présent et du passé, du futur, de l'autre, et de l'autour. La réussite architecturale de l'opération doit en ce sens pouvoir se mesurer dans sa capacité à constituer une réussite visible, pour tous : « *Il est souligné que l'objectif et l'enjeu primordial résident dans le paysage, avant et après la construction du programme. Cartier ne s'adresse pas qu'aux seuls habitants de Cartier, vivant uniquement à l'intérieur de leurs logements* » (CC, p. 33). « *Les propriétaires ou les locataires d'un logement ne sont pas les seuls concernés par sa qualité : les voisins, les passants, les promeneurs, les voyageurs ont droit eux aussi au respect, et leur satisfaction nous importe* » (CC, p. 9). Dans le paysage se joue ainsi la rencontre des regards : leur croisement, leur divergence ou leur convergence, « *ce que je regarde, ce qui me regarde* »[176]. On retrouve dans cette approche des plus pratiques deux approches des plus théoriques, celle de Claude Raffestin sur du paysage, et celle de Françoise Choay sur l'urbanisme

Pour Raffestin le paysage est cette entité qui permet de se représenter « *les relations complexes qui se sont nouées entre des collectivités et des lieux* ». Quand la « territorialité » est ce système lui-même, le paysage forme ce « devant » qui permet de se *représenter* ce système, pour en prendre connaissance. Cette connaissance « *est langage dans la mesure où celui-ci est compris comme un lieu de médiation, comme un écran sur lequel se dessinent les formes intelligibles du monde* » (Raffestin 1977, citant ici le linguiste Greimas, p. 123). Le paysage donne ainsi à voir, dans le visible, l'interface entre les différentes parties, là où précisément elles participent à former un tout. C'est précisément cette interface que Françoise Choay étudie comme « *espace de contact* », spatial et sociétal, et qui « *a pour fonction de nous intégrer à la terre ainsi que parmi les autres vivants et les autres hommes* » (Choay 2003, p. 13). La capacité humaine à édifier cette interface comme un lien culmine selon la philosophe de l'urbain, au Moyen-Âge, quand « *la maison n'est pas séparable de la rue sur quoi elle ouvre ; le double ourlet des maisons définit le ruban de la rue et inversement* ». Soit quand « *la demeure appartient à l'échange* » (*Ibid.*).

Le lien entre unités bâties, comme entre le quartier et le paysage voisin, doit ainsi, à Targon, être ménagé avec plasticité, malléabilité et souplesse.

> « *La maîtrise d'ouvrage attend un traitement paysager "de transition", et de continuité susceptible de faire le lien entre un environnement urbanisé d'un côté (le bourg) et le paysage rural qui s'étend au-delà du terrain de Cartier.* (…) *Le paysagiste proposera donc une intervention plutôt structurée à*

[176] Formule employée dans une version de travail intermédiaire de la brochure *A Targon et ailleurs*, éditée en 2014.

proximité des habitations, écho au bourg de Targon, et qui, plus on s'éloignera du cœur bâti du projet, se fondra petit à petit dans le paysage de campagne »[177].

Pour la résumer, l'action sur le paysage doit constituer « *une invitation à la délicatesse* »[178].

2.1.2. Paysage physique, paysage politique : la recherche d'une action « totale »

De Paris à Targon, une résurgence « situationniste » dans l'approche du paysage ?

Face à l'urbanisation rurale, l'Association se distingue ainsi d'intentions plus exclusivement techniques et comptables, comme la « *sobriété foncière* »[179]. S'il est pour elle une « ressource » à économiser, c'est celle du paysage, en tant, précisément, qu'espace « disponible ». C'est ainsi que figure, détachée en milieu de page dans la brochure de 2010 présentant le projet de Targon à ses partenaires potentiels, cette pensée directrice d'Henri Lefebvre : « *Le bien être suprême, c'est le temps-espace* » ([1974] 2000, p. 403). Cette phrase m'encourage et me guide alors dans mon travail d'urbaniste rural, sans que je puisse l'expliquer avec assurance, ou démontrer que je l'ai bien comprise. Quatorze ans plus tard, je peux simplement résumer qu'elle m'invite à voir dans l'espace et le temps des ressources de la plus grande valeur, quand, en aménagement, le temps est de l'argent, et l'espace une étendue zonée.

Cartier, marxistes et situationnistes en campagne ?

La mention à Lefebvre dans le programme de Cartier pourrait s'en tenir à cette citation… si le fondateur de l'association n'avait fait partie, aux prémices du mouvement, de *l'Internationale Situationniste*, aux côtés des écrivains Guy Debord et Michèle Bernstein[180], et dont il revendique l'héritage intellectuel comme référentiel d'action, en exergue de la brochure de présentation du Quartier Campagnard en 2014 :

« *Les pages qui suivent doivent bien entendu tout ce qu'elles ont d'un peu cohérent, et tout ce qu'elles ont (malheureusement) d'à peu près imparable, à Hermann Broch, à Henri Lefebvre, à Walter Benjamin, et probablement aux Situationnistes* »[181].

---

177 *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. Mairie de Targon, 2014, pp. 36-37.
178 *Ibid*, p. 16.
179 En premier lieu desquelles la démarche « Zéro artificialisation nette » portée par l'Etat depuis 2018.
180 Debord rencontre Lefebvre en 1958 par l'intermédiaire de Michèle Bernstein son épouse, alors amie de la compagne de Lefebvre. Il sera l'assistant du philosophe, puis son ami, avant que leur relation ne se brouille vers 1963 (Lethierry 2009, pp. 147-154 et p. 257).
181 Brochure *A Targon et ailleurs*, Campagnes pour la Vallée du Dropt, Mairie de Targon, Campagnes pour la vallée du Dropt, 2014, p. 2.

De la fin des années 1950 au début des années 1970, ce mouvement politique libertaire tente d'actionner, dans les domaines culturels, artistiques, politiques et sociaux, les leviers pour mettre fin à une « *société de classe* », et une « *dictature de la marchandise* » (Debord 1957 ; Huys et Vernant 2019, p. 184). Le sociologue de « l'engagement » Hugues Lethierry, spécialiste de Lefevre, souligne lui-même l'importance de l'influence mutuelle entre les situationnistes et les travaux du philosophe : « *Tandis que d'autres estimeront que Lefebvre "aurait pu s'en passer" [du mouvement situationniste]. Il n'est pas sûr cependant qu'alors, ses études – tant sur la commune que sur l'urbain – eussent existé de la même façon* » (2009, p. 153). De fait, *La production de l'espace*, et le développement d'où est extraite la citation, offrent une résonnance particulière à l'approche du paysage que défend l'association. Lefebvre y distingue, à partir de Marx, la *domination* et *l'appropriation* de la nature :

> « *La domination par la technique tend vers la non-appropriation : la destruction. Cela ne veut pas dire que cette destruction suive inévitablement son cours, mais qu'il y a conflit entre la domination et l'appropriation. Ce conflit se déroule dans l'espace. Il y a des espaces dominés et des espaces appropriés* » *(…)*
> *La tendance à la destruction de la nature ne provient pas seulement des techniques brutales ; elle vient aussi de la volonté économique d'imposer aux lieux des caractères et des critères d'interchangeabilité. Ce qui réduit les particularités des lieux et même les supprime. (…) En tant que source et ressource, la nature spatialise les concepts qui lui sont attachés. (…) La consommation productive fait toujours disparaître une réalité matérielle ou naturelle* ». (Lefebvre [1974] 2000, p. 396).

Prolongeant cette réflexion à « l'éclatement de la ville », il conclut que « *la production d'espace n'a pas à elle seule permis la survie du capitalisme. Elle ne se sépare pas de l'extension du capitalisme à l'espace préexistant* » ([1974] 2000, p. 399). Extension du capitalisme, expansion de l'urbain. Or « *La nature, pour Marx, c'est la richesse véritable (qu'il distingue de la fortune évaluable en valeur d'échange, donc quantifiable en argent, en monnaie* » (*Ibid.*, p. 403). Cette « valeur suprême » que Lefebvre attribue au « temps-espace » vient dans son texte s'opposer aux directions idéologiques et pratiques qu'il attribue au pouvoir capitaliste :

> « *La planification spatiale qui se sert de l'espace comme instrument, à des fins multiples ». (…) Le fétichisme de l'économique abstrait se change en fétichisme de l'espace économique abstrait. L'espace devenu marchandise pousse à l'extrême les traits des marchandises dans l'espace* » (*Ibid.*, p. 404). *Et de s'interroger « comment et pourquoi le marché mondial (une certaine unité à l'échelle planétaire) engendre-t-il un fractionnement de l'espace* » (*Ibid.*, p. 405).

A Targon, la lutte contre la « dilapidation » et la « dévoration »[182] de l'espace et du paysage rural par le modèle d'urbanisation diffuse et pavillonnaire n'est pas sans résonnance fine avec la « destruction de la nature », et l'abstraction de l'espace, tels que les évoque Lefebvre : décontextualisation,

[182] Brochure *A Targon et ailleurs*, Campagnes pour la Vallée du Dropt, Mairie de Targon, Campagnes pour la vallée du Dropt, 2014, p. 2.

technicisme, standardisation, marchandisation. Le paysage, l'espace et le temps sont donc à défendre en tant que ressources fondamentales :

> « *Le monde parcellisé et loti n'est plus partageable à l'infini. "On n'est plus chez soi". Un village sans communaux, où tout est en principe attribué, fonctionnel, en effet, n'est plus un village (…) On ne peut plus oublier qu'outre l'espace public et l'espace privé, il faut de l'espace commun* »[183].

Pour l'association, l'espace qui échappe ainsi à la fragmentation constitue « *l'une des plus riches marges de manœuvre* », pour « *favoriser, dans un espace ouvert, la liberté et la fertilité des relations* »[184].

« Ligne Générale » et Quartier Campagnard

Non loin de Lefebvre, dans le temps et dans l'espace – c'est-à-dire dans les milieux intellectuels de la gauche radicale parisienne des années 1950/1960 – le fondateur de l'association prend une part active au projet de création d'une revue littéraire, au croisement du marxisme et de la pensée situationniste : la « Ligne Générale »[185]. Aux côtés de l'écrivain Georges Perec, un de ses amis d'enfance, et quelques autres, il partage alors l'ambition – non la moindre – de *« refonder l'esthétique marxiste* ». Des textes écrits partiellement ou totalement par le romancier dans ce but furent publiés trente ans plus tard, dans un recueil posthume : *L.G. Une aventure des années soixante* (1992). Dans sa préface, l'écrivain Claude Burgelin explique :

> « *Entre 1959 et 1963, Georges Perec et quelques-uns de ses amis mirent et remirent en chantier un projet de revue littéraire, baptisée La Ligne générale, en référence au film d'Eisenstein. Autour de ce projet se constitua un réseau de travail aux activités intermittentes, parfois intenses, mêlant discussions, correspondances, partages de lectures et d'enthousiasmes cinématographiques, rédaction d'articles ou de notes, ébauches d'élaborations théoriques. Le groupe de La Ligne générale fut une nébuleuse aux contours incertains : une à quelques dizaines de participants, tous fort jeunes (de dix-huit à moins de trente ans), très majoritairement étudiants, assez souvent membres du parti communiste, plus souvent encore en proximité conflictuelle avec lui* » (Perec 1992, préface de Claude Burgelin, p. 7).

Le petit groupe[186] s'attèle, pour ce faire, à une quête de l'Epique dans l'art, qu'il soit passé ou contemporain – littérature, cinéma, musique ou peinture – *« en rêvant du film ou du livre « total » qui tenterait d'aller le plus loin possible dans la représentation de la complexité du monde* » (Burgelin 2017,

---

[183] *Ibid.*, p. 13.
[184] *Ibid.*, p. 13 et p. 43.
[185] Cette « *revue rêvée* » apparaît, notamment, en filigrane dans quelques ouvrages sur Henri Lefebvre (Lethierry 2009), et de/sur Georges Perec (Perec 1992 ; 2011 ; Burgelin 2017, pp. 55-56).
[186] « *Le "noyau" le plus consistant de La Ligne générale a été constitué par Marcel Bénabou, Claude Burgelin, Jean Crubellier, Pierre Getzler, René Grobla, Roger Kleman, Jacques Lederer, Jacques Mangolte, Michel Martens, Georges Perec, Henri Peretz, Paulette Pétras-Perec. Bien d'autres noms pourraient être cités : beaucoup d'étudiants de l'époque ont côtoyé le projet ou participé à quelques réunions, Régis Debray par exemple, ou la jeune équipe des futurs philosophes althussériens (Etienne Balibar, etc.), sans s'y sentir durablement impliqués* », Perec 1992, Préface de Burgelin, p. 23.

pp. 55-56). Lefebvre et Perec se rencontrent aux premiers temps de la Ligne Générale. Isolé de ses camarades parisiens pour les besoins de son service militaire « *chez les para* » à Pau, Perec trouve régulièrement refuge à quelques kilomètres, dans la maison de famille du philosophe à Navarrenx. Les questionnements de la Ligne Générale vont et viennent, alors, entre Paris et le Béarn, ricochent du politique à la littérature, tissant de bord en bord, leurs liens entre étude de « *la vie quotidienne* » et quête de « *l'Épique* »[187].

L'objet de la « vie quotidienne » apparait comme un trait d'union entre le philosophe de la « Critique de la vie quotidienne ([1947-1981] 2024) et l'auteur des « Choses ». Pour saisir l'ambition haute de Cartier, sa portée « générale », et une forme de radicalité qui innervent le projet, il importe de préalablement se saisir, un peu, de l'héritage historique, culturel et politique de cette fin d'années cinquante.

> « *La Ligne Générale entendait donc s'insurger à la fois contre la pesanteur de la tradition stalinienne et contre la déliquescence de la pensée marxiste à laquelle s'adonnaient ceux-là mêmes qui avaient été les tenants les plus résolus du réalisme socialiste. Pour tous ces jeunes gens, les perspectives du marxisme sont indiscutables. Une bonne part d'entre eux sont d'origine juive ; ils ont vu dans leur enfance les leurs disparaître dans les camps ou vivre les angoisses de l'exil ou de la clandestinité. Leurs racines familiales sont coupées. C'est dans la pensée marxiste qu'ils trouvent un terreau intellectuel nourricier. Le marxisme leur permet de retisser une symbolique sociale et culturelle : un marxisme qui donne sens à l'Histoire, alors que, pour eux, elle a signifié absurdité et terreur, et qui entend penser globalement – et intelligemment, dialectique oblige – l'ensemble des phénomènes historiques et culturels* » (*Ibid.*, pp. 9-10).

« *Retisser une symbolique sociale et culturelle* ». Voilà qui relie « *paysage* », « *appropriation de la nature* », « *complexité du monde* ». A la différence du fondateur de l'association, Lefebvre est plus théoricien de l'urbain qu'homme du faire dans l'urbanisme. Et bien que l'association ne se résume pas à son fondateur, s'enrichissant de cultures plurielles et des conjonctures locales, les préoccupations du situationnisme et de la Ligne Générale inscrivent le projet de Targon dans cet héritage précis.

À travers la littérature, « La Ligne » recherche vers 1950 un « *roman de la totalité* », qui pour elle passe « *d'abord par une reconquête de la langue elle-même (…), par une critique et un renouveau des formes narrative* » (*Ibid.*, p. 21). A Targon, dans les années 2010, le fondateur avec son histoire, engage, indissociablement, une entreprise *littéraire*, et une *action de terrain* ; car « un PLU même superlatif, ne peut pas tout dire de [l'] urbanisme »[188]. Il s'agira donc en premier lieu de choisir les mots, leur

[187] L'épistolaire de Perec de cette période offre de nombreux témoignage de ces échanges. Voir notamment sa correspondance avec Jacques Lederer (Burgelin 2017 ; Perec, 2017), et avec le fondateur de l'association (voir sur ce point le recueil épistolaire *56 lettres à un ami*, Perec, 2011).

[188] Cahier des prescriptions architecturales, « 5/1 Les enjeux transversaux de Cartier », p. 3.

enchaînement[189], et jusque leur place juste dans la page[190], dans un travail de critique et de renouveau des *formes* encore, non plus littéraires, mais *urbaines* cette fois-ci. Ainsi faut-il savoir trouver les mots justes, pour faire embrasser la complexité dans l'espace-temps comprimé d'élus locaux en proie aux contingences impératives de leurs responsabilités quotidiennes.

Dans une note de 2015, le fondateur de l'association se voit appeler à formuler en quelques lignes, treize exactement, en quoi la conception d'un petit quartier peut constituer un objet complexe.

> *« La maire de Haux, N., m'ayant mis au défi de résumer le Quartier Campagnard en dix lignes, j'ai échoué. Est-ce qu'en treize lignes ça ira quand même ?*
>
> Qu'est-ce qu'un Cartier Campagnard Durable ?
>
> C'est un urbanisme/architecture *qui crée des liens*.
>
> Un lien entre le centre bourg et ses extensions. (*continuités, et circulations*)
> Un lien entre les anciens et les nouveaux habitants. (*parties communes partagées*)
> Un lien entre les générations. (*lieux de rencontres*)
> Un lien entre les nantis et les défavorisés. (*même architecture, même site*)
> Un lien entre le nouvel habitat et les besoins de l'emploi local. (*offre locative adaptée*)
> Un lien entre l'apport de sang neuf et l'activité économique. (*ressources locales*)
> Un lien entre le paysage physique et le territoire bâti. *(protection des sites et promenades)*
> Un lien entre les surfaces agricoles et les surfaces habitées. (*sauvegardes, chasse, pêche,...)*
> Un lien entre l'environnement et l'établissement humain. (*faune, flore, hydrologie, etc.)*
> Un lien entre l'ancienne architecture et la nouvelle. (*renouvellement du vernaculaire*)
> Un lien entre les services publics et l'évolution démographique. (*maîtrise écoles, crêches,..)*
> Un lien entre l'offre esthétique et l'appropriation du visible. (*initiation, associations,...*)
> Un lien entre le pur intime et l'espace public (*espaces intermédiaires*) »[191].

En somme, une « *totalité* ». Cette volonté d'action d'ensemble vise à répondre à un état de vulnérabilité que l'association estime partagé de tous. Dans un texte qui sera repris dans les brochures successives du projet, le fondateur tente d'exprimer les liens qu'il perçoit entre les enjeux climatiques, économiques sociaux, et la nécessité d'y répondre conjointement, par un programme démonstratif, s'appuyant sur la compétence de l'architecte (encart ci-après).

[189] Dans sa note « Au lecteur », le fondateur de l'association, destinataires des *56 lettres à un ami*, évoque « Le combat de la langue contre les faux-semblants » dans lequel l'écrivain et lui-même s'étaient engagés, 2012, p. 10.
[190] Directeur artistique dans la publicité, le fondateur de l'association a aussi été photographe et typographe.
[191] Note du 19 mai 2015, aux élus de Haux et de Targon.

Le climat est vulnérable, le territoire est vulnérable, les ressources sont vulnérables, le paysage tout autant, la flore, la faune également, les villages traditionnels, dans leur réalité historique, géographique et sociale aussi, les métiers et les emploi, idem. Les gens, presque tous, sont vulnérables. La vulnérabilité a donc beaucoup de dimensions. En résumé, l'alliance de l'homme avec la nature, de l'homme avec la technique, et aussi l'alliance des hommes avec leurs semblables sont toutes les trois fragiles. Ces trois fragilités sont ligotées entre elles. On ne peut protéger et armer les unes sans sauver et protéger ou rassurer les autres. On ne peut en guérir une seule sans guérir les deux autres. Le paysage, la société, le progrès, tout se tient, tout est solidaire. Et l'habitat à la campagne est la cible de ces trois fragilités.

La peur touche tous les groupes, et toutes les classes d'âge. Elle se décline dans des dénuements et des duretés multiples.. Elle jette un coup de projecteur sur des faiblesses incomparables, mais toutes réelles: la peur du nomade chez le sédentaire, la peur du vrai pauvre chez le modestement nanti, la peur du notable chez le plus démuni, la peur du chômeur devant le patron, la peur des jeunes devant l'avenir, la peur de vivre sans toit, bien entendu, et sans famille, ou sans voisinage, sans moyen de transport, pour des gens de plus en plus nombreux. Et même la peur des rentiers devant les jeunes, la peur du mot « égalité » chez les puissants. Même s'il y a de grandes disparités ou inégalités devant la peur, qu'elles soient inégales ne change rien à leurs effets.

Pour faire enfin et de nouveau société, il faut que le maître d'ouvrage considère avec empathie et lucidité les vulnérabilités différentes de tous. Même les peurs absurdes, indignes ou antipathiques. Nous osons dire que à la campagne, donner un toit digne à celui qui n'en a pas exige, suppose, entraîne, de donner aussi un sentiment de confiance à celui qui possède déjà un toit. Il faut donc s'attaquer aux signaux de la défiance, par exemple les clôtures abusives de toutes sortes, que l'on dresse ou que l'on rencontre, en les rendant moins utiles. Il faut considérer de près le couple intimité/proximité, et la question du pignon aveugle. Il faut que le mot « voisin » redevienne une idée caressante et que l'idée de proximité soit une promesse.

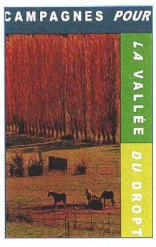
Il ne faut pas aider les uns au détriment des autres, ou en défi aux autres, ce serait perdu d'avance. Il faut permettre non seulement aux plus démunis de vivre au milieu des classes moyennes, il faut aussi persuader les confortables de vivre sans la peur des « nouveaux pauvres ». Sous le prétexte de l'urgence, il ne faut pas accepter les « sécurades » pour gens aisés,, ni les lotissements destinés à se transformer en favelas, ni l'anarchie des permis de construire. Et cela passe, bien entendu, par des performances énergétiques égales pour tous, par des performances environnementales et par des performances architecturales, urbanistiques, égales pour tous. C'est question de talent autant que de prix. Pas de naïveté, ce n'est pas gagné d'avance !

On consomme de l'espace pour se rassurer ou par rétorsion. La destruction du paysage par le bâti est en partie, autant que la conséquence de l'incompétence, ou de la démographie, la conséquence du ressentiment et de l'humiliation. Or, pour prétendre vivre au milieu des fleurs et des oiseaux, il faut d'abord pouvoir vivre en société, donc pouvoir se passer de pit-bull. Pour donner le sentiment du bien commun, il faut donc, non pas construire pour chacun à part, mais pour tout le monde dans un même cadre préservé, pratique, bienveillant, exaltant même, mais tout autant rassurant. La beauté est un des arguments de la bonté. L'harmonie est un prélude à la bienveillance. Ce n'est pas naïf, c'est lucide. C'est le véritable réalisme. C'est de toujours.

Il y a un seul professionnel capable de synthétiser toutes ces entrées: et singulièrement à la campagne, l'architecte. Il faut donc accepter enfin que l'architecture a manqué à l'habitat français. Seul un architecte de grand talent peut proposer à la communauté qui vient un sentiment de fierté commune, et donc une autre solution que les fiertés individuelles. Aujourd'hui, par conséquent, quand la question est bien posée, elle doit aboutir entre les mains de l'architecte novateur choisi par la mairie. Jusqu'à ce point-là, la mairie doit rester maître d'ouvrage. Et cet architecte, le meilleur architecte possible, il faut le recruter, le payer et l'accompagner.

Un tel programme est, à l'échelle de la France, aujourd'hui irréaliste. Mais à l'échelle de la campagne, d'un petit programme expérimental, dans une petite commune, à quarante kilomètres de Bordeaux, à la limite, précisément, des territoires « tendus » et des territoires plus laxes, là où se croisent de nombreuses difficultés et beaucoup de menaces, là où il y a un espace idéal pour expérimenter, et un rassemblement de bonnes volontés, et aussi de compétences, c'est non seulement possible, c'est un devoir. Voilà pourquoi la mairie de Targon a besoin de partenaires.





2.2. Un système de liaisons spatiales comme ressource pour la vie sociale

« No man is an island entire of itself ; every man
is a piece of the continent, a part of the main »

John Donne (1624).

Il sera donc question de « liens », à concevoir dans le programme technique et architectural à partir de situations, appréhendées comme fécondes en interactions, avec l'autre, comme avec le paysage. Ces liens sont d'abord pensés dans leur matérialité la plus évidente : les liaisons fonctionnelles entre le futur quartier et, en quelques sorte, « le reste du monde » (Voir planches photographiques de la conception architecturale du projet, n°20, 21 et 22).

2.2.1. Une conception « globale », et des micro-circulations

Une conception spatiale qui dépasse le périmètre d'opération

Lorsque le maître d'ouvrage – soit le commanditaire – d'une opération d'aménagement est privé, il n'a d'intérêt financier et de légitimité à intervenir qu'au sein du périmètre foncier dont il est propriétaire. Comme nous l'avons observé en 1ère partie, les opérations en milieu rural diffus ne relèvent que de ce cas de figure (ce qui se vérifie à Targon). La conséquence spatiale de cette situation est que la conception des lieux de vie se limite de fait à l'intérieur de ce périmètre opérationnel, quand bien même le processus d'habiter le déborde amplement. Il demeure possible qu'une collectivité, dont les services seraient suffisamment étoffés et aguerris, tente de négocier avec les opérateurs une prise en compte de l'espace environnant le périmètre d'opération. Le permis d'aménager ou de construire peut par exemple être « conditionné » par la réalisation d'espaces communs, même minimalistes, comme une nouvelle voie de desserte, des trottoirs, une placette ou des espaces verts. Opérateur et mairie s'accordent sur une rétrocession, et ces aménités financées dans le cadre de l'opération intègrent l'espace public de la commune, qui en contre partie en assume la gestion. Mais de telles négociations sont rares ou absentes en milieu rural, où les collectivités ont comme nous l'avons vu peu de moyens techniques, et s'accordent elles-mêmes assez peu de peu de pouvoir dans les négociations, quand la venue d'un opérateur est une opportunité qu'il ne faut pas décourager.

À l'opposé de ces pratiques, le programme du Quartier Campagnard exige de l'opérateur et de l'architecte qu'ils pensent toutes les liaisons possibles et désirables, des logements jusqu'à l'espace communal. Dans le cahier des charges de l'opération, cette intention est explicitée dans ses

dimensions matérielles comme symboliques, dans les prescriptions relatives à la « *conception des espaces publics* »[192] : « *nous désirons que Targon contamine Cartier, et que Cartier conforte et enrichisse Targon. Même si ces espaces ne font pas partie du terrain zoné, ils font partie intégrante du programme* ». Cette demande est celle d'un « *traitement créatif cohérent* » de l'ensemble. Comme elle semble inhabituelle, l'objection d'accords financiers à construire est écartée d'emblée : « La demande exprimée aux architectes est donc bornée, mais importante : pouvez-vous indiquer, même si vous ne construisez pas vous-mêmes, même si les travaux ne commencent pas tout de suite, comment rendre l'interface/route entre le centre-bourg et Cartier plus hospitalière, plus sure, plus cohérente, et plus significative »[193].

Les « micro-circulations » : vasculariser le tissu spatial de proximité

L'Association analyse que, dans la pensée de l'aménagement et les politiques de l'espace qui en découlent, la *ligne* prime sur le *nœud* [194]. Les lignes, ce sont « *les routes, les chemins, les voies ferrées, les câbles numériques, les réseaux wifi qui sont censés faire vivre les nœuds* ». Donc des déplacements. Les « *nœuds* », ce sont les croisements où les lignes s'entrecroise : les bourgs, les hameaux, les villages, qu'elle désigne, « *faute de meilleurs mots* », comme des « *petits cœurs pulsatiles* ». Donc ce qui est fixé, non pas immobile, mais fixe.

De fait, l'École des « Ponts et Chaussées » a marqué une empreinte profonde dans la pensée aménagiste. Pour l'association, c'est au prix d'une méprise : « *ce qui joint deux centres devient dans l'imaginaire des décideurs plus important, peut-être moins négociable, que les centres eux-mêmes* ». En conséquence, « on croit que les bourgs ensommeillés manquent d'abord de route » (le fait est qu'entre 2009 et 2012 sont engagés à hauteur de Targon les travaux d'élargissement de la RD 671, axe routier principal traversant l'Entre-deux-Mers de Créon à Sauveterre). « *C'est pourquoi tout territoire est avant tout représenté par des lignes, qui ne fabriquent de l'épaisseur que quand elles se croisent et se recroisent* ». Si les lignes ont fait la carte des territoires, elles résument mal l'espace dans sa constitution historique. En effet, « *on oublie ce disant les auberges, les relais de poste, les maréchaux-ferrants, les maquignons, les marchands d'habit et de chaussures, et les nourritures terrestres de toutes sorte, qui exigent une chaise, une table, un lit, un banc, une balustrade, tous endroits où l'on s'attarde* ».

Ce faisant, l'Association propose une inversion, du regard et de l'attention, en privilégiant non pas les lignes (les déplacements à plus ou moins vaste échelle), mais ce qui dans la vie de l'espace, est fixe, et local (les bourgs, villages et hameaux, fussent-ils modestes, malades ou

[192] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon.* Mairie de Targon, 2014, « 1/3-7 Conception des espaces publics », 2014, p. 12.
[193] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/5-Le lien physique avec le bourg », 2014, p. 12.
[194] Le fondateur de l'association développe particulièrement cette idée, transversale dans les travaux du Quartier Campagnard, dans une note aux élus du projet intitulée « *Réseaux, cœurs pulsatiles et vascularisation* », du 6 octobre 2015.

endormis). Son fondateur prend soin de préciser sa pensée dans une note[195] qu'il destine à la Mairie de Targon et ses partenaires : « *La question est donc bien celle, ancienne mais un peu oubliée, de "l'établissement humain". Autrement dit, la pause, la stase, l'immobilité, le repos, le réconfort* ». Elle propose pour ce faire de recréer ou vivifier des « *micro-circulations* » ; en effet :

> « *C'est là qu'intervient l'idée d'irrigation. On parle volontiers de revitalisation. On a raison. Mais on ne va pas au bout de l'idée, si l'on oublie que l'objet vivant, en tant que tissu, ne se suffit pas d'artères, de veines, grandes ou petites, mais que les micro-échanges les nano échanges, sans quoi tout se gangrène, se font grâce à une très fine vascularisation. Ce sont les micro-circulations à l'intérieur du cœur pulsatile qui sont le vrai sujet. C'est d'elles qu'il faut partir. C'est elles qu'il faut soigner en premier. C'est elles qu'il faut penser. C'est elles qu'il faut recréer. Et dans ce cas-là, l'idée tout à fait louable de circulation douce doit être complétée sinon remplacée par l'idée des circulations minuscules, petites, immédiates, moyennes, assez grandes, etc… Qui toutes sont, remarquons, à un stade ou un autre, plus ou moins des circulations douces. (…) En partant de là, on pourra imaginer, dessiner, rendre faisables, des circulations plus robustes ou plus normées. Et peut-être les rendre réellement durables. (…) Ce que nous entrevoyons, parce que nous l'avons perdu, c'est une immobilité qui ne serait ni morbide, ni vieillotte, ni réactionnaire, ni triste. Il n'y a pas de commerce sans fabrication. Il n'y a pas de richesse sans immobilité. Il n'y a pas d'invention sans temps perdu* »[196].

Cette dialectique organique trouve une résonnance fine sur les ondes de France Inter, un matin de décembre 2017[197]. En fin de la matinale qui accompagne mon arrivée quotidienne à mes bureaux Targonnais, l'humoriste Nicole Ferroni interpelle Julien Denormandie, alors Secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, sur l'écart qu'elle constate entre le terme de *cohésion* (« force d'attraction qui fait tenir solidement entre elles les molécules d'un même corps ») et l'action spatiale de l'État. La chroniqueuse interroge l'opportunité de supprimer, dans un souci de « *polariser et mutualiser les compétences, pour circonscrire les dépenses* », des équipements provinciaux jugés insuffisamment usités ou rentables (elle cite notamment les suppressions récentes du train régional reliant de nuit Marseille à Paris, ou du service de réanimation de la ville d'Aubagne) :

> « *Vous imaginez si dans notre corps on supprimait chaque circuit, vaisseau sanguin peu emprunté, au motif qu'il n'y a pas assez de globules ? Eh bien ce serait la catastrophe. (…) Ce blocage de la circulation périphérique mènera à quoi ? (…) On aurait des engelures, de la gangrène, et puis nos organes se mettraient à pourrir, et il ne resterait à nos organes abandonnés, comme aux territoires réunis aujourd'hui à Cahors[198], que l'espoir de recevoir un pontage, une perfusion, ou un petit lot de*

---

195 « Réseaux, cœurs pulsatiles et vascularisation », note du 6 octobre 2015.

196 *Ibid.*

197 « Plus de cohésion, moins de dissection », « Le Billet de Nicole Ferroni » du 13 décembre 2017, *France Inter* : URL : https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/le-billet-de-nicole-ferroni/plus-de-cohesion-moins-de-dissection-7478773

198 « Conférence nationale des territoires » réunie à cahors les 13, 14 et 15 décembre 2017. L'instance a été créée la même année suite à une promesse de campagne d'Emmanuel Macron, avec l'objectif de « bâtir un "pacte de confiance" entre les pouvoirs locaux et l'État, sur la base d'une organisation souple et intelligente ». Visant à « faire en sorte que les collectivités territoriales soient associées en amont à toute décision qui les concerne », elle est présidée par le Premier

dotations, pour compenser les pertes et survivre encore un peu. Oui, tous tributaires du cathéter, c'est ainsi qu'il nous faudrait survivre ».

Comment dès lors aider les habitants de la maison individuelle, qui selon l'Association « *matérialise avant tout l'acceptation désabusée des déplacements utilitaires et obligatoires, subis* », à reconquérir des « *déplacements "vertueux" c'est à dire gratuits, ludiques, divertissants, créateurs* » ? De ce questionnement découlent des prescriptions pratiques visant, par leur ensemble, à ralentir la vitesse, adoucir le rapport à l'espace, et rassembler ce qui peut permettre au corps en mouvement de se stabiliser.

2.2.2. Ménager des liaisons fonctionnelles au-delà du périmètre d'opération du quartier

Repenser la départementale comme une liaison de village

Le site de Cartier se trouve en sortie de bourg, à quelques 600m de l'église, sur la D237 qui relie Targon à Cadillac (Figure 67). La voie à ce niveau présente, jusqu'à l'abord du bourg (au franchissement du ruisseau du Bourrut), une configuration routière. Elle décrit une ligne droite très large (d'une emprise de 14m jusqu'aux première maisons du bourg, puis de 8m jusqu'à la mairie). Ses abords ne sont pas aménagés : il n'y pas d'arbres, pas de bancs ; les accotements sont impraticables sur la rive ouest de la voie qui consiste en un fossé, et irréguliers sur la rive Sud, alternant herbe, engravillonnements, nids de poule ; les trottoirs, étroits, n'apparaissent qu'à l'entrée du bourg. A l'exception quelques maisons anciennes, dont les silhouettes trapues alignées à la voie resserrent ponctuellement la perspective, les pavillons implantés très en retrait amplifient l'effet de largeur de la route. La bande roulante aux normes départementales (6m) et l'effet de descente encouragent à la vitesse, plus qu'ils ne signifient l'entrée progressive dans un village. Le panneau « Targon » annonce pourtant plus d'une centaine de mètres plus tôt l'entrée en zone agglomérée.

Face à cette configuration peu hospitalière au piéton, l'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer une sinuosité pour ralentir le flux, et de libérer l'espace nécessaire pour organiser une véritable liaison douce, pour vélos et piétons. Dans la préparation du programme, la « douceur » même de la liaison est prise au premier degré. Pour que le cheminement soit « doux », et invite à la promenade, il est demandé aux architectes de « *réussir une liaison, en accompagnant le visiteur* »[199]. Outre la possibilité d'un espace en marge des véhicules, cet accompagnement doit pouvoir se matérialiser par un ensemble de « "balises", graphiques, végétales et/ou

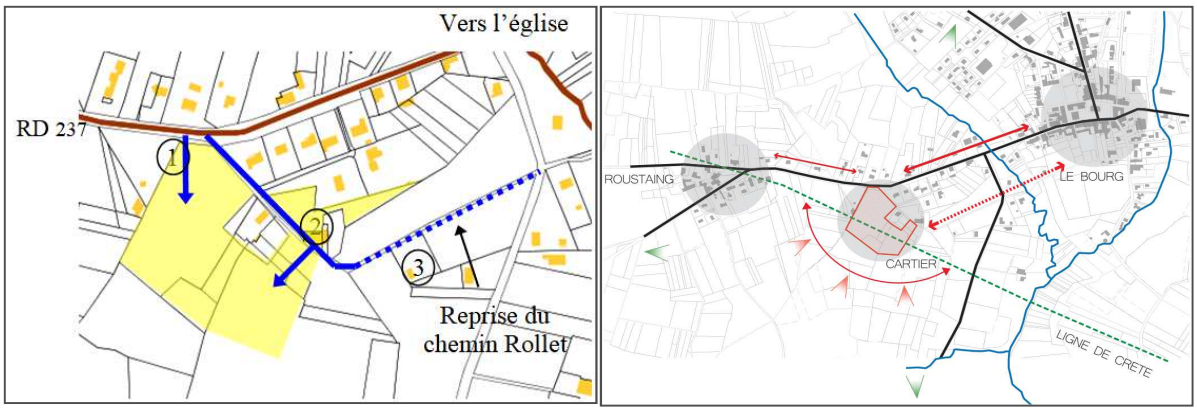
ministre, et composée de membres du Gouvernement, de représentants des collectivités territoriales, du Parlement et des organismes de concertation territoriale existants. https://www.gouvernement.fr/conference-nationale-territoires

[199] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. Mairie de Targon, 2014, « Conception des espaces publics », 2014, p. 12.

architecturales » : des arbres fruitiers par exemple, du mobilier urbain rustique (potelets ou gardes corps, bancs publics), identiques à ceux envisagés pour équiper le quartier, pour « *lisser et rythmer cette entrée* » dans le bourg. Sous la variation des possibilités pratiques, l'attente est la suivante :

> *« Entre le bourg et Cartier, si le budg et le permet, on mettra des signaux architecturaux indiquant le chemin, la continuité du style, et la bonne entente du bâti. Ce que nous voulons créer, par la continuité des cheminements, c'est un sentiment d'harmonie, et la certitude pour celui qui chemine, ou roule, qu'il est partout chez lui »*[200].

Figure 67 : Schémas accompagnant les prescriptions de la mairie pour « Accès aux parcelles et circulations extérieures »



Source : Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon, p. 19 (à gauche), et dossier du projet lauréat de l'appel d'offre, agence Djuric et Tardio Architectes (à droite).

Aller du bourg au quartier « à travers champs »

Les nombreux arpentages du terrain, lors des études préalables, ont par ailleurs permis de retrouver trace d'un ancien chemin rural, partiellement enfriché par une haie champêtre livrée à ses instincts foisonnants. Le « chemin Rollet » permet de relier le site du futur quartier à la mairie, en parallèle mais à distance de la départementale. Il longe, en bas de talus, une parcelle de vigne, avant de rejoindre la route de Soulignac et le ruisseau du Bourrut. Au-delà, il borde les jardins potagers et vergers du bourg, avant d'obliquer, sous une haie de lauriers et de hautes aubépines, le long d'un muret de pierres moussues, jusqu'au pré communal, et déboucher par une venelle sur la halle de la mairie.

L'intention est de pouvoir gagner le quartier, ou inversement le bourg, sans avoir à passer par la route. Vignes, vergers, haies, ruisseau, peuvent ainsi accompagner et rythmer une courte promenade. Pour l'équipe du projet, c'est donner la possibilité d'un temps ralenti pour se lier aux saisons, au temps : le sol mouillé par la rosée ou la pluie, ou sec, craquelé, le temps des aubépines en fleurs, celui des mûres, les rencontres fortuites avec le règne animal (écureuil, chevreuil, papillon,

[200] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, Mairie de Targon, Campagnes pour la vallée du Dropt, 2010, p. 15.

abeille) … C'est un espace-temps à part, qui permet de sortir de chez soi sans rentrer dans son véhicule, qui étanchéifie les interactions entre la fermeture de la portière devant chez soi, et sa réouverture devant le commerce. Il s'agit de profiter de cette proximité spatiale entre le quartier et le bourg pour éviter l'isolement spatial des nouveaux habitants, et d'inviter ceux-ci à nourrir de leur présence la dynamique du bourg (vie locale, commerces…). C'est aussi l'opportunité de favoriser une prise d'autonomie progressive des enfants loin du risque routier.

C'est enfin la possibilité de voir le bourg sous un autre jour, en s'appropriant sa lisière encore rurale. Mais pour préserver cette liaison au-delà de sa dimension fonctionnelle, encore convient-il de prendre quelques précautions explicites :

> « *La campagne n'induit plus forcément la promenade. C'est pourquoi il n'est pas inutile de caractériser la future circulation douce comme chemin de promenade, et non pas seulement comme passage piéton. Cela a des conséquences techniques et d'usage : le chemin Rollet, qui n'est plus ni visible, ni praticable, ressurgira de la carte, sans pour autant être bitumé, ni imperméabilisé* »[201].

Libérer de la voiture l'espace de vie quotidienne

Pour que le lien indispensable à la voiture n'entrave pas la vie sociale du quartier dans son quotidien, le principe de tenir les voitures en lisière des logements est répété avec insistance[202]. L'usage contraint de la voiture dans la vie résidentielle rurale contemporaine conduit à un espace pensé fonctionnellement pour la voiture, et changer ce mode opératoire sera difficile : « *il n'y a pas de solution urbanistique peu couteuse qui rapproche les voitures du logement, et qui évite qu'elles soient encombrantes ou dangereuses* »[203]. Le cahier des charges de Cartier affirme à l'inverse que « Ce que nous souhaitons prioritairement malgré l'offre de stationnement, est la préservation de l'espace public, à proximité des habitations, contre les intrusions excessives, visuelles, auditives et physiques, de la voiture »[204]. Et particulièrement, « La maîtrise d'ouvrage sera sensible à toute solution qui, sans imposer un retrait drastique de la voiture, assurera une bonne discrétion des bruits de roulement »[205]. Pour ne pas faire de cette prescription une contrainte de plus dans le quotidien, le programme souligne le bénéfice social de ce parti pris :

> « *L'idée est que nous proposons aux habitants, en échange de cette contrainte, des compensations très gratifiantes dans les parties communes (les enfants pourront courir ici et là) pour qu'ils reconnaissent qu'ils ne perdent pas au change* »[206].

---

[201] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. Mairie de Targon, 2014, « 4/3-2 Accès au site, promenade » p. 36.
[202] *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt*, 2009, *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon, 2014*, p. 36, *Cahier des prescriptions architecturales*, 2014 p. 12.
[203] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/4 La place de la voiture et du stationnement », pp. 11-12
[204] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. « 4/3-3 Stationnement », p. 36.
[205] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. « 4/1-4 Acoustique », p. 32.
[206] *Cahier des prescriptions architecturales*, p. 12.

Il s'efforce aussi d'en amoindrir les contraintes identifiables, en invitant l'architecte à discerner les usages selon leur fréquence quotidienne ou exceptionnelle (nécessités d'un déménagement, du déchargement des courses), ou leur niveau de contrainte (personne malade ou en difficulté de déplacement, nécessité des secours). En ce sens, « L'architecte pourra, si la configuration du terrain semble favorable, et si l'implantation des immeubles l'indique, fractionner les zones de stationnement (…) Les parcs de stationnements seront répartis sur deux zones distinctes. La première se trouvera à proximité des logements. La seconde zone sera plus éloignée et sera consacrée à un usage moins fréquent de la voiture (visiteurs…) »[207]. De même, « Quelques places de stationnement provisoire doivent être prévues à proximité directe de chaque immeuble. Enfin, des places de parking « visiteurs » seront à prévoir pour l'accès aux activités »[208]. Pour s'assurer que cette prescription en rupture avec les habitudes de la maison individuelle soit admissible, le Cahier de prescriptions architecturales précise :

> « *On admettra qu'il faut un peu marcher, quitte cependant à permettre les livraisons et déménagements. Il faudra peut-être couvrir le cheminement ainsi imposé contre les intempéries. En tout état de cause, pas de route roulante, même à sens unique, entre les immeubles, au sens d'une rue de bastide. Plutôt une ou deux rues semi-piétonnes* »[209].

C'est donc, en premier, au corps du piéton qu'il faut faire de la place. Chaque déplacement piéton doit pouvoir prodiguer son lot d'imprévu, et de micro-sociabilités.

Dans le quartier, offrir une grande variété de possibilités piétonnes

Le programme de Cartier appelle l'opérateur et l'architecte à proposer une pluralité de vascularisations fines de l'espace du quartier lui-même : rues piétonnes ou semi-piétonnes, sentes, trottoirs, chemins, venelles, doivent irriguer un réseau d'espaces ouverts autour des logements (place, placettes, jardins) :

> « *L'intervention paysagère en mission complète portera sur toutes les zones extérieures à proximité immédiate des constructions (trottoirs, rues de dessertes, etc.). (…) Il [le paysagiste] proposera différents types de traitement des sols qui différencieront techniquement et dans l'usage les flux et les usages (route carrossable, piste cyclable, chemin piéton, sentier…)* »[210].

Pour résumé, le programme consiste en une grande diversité de cheminements, trouvant leur cohérence dans l'unité de leur conception. Cette attente se retrouve bien comprise et illustrée dans les propositions, au stade de l'appel à idée comme dans les propositions des candidats à l'appel

[207] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*, p. 29.
[208] *Ibid.*, p. 36.
[209] *Cahier des prescriptions architecturales*, p. 12.
[210] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*, « 4/3-1 Insertion paysagère » p. 35.

d'offre final. Enfin pour que toutes ces liaisons aient une utilité et une légitimité, donc un véritable sens, *Il est avantageux d'avoir où aller*[211].

2.2.3. Un quartier ouvert, par son activité et ses services

Le programme prévoit, avec les logements, des locaux d'activités et de bureaux. Ils sont inscrits dans le Cahier des charges comme :

> « *Des locaux polyvalents, c'est-à-dire transformables, adaptables, transférables :*
> *- deux pour services mutualisables, tels que laverie, atelier bricolage,*
> *- deux locaux pour artisans/commerçants (café, guinguette, cercle, rendez-vous des jardiniers, multi-services…) »*[212].

Cette présence d'activités et de services aux côtés des logements n'est pas sans évoquer la « mixité fonctionnelle », qui n'a cessé de gagner en légitimité depuis une vingtaine d'année dans l'urbanisme opérationnel. La notion s'est consolidée dans son opposition à une conception spécialisée de l'espace issue du « zoning » (PUCA 2012). Elle bénéficie même d'une très récente définition « officielle » proposée par l'Etat pour désigner :

> « *Une pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, de transports…) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble). Proposant une approche de l'aménagement urbain alternative au modèle traditionnel, ce principe d'aménagement porte la promesse de bénéfices en matière de développement durable : il favorise "la ville des courtes distances", réduit inégalités spatiales au regard des services proposés par la ville et de ce fait améliore le bien-être des habitants en même temps qu'il encourage la compacité. Il propose une vision de l'urbanisme à rebours de l'hyperspécialisation spatiale dont souffrent certaines villes, tout en cherchant à mieux valoriser le "déjà-là" (refaire la ville sur la ville, revitaliser les centres bourgs…) »*[213].

Pour autant ce terme très technique est davantage le mien que celui de l'Association. Dans la réflexion initiale de celle-ci, rassembler en un lieu de vie une diversité d'aspects de la vie présente des bénéfices multiples. Ces activités permettent d'ouvrir le quartier sur la commune, et ses environs. La littérature sur l'urbanisme des résidences fermées montre bien comment l'implantation du bâti peut suffire à tenir le visiteur en retrait, sans qu'une barrière physique soit même nécessaire (Le Goix et Loudier-Malgouyres 2005). La présence d'acteurs privés et

---

[211] En référence à l'ouvrage d'Emmanuel Carrère (2016) : l'écrivain rassemble 25 ans d'articles de presse à la manière d'un cheminement aux directions et aux objets multiples, dont la cohérence se révèle à travers la possibilité de leur foisonnement.

[212] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon.* p. 28 (Le programme prévoit pour mémoire 420 m² dédiés aux bureaux et activités, sur les 3.411m² de l'opération).

[213] « Mixité fonctionnelle et réversibilité dans l'aménagement et la construction. Comment en valoriser l'intérêt et faciliter les montages opérationnels multi-acteurs ? », Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, 2023.

institutionnels au sein même du périmètre d'opération apporte une porosité : il convient d'anticiper les circulations (donc une rétrocession possible des voies à la mairie), des stationnements, et un mode de gestion collectif. Le quartier, plutôt que simplement se vider de ses actifs pendulaire la journée, doit pouvoir se faire le lieu d'un échange dynamique, avec ceux qui rejoignent leur bureau, ou leur atelier, ou leur salle de travail.

Dans la première version du Cahier des charges en 2012 la modularité de ces locaux doit permettre, à la manière d'un récif artificiel, d'offrir des « habitats » disponibles pour une activité locale à déterminer. A mesure que le projet se structure, les propositions et leurs faisabilités se construisent. Par exemple, la Chambre d'Agriculture s'enthousiasme[214] de voir réunis dans une unité de lieu les conditions favorables à la création d'une petite exploitation agricole : des terres cultivables en fermage, une clientèle potentielle immédiate (résident et projet de restaurant), un local de transformation, et la possibilité d'un logement social, sur place. La résidence « habitat-jeunes », qui doit disposer d'un espace de cuisine commun aux différents logements, pourrait accueillir des « ateliers » permettant au service d'action sociale de la mairie d'encourager les bénéficiaires de chèques alimentaires à travailler des produits frais, issus du verger communal ou des futurs jardins partagés. Dans un horizon plus lointain, mais tout aussi concret, les enfants du quartier pourraient se familiariser à différents savoir-faire, en passant chaque jour devant l'activité d'un artisan du quartier, qu'il soit luthier, tapissier, architecte ou charpentier.

2.2.4. Agora et lieux communs : pour être public, l'espace doit faire une place aux corps

La question de l'Agora est soulevée dès la brochure de 2010 pour annoncer aux futurs partenaires la dimension spatiale et politique de l'opération. L'espace public manque à l'urbanisation rural, au point qu'une place centrale peut aisément recueillir une forme d'unanimité dans le cadre d'un projet se voulant innovant. Mais très vite, l'Association perçoit la nécessité d'une clarification, qui intervient dans le Cahier des prescriptions architecturales :

> « *Une "agora" serait par excellence, le lieu commun central. Mais il y a malentendu autour du mot d'agora. Il suffit de le prononcer pour que chacun comprenne : un non-lieu, où l'on se croise sans trop se voir, un espace qui nie l'existence des deux corps de l'habitant, le physique et le symbolique, balayé soit par une lumière brutale, soit par un vent cinglant. Un espace abstrait au sol dur dont la fonction est de faire franchir du vide entre plusieurs bâtiments...*
> *Supprimons donc le mot agora. Le besoin, au fond, c'est un lieu de rendez-vous, de concentration et de cristallisation démocratique. Même si ce lieu est minuscule, un kiosque de 10 mètres de diamètre, il est indispensable. C'est lui qui donnera sa charpente au quartier. C'est lui qui justifiera qu'on se*

[214] Notes de réunion de la procédure d'examen conjoint du 29 octobre 2015, avec les « personnes publiques associées » à la procédure de déclaration de projet de Cartier.

déplace pour croiser quelqu'un, qui qu'il soit. C'est l'endroit où chacun admet ou signifie qu'il n'est pas seul. C'est lui qui prouvera aux autres communes que, a contrario, les lotissements et sécurades sont destructeurs »[215].

Pour que place il y ait, l'étendue libre est nécessaire, mais elle ne suffit pas. Le vide ne fait « place » que si l'on envisage l'expérience à venir du corps dans cet espace : froid ou chaud, dur ou élastique, exposé ou protégé. De manière analogue, la place ne peut véritablement exister, comme espace démocratique, sans que sa fonction, matérielle et symbolique, ne trouve dans l'ensemble du quartier des relais, des prolongements, des déclinaisons. Dans le Cahier des charges, elle s'inscrit ainsi dans un ensemble plus vaste de dispositifs architecturaux : « *espaces communs extérieurs* » et « *mutualisations* » [216]. Parmi eux :

« **Halle commune : lieu couvert (mais pas forcément clos), qui permettra la rencontre des gens autour d'un spectacle, lors d'une prise de parole publique, etc.… La maîtrise d'œuvre choisira le mobilier à mettre en place pour l'usage du lieu. Il est aussi possible de travailler le sol pour offrir des lieux d'assise (théâtre de verdure)*[217].
**Place : elle doit être un lieu de flânerie, un but de promenade ou le départ d'une autre. La maîtrise d'œuvre veillera à proposer aux usagers du mobilier pour s'asseoir, des espaces plus ou moins exposés à la lumière du soleil… La halle commune et la place devront refléter le souhait de la maîtrise d'ouvrage de voir les habitants de Cartier former une véritable communauté, sans en exclure, et même en les y invitant, les autres habitants du bourg.*
**Aire de jeux : cet espace clos sera destiné aux enfants de 2 à 12 ans. Les parents y trouveront des jeux de balancement et de glissade, des structures de cordages, de tours, de passerelles, de filets, un toboggan…*
**Four à pain ou barbecue : le lieu accueillera un four à pain, ou un barbecue et des tables avec bancs qui formeront une aire de déjeuner* ».

Plus que de prescriptions closes, il s'agit d'encourager une multiplicité de « *confluents hospitaliers*[218] » entre les éléments bâtis, que les documents programmatiques de Cartier ne cesse de rappeler ou reformuler : desserte du quartier à partir d'accès communs, place, rue piétonne, venelles, passerelles, halle commune, parking(s) mutualisé(s), boites aux lettres groupées, locaux de stockage (garage vélos, box de rangement), locaux associatifs suggérant une animation locale (ateliers, café, guinguette…), « espaces de convivialité » (aire de jeux, théâtre de verdure, boulodrome, four à pain, barbecue)…

[215] *Cahier des prescriptions architecturales*, Mairie de Targon, 2014, « 5/2/6 - 6ème impératif : sortir de chez soi, la « rencontre », le hasard, la liberté et les parcours aléatoires », p. 11.
[216] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon.* « 3/9- espaces communs extérieurs » p. 29
[217] A propos de la halle, le Cahier des prescriptions architecturales complètera, p. 11 : « *Il n'est pas indispensable de prévoir une seule halle dans le seul lieu possible. Plusieurs petits kiosques répartis dans le programme peuvent avantageusement jouer le même rôle* ».
[218] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon.*, « *Réalisations et représentations de la mixité* », 2014, p. 11.

Place, halle, kiosque, et autres objets ou lieux de convivialité se soutiennent mutuellement avec, en commun, d'offrir toujours la possibilité d'un point de fixation pour le corps : s'assoir, s'adosser, s'accouder.

Le projet s'efforce de concevoir l'espace du quartier extérieur aux logements comme une réponse aux contingences du corps physique, préalable nécessaire à la vie du corps social. De son idée de construire pour le quartier des bancs rustiques en bois local, l'association précise ainsi dans une note interne[219] :

> « *L'objet fabriqué en atelier va surgir dans l'espace public, créer un objet de discussion et de rencontre. Mais au lieu de partir de la vue aérienne et du plan vectorisé des VRD, la vie des lieux communs est abordée à hauteur d'homme, et à portée de fesse. C'est le point de départ physique, qu'on l'organise, qu'on le fabrique ou qu'on l'utilise, de l'ancrage, du local, des micro-circulations* ».

Cette préoccupation pour le corps dans l'espace est questionnée dans le programme avec d'autant plus de précaution que l'on s'approche de l'habitation, et des espaces les plus intimes.

2.2.5. Accorder l'espace du quartier aux nuances de l'intime, du familier, du commun et du public

Différencier une pluralité de seuils pour un « accès gradué à l'hospitalité »

Le Cahier des charges de l'opération établit les principes initiaux du rapport entre les habitations et l'espace public. Il est rapidement établi dans les travaux de programmation que chaque logement doit disposer d'une entrée indépendante, qui s'ouvre sur l'espace public (donc sur un espace voué à devenir communal : rue, venelle). « *Cet espace extérieur est l'interface entre les logements et l'espace public de Targon* »[220]. Il requiert, à ce titre, la plus grande attention. Dans le Cahier des charges, cette attente est d'abord exprimée de manière générique :

> « *Afin de préserver l'intimité des habitants, il est demandé aux architectes de mettre en place des filtres visuels pour ménager la juste distance entre l'espace public ou semi-public et l'espace privé extérieur au logement. Dans le même esprit, un accès gradué à l'hospitalité sera proposé sous forme d'un espace extérieur aménageable permettant à l'habitant de converser avec les visiteurs devant son entrée* »[221].

Mais les travaux avec les trois équipes d'architectes de l'appel à idées soulignent rapidement la nécessité de nouvelles clarifications, qui vont amener à approfondir ce questionnement d'une graduation. Dans le Cahier des prescriptions architecturales, la question posée aux équipes

---

[219] Note interne de l'association du 7 décembre 2015, « *Mutualisation, animation, durabilité sociétale* ».
[220] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon.*, « 1/3-6 Importance de la mutualisation », p. 12.
[221] *Ibid.*, « 1/3-5 Usages », p. 12.

d'architectes sera de savoir comment épaissir et assouplir l'espace de contact entre public et privé. Ce second document précise en effet que :

> « *il faut de nouveau analyser toutes les nuances qui séparent le pur dedans (le logement fermé à double tour, à simple tour, avec un loquet) des limites de l'espace public (le pur dehors). Ainsi qu'il est exposé constamment, il n'y a pas que la dialectique de l'espace public et de l'espace privé* »[222].

Mais encore faut-il explorer ces nuances dans leur dimension matérielle, pour s'assurer qu'elles seront bien comprises et considérées par la future équipe d'architectes. Pour l'association, il s'agit de penser l'espace d'interface de manière à ce que non seulement il marque une transition, mais au-delà, que celle-ci encourage l'acte d'hospitalité. Il s'agit dès lors de questionner la porte, le jardin, ce qui sépare et ce qui peut joindre.

Le jardin privatif : entre extension de l'espace intime et renoncement à l'espace de contact

S'agissant d'une opération campagnarde, l'attente pour les habitants d'un rapport privilégié à l'extérieur est prévisible, légitime, et pose une question ambitieuse à l'architecture comme à l'urbanisme : comment favoriser l'appropriation d'un espace extérieur, sans risquer une fermeture de l'habitation sur elle-même ? C'est une question que la maison individuelle, par définition, élude. Pour l'association, le positionnement des jardins pose fondamentalement la question du rapport à l'autre, dans des territoires où l'habitude de grands terrains a longtemps déjoué la rencontre des regards entre l'habitant et l'autre (voisin ou visiteur). Une approche plus économe de l'espace ne peut plus faire l'économie de cette question des regards :

> « *À l'heure des exhibitionnismes dans l'espace ouvert d'Internet, les timidités et les frilosités n'ont pas disparu de l'espace physique. Dans une proximité non régulée, donc, quand les regards se croisent, nous apercevons un risque* »[223].

Face à ce risque, les maquettes de l'appel à idées font ressortir un parti pris récurrent des architectes, consistant à proposer des séparations perpendiculaires aux façades, formant des parcelles privatives, contigües aux maisons mitoyennes. Pour le fondateur de l'association, rédacteur final du Cahier des prescriptions architecturales, le problème n'est pas le statut privatif de la parcelle, mais les « *revendications implacables d'intimité* », dès lors qu'elles sont immédiatement rattachées au logement. « *Avec des murets en béton sans doute, donc sans avenir, sans amélioration possible. Le grillage à mouton, inévitablement, y fera son apparition...* »[224]. Dans les maquettes proposées par les trois équipes de l'appel

[222] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/2/66ème impératif : sortir de chez soi, la « rencontre », le hasard, la liberté et les parcours aléatoires », p. 10.
[223] *Cahier des prescriptions architecturales,* « 5/2/3 3ème impératif : résoudre la question de la promiscuité et de la parcelle privative », p. 4.
[224] *Ibid.*

à idées, il observe un résultat en décalage avec les attentes du Cahier des charges : « on nous a proposé, non pas un lotissement de maisons, mais un lotissement de jardins »[225]. Dans ce cas, il y aurait moins de chance que l'extérieur du logement opère comme une spatialité intermédiaire, que comme une extension de l'intime. Et ce faisant, il serait loisible d'anticiper que la fermeture prime sur des possibilités graduées d'interaction. En ce sens, le Cahier des prescriptions architecturales interroge une autre hypothèse de séparation, parallèle cette fois, à la ligne des façades, et qui conduirait à maintenir une forme d'ouverture au pied des bâtiment :

> « *Une séparation en parallèle de la façade peut être faible, continue, franchissable, mais symboliquement importante. Car passer sans s'arrêter de peur d'avoir l'air de regarder ce n'est pas la même chose que de déambuler gentiment si la clôture nous ménage et nous offre une petite porte que, justement, nous n'ouvrirons pas* »[226].

Pour se risquer à reformuler cette phrase décisive : une certaine forme de retenue, dans les signes d'une appropriation de l'espace, est la condition qui permet au promeneur (ou au voisin) d'exprimer sa propre retenue, et ce faisant de se montrer civilisé. Si l'habitant se renferme dans le périmètre de son chez-soi de manière opaque, c'est qu'il table sur l'indiscrétion du promeneur. La civilité du promeneur ne peut s'exprimer que si on lui accorde ce crédit de discrétion. S'il n'y a pas la possibilité d'une indiscrétion, il ne peut y avoir de comportement discret. Comme le résume plus trivialement le plasticien Geluck, « *si la méchanceté n'existait pas, il n'y aurait aucun mérite à être gentil* ». Une appropriation farouche soupçonne le promeneur de voyeurisme, et l'empêche d'apporter la preuve de sa discrétion.

À ce stade des études programmatiques, l'Association, les élus, les experts partenaires du projet, ne parviennent pas à s'accorder sur une prescription définitive. Dans un échange de courriels avec une consultante psycho-sociologue spécialiste des questions de l'habiter, le fondateur imagine la configuration suivante : des parcelles privatives déportées de quelques mètres des façades (7 ou 8m). Dans l'intervalle : un espace, non pas privatif mais indivis, engazonné et planté de haies basses ; et un chemin piéton qui longerait les parcelles, qui pourraient être délimités à claire-voie par des palissades de châtaigner avec portillon. L'avis de l'experte est assez mitigé : cette séparation même réduite « ne permettra sans doute pas qu'elle puisse alors fonctionner comme "une pièce en plus" », elle pourra « *dicter certains usages et en interdire d'autres », comme notamment « tout un tas de micro pratiques qui nécessitent un sentiment de sécurité, d'intimité, sortir en pyjama fumer une cigarette, boire un café, étendre son linge* ». À contre cœur le fondateur se range, sur ce point, à cet avis.

---

[225] *Ibid.*
[226] *Ibid,* p. 6

Dans le projet architectural finalement retenu à l'issu de l'appel d'offre, le pied des maisons « côté jardin » porte la trace de cette forme d'indécision. En revanche, le traitement matériel des pas de porte présente, dans le dessin des deux équipes finalistes de l'appel d'offre, des traductions plurielles qui, de l'avis de la mairie et de l'association, apparaissent inédites dans l'habitat rural contemporain (populaire).

Le pied des habitations : faut-il qu'une porte soit ouverte ou fermée ?

Il faut qu'une porte soit ouverte ou fermée[227] … ou entre les deux ?

Le programme de Cartier envisage la possibilité de logements traversants ; de sorte que la question du contact entre le logement et l'extérieur se pose exactement de la même manière « côté jardin » que « côté rue », où est supposée se trouver la porte d'entrée.

> « *Ce qui se passe au pied des immeubles, sur une bande étroite, (entre un et deux mètres de large) est de la première importance pour "qualifier" le programme. S'il n'y a pas de parcelle privée en façade, (…) des bancs proches des entrées, avec un auvent ou une marquise seront ménagés. (…) Prévoir deux marches d'escaliers pour accéder à la porte d'entrée n'est pas accessoire : s'asseoir sur le seuil, à la belle heure, ce n'est pas rien, ni pour l'habitant, ni pour celui qui passe. Le dessin des différents micro-territoires en bandes parallèles, sur voie passante, semi-piétonne, ou roulante, change tout de l'appréhension (aux deux sens du terme) du marcheur, du cycliste, de la maman qui pousse son bébé, et des personnes âgées à la marche hésitante* »[228].

De fait, les travaux avec le comité expert et les architectes de l'appel à idées ont confirmé que les programmes de construction en semi-densité prennent de plus en plus comme parti de renoncer aux portes ou fenêtres en rez-de-chaussée. Il en ressort des immeubles dont la base est constituée de murs de béton plein, sans ouverture (Bendimerad 2010). Cette même logique emmène à porter une attention plus globale au traitement des rez-de-chaussée :

> « *La maîtrise d'ouvrage sera sensible à toute architecture qui ne ferme pas les rez-de-chaussée, en les transformant en forteresses, mais sans pour autant donner le sentiment aux résidents d'être en contact trop direct avec le passage extérieur* »[229].

La porte, le portillon…quand le « dedans » ménage une place pour le « dehors »

Côté rue, comme côté jardin, se pose de la même manière cette question du contact, qui pour l'association est celle de l'hospitalité :

---

[227] Titre d'une pièce de théâtre de Marivaux, 1845.
[228] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/2/4 *4ème impératif* : un lieu d'accueil transitionnel : les rez-de-chaussée », p. 6.
[229] *Ibid.*

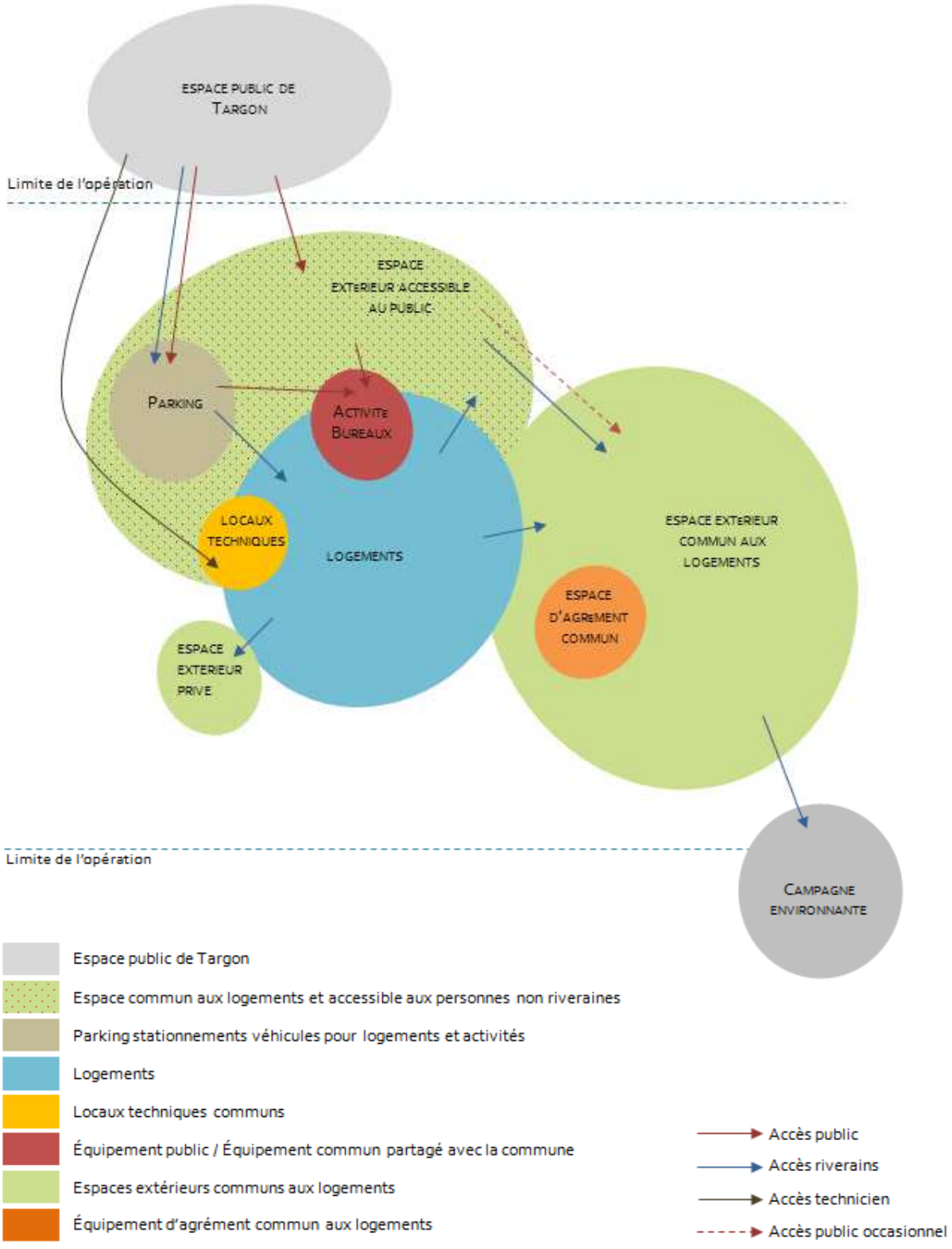
> « *Il n'y a d'hospitalité que s'il y a d'abord intimité. Un lieu ne peut s'ouvrir que s'il est d'abord fermé ou fermable. Il n'y a pas d'hospitalité réelle, consistante, sans qu'il y ait d'abord un dedans, même s'il peut y avoir progression bien sensible d'un dedans à un autre. Il faut par conséquent, le précédant, un espace d'accueil, ou un territoire d'où il est possible de jeter un coup d'œil pour s'assurer qu'on n'est pas importun, un espace d'où il est possible d'envoyer un message à l'occupant. Par exemple un auvent équipé d'un banc, ou un espace intermédiaire entre la voie publique roulante, piétonne, semi-piétonne, et l'intérieur.* »[230]

Un « *organigramme opérationnel* » du programme (Figure 68) tente de rendre aussi explicite que possible l'exigence de soigner les liens entre les logements et le quartier, et la relation entre le quartier et l'espace environnant. La construction de cette représentation graphique est l'étape que l'architecte rédacteur du cahier des charges trouve la plus délicate. La difficulté est double. Il s'agit d'anticiper d'abord au maximum les relations possibles des habitants et visiteurs dans l'espace, avec les questions d'usage qu'elles posent, les possibilités comme les problèmes. L'autre difficulté est celle de construire une représentation visuelle à la fois pédagogique (donc suggestive) et explicite (donc impérative), en direction des futurs concepteurs du quartier. Cette pluralité des espaces et des statuts vise une diversification des usages, et *in fine* un enrichissement des possibilités de rapport à l'espace et à l'autre. Il convient d'ailleurs de noter que les relations sont envisagées dans les deux sens. Le quartier n'est pas pensé au seul bénéfice de ses habitants.

Son espace interne est aussi conçu de façon à pouvoir accueillir dans le quartier une population non résidente. Cet organigramme permet ainsi de visualiser les éléments sur lesquels s'appuie le maître d'ouvrage pour intégrer ce qui dépasse le cadre strict du périmètre d'opération afin de mieux penser son organisation interne. En comparaison, l'aménagement pavillonnaire à la parcelle ne prend en compte que deux types d'espaces : le logement, et l'espace extérieur privé. La relation à l'espace public de la commune et à la campagne environnante ne fait l'objet d'aucune conception spatiale. Premièrement, en amont, la commune disposerait de deux possibilités pour diversifier les espaces environnant les maisons. En amont, les orientations d'aménagement du PLU peuvent imposer une organisation spécifique de l'espace.

[230] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/2/3 3ème impératif : résoudre la question de la promiscuité et de la parcelle privative », p. 5.

Figure 68 : « Organigramme opérationnel » du Quartier Campagnard »



Source : Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon, réalisation Frank Demay, p. 27.

Mais en l'absence d'un aménageur, les particuliers n'ont pas la compétence et rarement les moyens de penser et produire un espace commun. D'autant que la commercialisation des terrains s'opère au coup par coup, et ne donne pas aux futurs voisins l'occasion de faire connaissance et envisager ensemble les aspects communs de l'organisation de leur futur lieu de vie. Deuxièmement, en aval, la collectivité peut améliorer l'existant à posteriori, en aménageant par exemple un trottoir ou une liaison douce. Et lorsque cette possibilité n'est pas entravée par le manque de moyens ou de compétence, elle est généralement compromise par l'absence d'espace résiduel disponible. Les morcellements fonciers individuels ne laissent en effet aucun espace de surplus, dont la fonction et le statut pourraient rester indéterminés au moment de l'achat du terrain par les futurs habitants. En d'autres termes, le « vivre ensemble » ne se déclare pas tant qu'il se construit en multipliant les possibilités dans l'espace (Honneth 2006).

Anticiper les faisabilités du « faire-ensemble »

Le projet ne se limite cependant pas à déclarer l'utilité ces espaces et ces équipements communs sans en anticiper la faisabilité. Chaque proposition, chaque objet spatial est étudié au regard de ses faisabilités de gestion : comment ça peut être approprié, qui peut assurer une animation, privée, publique, associative, syndicale ?

L'anticipation / extrapolation des problèmes de gestion conduit à l'individualisation et la privatisation systématique de l'espace (voies d'accès, jeux pour enfants, etc.). Pour éviter cette fermeture de l'espace et rendre viables les propositions du programme, une dynamique collective est à mettre en œuvre, impliquant une diversification des acteurs (la mairie, les architectes et l'opérateur, les citoyens), et l'articulation de différents dispositifs d'aménagement (différents financements notamment). C'est ce qui conduit l'équipe du projet à, notamment, accompagner la création d'une association de targonnais autour du projet (« Cartier Vert en Targonnais »), qui proposera d'intervenir dans l'animation et la gestion des espaces extérieurs et attenants du quartier. L'équipe de projet prépare la création d'une association syndicale libre (ASL) à laquelle la mairie envisage de prendre part. Il est prévu d'ouvrir aux locataires cet instance habituellement réservée aux propriétaires, afin de ne pas les mettre à l'écart des choix d'aménagement et de gestion de l'espace partagé. Le soutien de la Caisse d'allocation familiale à l'animation quotidienne du quartier est négocié dans le cadre d'un agrément « Espace de vie sociale »[231]. Le modèle de gestion mis au point pour la résidence habitat-jeunes avec les partenaires du projet (Union régionale, Mission

[231] « Véritables lieux de proximité gérés par des associations, les espaces de vie sociale ont vocation à renforcer les liens sociaux et les solidarités de voisinage. Ils concourent à la politique d'animation de la vie sociale des Caisses d'allocations familiales en proposant des services et des activités à finalités sociales et éducatives » : URL : https://www.caf.fr/partenaires/solidarite-et-soutien-financier/centre-social-et-espace-de-vie-sociale /

locale, service jeunesse de l'intercommunalité, etc.) doit aussi pouvoir permettre de faciliter l'implication des résidents dans l'animation quotidienne du quartier.

Cette entreprise est cependant complexe. Elle exige une grande détermination de la mairie, ainsi qu'un argumentaire clair et ferme, pour dissuader les nombreuses objections locales et institutionnelles sur la faisabilité de ces objets pour une petite commune. Les conditions de faisabilités difficiles de ces espaces et équipements communs remettent ainsi en question l'idée que leur absence dans l'aménagement résidentiel diffus relève uniquement d'un choix des habitants.

2.2.6. Donner la possibilité de prendre part au paysage

Au-delà des logements, et des relations à édifier dans l'espace, le programme travaille à décliner son système de liaison entre l'espace humain et le vivant non humain qui l'environne. Le quartier peut, dans ce but, compter sur deux adjuvants majeurs : la proximité de l'espace agricole et naturel, et l'espace économisé par le regroupement du bâti permettent de mettre à disposition un espace de nature aux possibilités multiples. La commune dispose en tout de 5 ha de terrains non constructibles autour du périmètre de l'opération, lui offrant la possibilité d'expérimenter autour du bâti une variété de formes d'aménagements et d'espaces publics campagnards.

Des jardins potagers et partagés : faciliter la possibilité de cultiver la terre.

En contraste avec le modèle pavillonnaire, Cartier prend le parti de pouvoir détacher du logement certains usages de l'espace extérieur. Qu'il y ait, ou pas, une parcelle privative contigüe au logement ne doit pas empêcher d'offrir des possibilités complémentaires, permises par l'économie du sol (densité bâtie). Le Cahier des charges fixe ainsi comme principe que chaque habitant, propriétaire ou locataire, « *puisse avoir un accès à un jardin privatif, semi-privatif ou mutualisé. Après étude, la maîtrise d'œuvre est libre de proposer les solutions (jardin privatif, jardin partagé, jardin ouvrier, potager et verger communs, basse-cour…) qui lui semble la plus cohérente avec le projet* »[232]. Le sens premier voué à ces espaces est social. « *Le site est favorable à de grandes parties communes, jardins ouvriers et jardins partagés, très étendus. C'est un avantage majeur de Cartier. Ils constitueront au centre du bâti, le lieu de rencontre, de convergence, ou de rendez-vous, le lieu commun que nous souhaitions* »[233].

Il n'est cependant pas question d'imposer de pratiques collectives, qui pourraient représenter une limite à l'attrait d'un jardin potager pour certains habitants. La pluralité des formats vise offrir la possibilité à chacun de disposer d'un peu de sol productif, avec ou sans médiation

[232] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon.*, « 1/3-6 Importance de la mutualisation », p. 12.
[233] *A Targon et ailleurs*, 2014, p. 58.

associative. La mairie envisage aussi d'ouvrir à l'ensemble des targonnais la possibilité d'accéder à cette offre. L'aménagement de jardins familiaux ou partagés dans un quartier n'est pas une nouveauté en soi, quoique cette offre soit plus caractéristique aujourd'hui d'opération urbaines que périurbaines ou rurales (ref). Dans les périphéries, l'absence de cette proposition ne tient pas uniquement à la présence d'un jardin inclus « par défaut » dans l'offre résidentielle pavillonnaire. Pour offrir cette possibilité aux habitants, un système d'acteurs est à constituer au-delà du constructeur et de l'acquéreur. Cette proposition requiert une organisation collective, pour sa conception comme pour sa gestion, quand la construction pavillonnaire relève de projets individuels. De plus, avoir un jardin ne signifie pas que l'on dispose des savoir-faire. De nombreux élus de l'Entre-Deux-Mers constatent que la pratique du potager est en recul, faute notamment selon eux d'une transmission suffisante des connaissances pratiques. Engager une démarche collective, où différents niveaux d'implication sont possibles, donne une possibilité de restaurer ces savoirs. L'équipement nécessaire aux cultures demande enfin un investissement financier parfois substantiel, qu'une mutualisation à différents niveaux (gros matériel d'usage occasionnel par exemple) permet d'amoindrir sensiblement.

Au-delà des économies possibles sur le budget alimentaire, la présence de potagers diversifie les formes d'organisation de l'espace au sein du quartier, entre ou autour des ensembles de maisons : la dimension des carrés ou des rangs, les étagements et palissages font apparaître une nature organisée entre l'espace de vie quotidienne, contrastant avec un état de nature plus « sauvage », ou spontané Cette esthétique du potager crée par ailleurs un lien sensible avec la terre, les saisons, le paysage, et fournit par tour cela un riche objet de conversation ordinaire. De fait, la culture du sol se veut une culture de soi, une culture en soi. Dès 2010, la brochure de présentation du Quartier Campagnard invite à « *Faire la connaissance du paysage.* Les jardins partagés, au si beau nom ! En faisant connaissance avec le patrimoine des espèces, l'acte d'apprendre est aussi important que ce qui est appris. S'approprier un peu de géographie »[234].

Faire pousser des fruits : un verger communal d'espèces anciennes et régionales

L'idée de planter un verger est abordée dès la première brochure du Quartier Campagnard : « *Peut-être, un conservatoire local des espèces locales de fruits et légumes ?* »[235]. Cette intention initiale s'inscrit ainsi logiquement dans le Cahier des charges : « Dans le même esprit de mise en commun des plantations, la mairie souhaite que des arbres fruitiers des espèces régionales soient accessibles aux visiteurs autant qu'aux habitants, dans les parties communes de l'opération. Un collectif targonnais

[234] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, Mairie de Targon, 2010, p. 15.
[235] *Ibid.*, p. 13.

participera à l'animation et à la gestion de ces espaces communs à Cartier et à Targon »[236]. Il est aussi encouragé que d'autres fruitiers soient plantés pour accompagner les cheminements autour de Cartier (le long du chemin Rollet, ou même le long des trottoirs), avec cette nécessité qu'ils soient « *accessibles à tous* »[237]. Là encore doit présider l'attention de relier les espaces ensemble, en tenant compte « *de la proximité et de la continuité entre les jardins potagers et les vergers, d'une part, et du paysage mi-agricole mi-sauvage qui les continue* »[238]. Plutôt que se tourner le dos, la culture et le résidentiel sont invités à se faire place mutuellement (Figure 69).

Figure 69 : L'espace entre les maisons se déploie en parcelles de cultures potagères et fruitières.



Source : Appel à idée du Quartier Campagnard, Collectif Pepitomicorazon, 2014.

Pour l'équipe, cette possibilité procurerait, outre l'agrément esthétique, un support pédagogique aux habitants de tous âges, à travers notamment la diversité des espèces, et le savoir-faire de la culture de la taille fruitière. La relation entre caractéristiques organoleptiques des fruits et le terroir (Robert et Goulaze 2021) donnerait des perspectives plus concrètes au terme « d'identité locale » omniprésent dans les diagnostics de PLU. Les récoltes donneraient un prétexte à l'animation du quartier et de la commune, quand la cuisine collective de la résidence habitat jeune fournirait un espace tout désigné pour transformer cette matière première. Un partenariat avec le Conservatoire botanique d'Aquitaine scelle le lien recherché entre le nouveau quartier et l'histoire végétale et horticole du territoire.

Il est difficile de planter un verger dans un petit terrain. Participer à la plantation et la culture d'un verger peut compléter les possibilités de pratiques jardinières pour ceux qui ont des moyens modestes. C'est aussi la possibilité prendre part à un objet spatial source de fierté, parce qu'il est visible, qu'il est à la dimension du paysage, et qu'il s'inscrit dans le temps. La plantation d'un verger

[236] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*. « 1/3-6 Importance de la mutualisation », p. 12.
[237] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*, « 4/3-1 Insertion paysagère », p. 36.
[238] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/12 Le paysage », p. 15.

dans le cadre du quartier permet enfin pour l'équipe de projet de restaurer un passé proche des paysages de l'Entre-Deux-Mers, où les alignements de fruitiers jalonnaient les vignes et accompagnaient la limite des champs[239]. Les acteurs locaux du tourisme qui identifient l'Entre-Deux-Mers comme une « Petite Toscane » apprécieraient de voir ainsi se renouveler la carte postale des fruitiers en bord de vignes, quand les spécimens se sont faits rares avec la mécanisation des cultures.

La faune et la flore locale comme ressource pour l'aménagement et la vie du quartier

Dans les projets d'aménagement, la valeur écologique des terrains est appréhendée comme un risque potentiel de coût ou de délais supplémentaire. Les préoccupations de l'équipe de Cartier sont toutes autres : « *Il faut donc aborder avec le même respect la question des transports, de l'emploi, de la flore et de la faune, de la convivialité, des équipements* »[240]. Le Quartier Campagnard propose de faire de la diversité du milieu et des espèces un levier. La mairie engage en ce sens une étude qui n'est pas exigée pour une opération de 42 logements. La commande consiste à « évaluer certains besoins, ou tout du moins certaines possibilités d'aménagement du site afin de favoriser la pérennité des espèces naturelles présentes et même à certaines, nouvelles, de s'y implanter »[241]. Plus précisément, l'enjeu pour l'équipe de Cartier et le futur concepteur du projet est de mieux connaître les hôtes de ces lieux, pour que le programme cohabite au mieux avec eux.

Pour ce faire, l'écologue en charge de l'étude prescrit plusieurs formes d'aménagement de nature à enrichir le milieu, qui revêtiront une dimension contractuelle en étant annexées au cahier des charges de l'opération. Parmi elles, « *La restructuration du paysage bocager permettrait de maintenir, par l'implantation de nouvelles haies, des barrières naturelles, nécessaires à la biodiversité faunistique, et séparant les espaces habitables, des espaces agricoles et des espaces naturels (…)* le *chêne pédonculé, le charme, l'aubépine à un style, le cornouiller sanguin et l'églantier* »[242]. Il est aussi encouragé à « *favoriser la présence de l'eau de manière plus régulière, en se servant des ruissellements et des résurgences afin de créer un point d'eau ou une mare, qui favoriserait la présence des insectes, des reptiles et des amphibiens* ». Le maintien en marge du bâti de certains îlots de végétation dense (« ronces mêlés de liserons, lotiers et autres plantes grimpantes »), ainsi que de jachères, doit en outre permettre de ménager à la faune un refuge, une source d'alimentation, et une maille utile dans les corridors écologiques locaux. Enfin, « toute utilisation de produits

[239] *Approche paysagère dans le Cœur Entre-Deux-Mers*, Contribution au projet de territoire, ENSAP Bordeaux, 2007. Rapport de présentation du PLU de Targon, Métropolis, 2009.
[240] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, Mairie de Targon, 2010, p. 10.
[241] Étude Faune-Flore du Quartier Campagnard de Targon, cabinet Anat'ide, 2013.
[242] *Ibid.*, p. 11.

chimiques de traitement est fortement déconseillé, de par la forte présence d'hyménoptères (abeilles, bourdons, xylocopes), nécessaires à la pollinisation des arbres fruitiers et autres plantes à fleurs »[243].

Plus qu'une préservation, l'intention est de se saisir des ressources du site comme support pédagogique, d'animation festive du quartier, et d'appropriation quotidienne. L'intégration de cette préoccupation dans le programme architectural, dans les aménagements prescrits à l'aménageur, au sein même du périmètre opérationnel, s'inscrit dans une approche bien différente des pratiques habituelles, que l'on pourrait résumer à l'application de la doctrine « Eviter – Réduire - Compenser ». Le quartier entend « *signifier à la nature que nous venons en amis* »[244]. Au-delà de la diversification des espaces appropriables et cultivables, l'ouverture du paysage aux habitants passe par la possibilité de redécouvrir l'expérience de l'obscurité et du ciel étoilé, et ne pas imposer l'éclairage nocturne au vivant non humain des lieux. Dans son entrée, pour le moins technique, de l'éclairage public, le cahier des charges pose le cadre suivant :

> « *La législation ne semble pas rendre possible l'absence d'éclairage public dans une opération de la collectivité. Mais la mairie n'identifie pas l'éclairage public, en soi, comme le progrès. La richesse de la campagne est que l'on peut y voir les étoiles. L'immensité du ciel est un patrimoine environnemental, au même titre que la flore et la faune. Celles-ci sont d'ailleurs passablement perturbées par l'éclairement nocturne, quand 80% de la vie animale se passe la nuit.* »[245].

Le programme demande en ce sens un respect *a minima* du cadre règlementaire, avec notamment une réduction des faisceaux aux voies de cheminements et abords de bâtiments.

Planter des haies, dessiner les lignes du paysage

Le programme engage enfin la plantation de haies champêtres dans les parcelles communales attenantes au périmètre de l'opération, jusqu'au talweg au bas du terrain. L'initiative a pour intention de restaurer la physionomie bocagère du site, et avec elle, garantir une fortification de la faune et de la flore. Mais au-delà de cet enrichissement environnemental et paysager, l'idée débattue avec la mairie est aussi de donner aux futurs habitants la possibilité de participer personnellement, activement et manuellement, aux traits de force de leur paysage quotidien, à une échelle où seuls interviennent habituellement les propriétaires fonciers et les agriculteurs. La croissance lente et les lignes majestueuses que forment les haies champêtres à mesure que le temps

[243] En 2013, cette prescription anticipe la loi n° 2014-110, dite loi « LABBÉ » du 6 février 2014, qui interdira les usages de produits phytosanitaires à l'ensemble des personnes publiques (entrée en vigueur en 2017).
[244] Propos d'une Vice-présidente du Conseil Régional lors de la plantation des premiers arbres fruitiers du quartier, le 23 février 2013.
[245] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*, « 4/2-7 Eclairage public », p. 34.

passe peuvent en faire un objet de transmission, et consolider de cette manière un rapport d'appartenance au paysage.

Dans le paysage communal, ces plantations redonnent enfin une possibilité de voir des arbres de haute tige accompagner le bâti. En effet, la réduction de surface des terrains, imposée par l'Etat ou conséquence des redivisions parcellaires, laisse peu de pleine terre une fois implantée la maison et ses annexes (garage, terrasse, piscine, jeux pour les enfants). La plantation de grands arbres y devient marginale, et le paysage de plus en plus horizontal en conséquence.

2.2.7. L'architecture et les choix constructifs comme relation au territoire

L'urbanisme rural proposé dans l'expérimentation du Quartier Campagnard se traduit sur le plan constructif par le choix de relier – par des éléments de la construction ou par les matériaux, le bâti au territoire. L'association soumet au comité d'expert plusieurs hypothèses constructives susceptibles d'assurer ce lien, comme notamment des poêles de masse, une construction en terre banchée, ou en ossature bois avec isolation en paille.

L'intérêt écologique est évident dans un secteur connu pour sa forte consommation d'énergie grise (ALE Lyon Agglomération 2011)[246]. Mais l'acte constructif doit par ailleurs pouvoir stimuler en profondeur l'économie locale, au-delà de la main d'œuvre, notamment par le choix des matériaux employés. L'intention est aussi de créer ici un lien symbolique, un sentiment d'appartenance et d'ancrage entre les usagers du quartier et l'environnement local. A l'instar de l'architecture rurale, vernaculaire (Doyon et Hubrecht, [1942] 1969 ; Frey 2010), il s'agit d'établir des correspondances entre les éléments constructifs et le paysage. Cartier revendique en ce sens l'intention de recréer une architecture vernaculaire contemporaine.

Des poêles de masse pour le quartier

Le poêle de masse est un chauffage central à bois, doté d'une forte inertie thermique bien plus importante qu'un poêle en fonte. L'association envisage cette hypothèse pour la qualité de chaleur qu'elle peut procurer aux logements, mais aussi pour l'ensemble des leviers économiques, environnementaux et sociaux qu'elle peut permettre d'activer. Penser un logement à partir de son « foyer »[247], autour duquel s'organisent les différents espaces domestiques, est d'abord appréhendé comme une contrainte féconde pour l'architecte. Cette proposition nous conduit à étudier les

[246] Le terme d'énergie grise désigne la quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit.
[247] Je me rappelle d'un poème affiché dans le métro dans les années 2000, disant en substance : « S*i je devais construire une maison, je commencerais par la fumée de la cheminée* » (auteur inconnu).

possibilités de fabrication des poêles avec des artisans locaux. Le bois buche est par ailleurs un objet rustique, avec une écorce, une maillure, une odeur qui peut relier l'acte de chauffage aux essences de bois présentes dans le paysage proche.

Prévoir l'emplacement d'un espace de stockage est une contrainte architecturale qui peut permettre de renouer avec des volumétries anciennes, comme les appentis par exemple (Figure 70). Mutualisé, cet espace de stockage peut devenir un lieu de croisement, et susciter de petites solidarités, notamment intergénérationnelles (puisque le programme prévoit une résidence habitat-jeunes et des logements adaptés aux personnes âgées). Le poids et le volume du bois-buche dissuade un approvisionnement lointain. Il s'agit donc d'une ressource contextualisée. Le choix de cette ressource peut contribuer à structurer davantage une filière qui présente localement un potentiel significatif mais peu exploité. C'est enfin une ressource gratuite pour certains habitants qui ont la possibilité de « faire son bois »[248].

Figure 70 : Le regroupement des logements par petits ensembles libère un espace disponible pour tous, qui ménage de plus amples perspectives sur le paysage. L'implantation tire parti de la pente où le rez-de-chaussée accueille es mutualisations techniques, comme le stockage du bois (au centre).



Source : Collectif « Pepitomicorazon », appel à idée de Cartier, 2014.

La construction en terre banchée et la paille / ossature bois.

La terre banchée (une construction en terre crue empilée dans un coffrage) a été le premier dossier technique étudié par l'équipe du projet et le comité expert. La construction en terre présente des qualités constructives notoires, comme son inertie thermique, son niveau de performance

[248] Une jeune femme interrogée lors de l'enquête « habitat jeunes » réalisée auprès de 50 habitants de 15 à 25 ans avait évoqué l'appréciable économie que lui permettrait le chauffage au bois, son père « faisant le bois » pour la famille.

environnementale[249] si elle est prélevée sur place, et la possibilité d'induire une plus grande dynamique socio-économique (Fathy 1996) que celle des filières actuelles du bâtiment. C'est un matériau pertinent à Targon : le site présente une forte proportion d'argile[250], et le recours à la terre dans la construction locale est encore visible dans certaines constructions anciennes du secteur[251].

Suivant les mêmes objectifs la construction en paille, porteuse ou en ossature bois, peut permettre de donner des débouchés nouveaux aux agriculteurs locaux. Elle présente des performances remarquables (inertie thermique et stabilité hygrométrique), et offre des possibilités architecturales originales, comme la possibilité facilitée de construire des murs courbes. La mise en œuvre de la botte de paille est simple, permettant comme pour la terre d'envisager une partie du chantier de façon participative. La terre, le bois, la paille, sont susceptibles d'amorcer la structuration de filières de matériaux alternatifs, que le projet et ses déclinaisons pourraient alimenter.

[249] Voir sur ce point les travaux du laboratoire CRATERRE (URL : http://craterre.org/), notamment ceux de Romain Anger (Anger et Fontaine 2009).
[250] Étude de sol préalable au cahier des charges, Ginger CEBTP, Mairie de Targon, 2010.
[251] *Targon*, Association pour la sauvegarde du patrimoine et de l'environnement du canton de Targon (ASPECT), 2010.

Planche photographique n°20 - Proposition architecturale retenue par l'équipe de projet à l'issue de l'appel d'offre de la mairie, Agence Djuric-Tardio architectes (DTA), France Aménagement Conseil., Appel d'offre de Cartier, Mairie de Targon, 2014.



Au cœur du projet, une place de quartier forme ménage un lieu commun pour les habitants propriétaires ou locataires. Elle se positionne à la rencontre des logements, de la résidence habitat jeunes (à gauche) et des locaux d'activité associatifs et professionnels



Une des façades des logements forme une rue piétonne par la continuité du bâti, offrant une perspective profonde sur le paysage. Pour ménager une intimité graduée, l'architecte joue sur l'épaisseur de la façade (jeux de hauteurs et de percements des murs, végétalisation), et de légers décrochements dans l'alignement de la rue.



Ci-dessus : l'autre façade des logements (celle opposée à la rue piétonne) se tourne sur un espace plus privatif, permettant une appropriation plus intime de l'extérieur. Ci-dessous : au-delà, l'espace du quartier s'ouvre sur un vaste paysage appropriable, à travers une déclinaison de jardin, potagers, vergers, promenades…



Planche photographique n°21 - Projet de conception du Quartier Campagnard, proposé par l'agence COBE à l'appel d'offre de cession de terrain 2014.

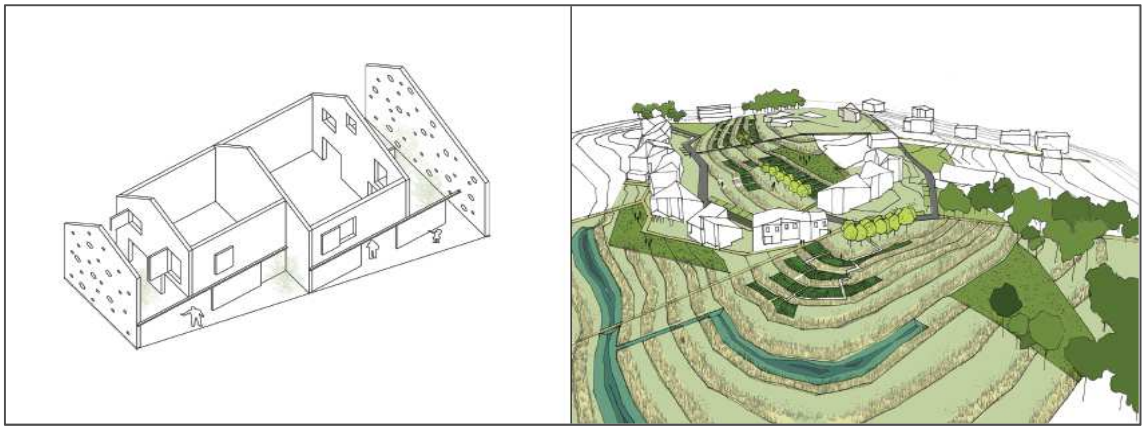


Ci-dessus, la physionomie du quartier à son entrée par la route de Cadillac invite par une forme de monumentalité à renouer avec la silhouette affirmée des villages dans le paysage campagnard.



À l'intérieur du quartier, l'atmosphère se fait plus ténue. La végétalisation des pieds de murs tient à distance, mais sans brutalité, le passant qui arpente la venelle. Le banc, l'espace piéton, ou la porte fermière à double battant, laisse aux habitant la possibilité que la porte soit ni tout à fait ouverte, ni tout à fait fermée.

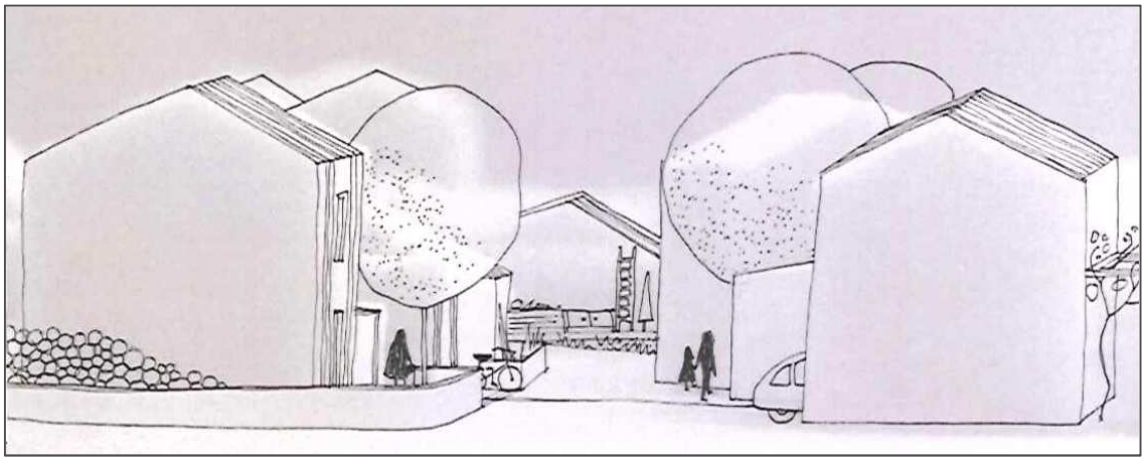
Planche photographique n°22 - Propositions architecturales, issues de l'appel à idées du Quartier Campagnard, en 2013-2014



Collectif d'architectes « Pepitomicorazon ». Si l'habitat rural fait l'objet d'une réflexion architecturale contemporaine, l'échelle de la conception, intégrant largement l'espace rural, permet un véritable travail de contextualisation.



Visant la création d'une nouvelle architecture rurale, duplicable et déclinable, l'appel à idées donne lieu à des propositions originales déclinant aux usages contemporains une volumétrie familière du patrimoine de l'Entre-deux-Mers (Atelier Provisoire Architectes).



La proposition de l'agence Laurent Gouyou-Beauchamps apporte une traduction morphologique à l'attente de la mairie de reconstruire des rues, des devants et des derrières de maisons, prodiguant autant de micro-lieux pour passer ou s'arrêter.

Planche photographique n°23 - Des temps collectifs forts du projet urbain



Le23 février 2013, maire, habitants, Sous-préfet, Députée, vices présidents de la Région, élus du Département et du Pays, plantent ensemble, par un froid polaire, les premiers fruitiers du futur quartier (Source : Cliché O. Chatain 2013).



Le 11 juin 2014, la mairie signe avec ses principaux partenaire la convention-cadre engageant la participation de chacun dans le montage opérationnel et financier du programme, en présence des équipes d'architectes de l'appel à idées et d'une trentaine d'élus locaux (Source : Cliché O. Chatain 2014).



Présentation publique des maquettes de l'appel à idées architectural du Quartier Campagnard, le 11 juin 2014 (Source : Journal Sud-Ouest, Cliché D. Fidaire 2014).

3/ Faire Cartier : une épopée techno-politique

Le Quartier Campagnard de Targon porte donc l'ambition de concevoir et mettre en œuvre un nouvel urbanisme rural, et une architecture vernaculaire contemporaine, pour sauver le paysage. Pour résumer l'organisation stratégique du projet : l'association propose une idée très aboutie à la mairie de Targon. La municipalité se constitue maître d'ouvrage publique du projet urbain. Ce faisant elle devient commanditaire des études qui précèdent l'opération d'aménagement.

Une première grande séquence de travail va consister à concevoir un programme, qui va établir les besoins auxquels le projet entend répondre, la manière d'y répondre (principes généraux), et évalue ses faisabilités temporelles (calendrier) et financières (budget prévisionnel). En somme : écrire la partition de ce que pourrait être un urbanisme rural. Pour autant, la mairie n'a pas la capacité technique et surtout l'assise financière pour porter elle-même la phase opérationnelle (aménagement, construction, commercialisation). Elle doit transmettre, tôt ou tard, avec plus ou moins de garanties, la maîtrise d'ouvrage du projet à un opérateur. Un autre grand volet des travaux pré-opérationnels consistera donc à identifier les leviers garantissant à la mairie le respect de son programme par l'opérateur, à l'issue de cette transmission. En d'autres termes : garantir un « chaînage de haute-fidélité »[252] entre la partition et ses possibles interprétations.

Un « tripode » à la manœuvre des travaux quotidiens

Lorsque que le conseil municipal de Targon vote l'engagement du projet le 17 mai 2010, c'est en fait sur trois appuis aussi complémentaires qu'indispensables que repose la démarche : l'Association, la Mairie, le Pays. L'écart problématique entre les ressources techniques et financières limitées de la mairie, et l'exigence affirmée pour le projet, ne peut se résoudre qu'à travers un travail abondant et efficace. Une équipe de travail resserrée se constitue. Le maire se reconnait trop pris par l'importance et diversité de ses sollicitations quotidiennes. A la demande de l'association, il accepte de « déléguer l'interface quotidienne » du projet à une « cheville ouvrière »[253]. L'association a reconnu parmi les membres du Conseil municipal une élue particulièrement réactive et enthousiaste au projet, qui est alors adjointe à la culture et « au social »[254]. Elle a une cinquantaine d'année, est arrivée à Targon 8 ans plus tôt, où elle a participé à fonder l'école de musique locale. La réussite de cette entreprise associative et le succès rapide de l'école avaient conduit le maire de

[252] Rappelons que la qualité du son sortant d'une chaîne de haute-fidélité est déterminé par son maillon de plus faible, du fait que l'altération du signal initial est transmise au maillon suivant.
[253] Note interne de l'association du 3 mai 2010, « Préparation pour le 4 mai ».
[254] Désignation communément usitée dans les municipalités pour désigner les questions relatives aux différentes formes de vulnérabilités sociales.

lui proposer d'intégrer sa liste aux municipales de 2008. Après quelques résistances, celui-ci accepte de faire voter la délégation officielle de son ajointe au projet, à condition néanmoins d'en être reconnu par tous comme le premier porteur *politique*.

L'adjointe, le fondateur et moi-même faisons plus profondément connaissance au cours de l'été 2010. Nous échangeons quotidiennement par téléphone, et nous réunissons une ou plusieurs fois par semaine, dans le bureau de l'adjointe, ou chez le fondateur de l'association. Nous réfléchissons ensemble aux partenaires possibles, étudions et discutons des meilleures solutions techniques, juridiques et financières envisageables. Mais ce sont les finalités profondes du projet qui constituent toujours le point de départ et d'aboutissement de nos discussions, qui peu à peu forgent une complicité, qui grandit en amitié. Devant nos interlocuteurs locaux ou régionaux, nous nous désignons comme « l'équipe du projet », incluant implicitement le maire. Le fondateur est mandaté *intuitu personae* par une lettre de mission de la mairie. Je suis moi-même nommément dédié à l'accompagnement du projet par convention entre mairie et Pays. Il n'existe pas de relation contractuelle directe entre le Pays et l'Association, ce qui laisse donc l'ombre mes échanges, directs et très nourris, avec le fondateur. Entre nous, nous nous désignons le « Tripode » : trois générations, trois situations et statuts différents (un citoyen, une élue, un technicien).

Cette figure triangulaire constitue progressivement une forme d'antichambre dans laquelle nous étudions en détail et pesons soigneusement toutes les propositions à présenter à nos exécutifs respectifs : association, mairie, Pays. C'est donc au sein du « Tripode » que sont mûries les hypothèses techniques et stratégiques qui vont marquer les grandes séquences du projet.

3.1. Une construction technique du programme, entre tâtonnements et méticulosité

La démarche de Cartier procède par séquences, qui ne se structurent à mesure qu'avancent les travaux, et que s'éclaircissent opportunités et obstacles. Si les intentions sont claires, le mode opératoire se construit en avançant. Comme le résume le fondateur de l'association : « *nous avançons avec une lampe de poche* ».

Rédiger le programme technique et architectural du projet

La mairie engage une première phase de « pré-études », qui consistent pour elle à produire un cahier des charges. L'association propose pour ce faire de recruter et faire fonctionner un « comité expert ».

Le recrutement de ses membres débute à l'été 2010, avec un budget de 50.000 € que la mairie a pris le risque de voter, sans attendre l'assurance de subventions. Nous (le Tripode) recherchons des profils et des compétences susceptibles de répondre aux besoins du projet via nos réseaux existants, et celui que l'on constitue d'une recommandation à une autre. Nous contactons, rencontrons, près de 200 personnes, à Bordeaux, Paris, Targon ou Neuffons.

Au printemps 2011 nous disposons de 7 « indispensables » : un architecte rédacteur, une architecte bio-climaticienne, un ingénieur maître d'œuvre d'exécution, une psycho-sociologue, et un sociologue-urbaniste, un consultant immobilier, un ingénieur des Arts et Métiers. La première séance a lieu le 25 mars 2011, dans une salle du presbytère de Targon que la mairie a mis à disposition de l'association. Six séances « plénières », généralement d'une journée entière, convoquent tous les experts, ont lieu à 5 ou 6 semaines d'intervalle, jusqu'en novembre 2011. Entre chacune de ces séances sont menées plusieurs rencontres, plus ciblées dans leur objet (aspect économique du projet, typologie des logements, bioclimatique, etc.), et plus limitées dans leur effectif. Parfois prêt d'une vingtaine de rencontres ont lieu entre deux séances.

Le cahier des charges aura une validation progressive, à mesure que l'équipe monte en compétence ou obtient de nouveaux apports. Une première version interne au groupe de travail est tirée en juin 2011, le conseil municipal valide une version intermédiaire en juillet 2013, qui sera reprise pour la version finale du le lancement du marché public en 2014. Pour assurer l'articulation entre les besoins du programme et les contraintes des opérateurs de l'aménagement et de la construction, une équipe de deux assistants à maîtrise d'ouvrage est recrutée par la mairie pour préparer l'appel d'offre d'opérateur (aménageur/constructeur) et la transmission de la maîtrise d'ouvrage.

Tester les réflexes des concepteurs avant l'appel d'offre final

La traduction dans un document technique de prescriptions dictées par une pensée davantage philosophique et politique s'avère périlleuse : les normes, les habitudes et les commodités pratiques tendent sans cesse à prendre le pas sur les préoccupations initiales. Et surtout, le fondateur de l'association craint que les maîtres d'œuvre « ratent » ou se dérobent de ces difficultés, si elles ne sont pas encore annoncées suffisamment clairement. Après nombre consultations dans le milieu des architectes, il propose à la mairie d'engager un « appel à idée architectural ». La démarche consiste en un concours où trois équipes (architectes, paysagistes, urbanistes, etc.) rémunérées par la mairie, pour mettre le cahier des charges à l'épreuve de la conception. Après force péripéties, et une subvention régionale de 70.000 €, la mairie lance sa consultation à l'automne 2013. Trois équipes sont désignées parmi une trentaine de candidats

régionaux, nationaux et européens. Les lauréats sont conviés à confronter leurs approches durant trois séances communes, de février à avril 2014, puis à défendre leur projet respectif (esquisse et maquette au 1/500ème). Ces travaux, présentés et discutés avec la population, aboutissent à l'écriture d'un « cahier de prescriptions architecturales », qui discute les difficultés rencontrées par les architectes et développe « par l'exemple » le cadre définit dans le cahier des charges.

Transférer la maîtrise d'ouvrage à un opérateur

Le 30 juin 2014, la mairie engage l'appel d'offre de cession de terrain destiné à choisir l'opérateur. La procédure doit lui permettre de transmettre la maîtrise d'ouvrage de l'opération, en choisissant l'opérateur sur la base de son projet spatial (une esquisse et de sa faisabilité financière). Le 2 mars 2015, l'opérateur girondin France Aménagement Conseil, qui se présente avec le bailleur Gironde Habitat et le cabinet Djuric-Tardio Architectes, est déclaré lauréat, face au promoteur aquitain Seixo, associé à l'agence Cobe et au bailleur Aquitanis. Il reste enfin à adapter le document d'urbanisme de la mairie au projet. La procédure de « déclaration de projet » est engagée pour le rendre compatible avec le projet retenu, et parallèlement une procédure de « modification » doit permettre de mettre en cohérence le PLU avec les principes de Cartier. Une consultation engagée en juin 2015 désigne l'agence « Urbam 33 » comme prestataire des deux procédures, qui sont approuvées en octobre. Sur le plan règlementaire, il ne reste alors plus à l'opérateur qu'à déposer son permis de construire.

3.2. Comment un village parvient-il à orchestrer une pensée architecturale complexe ?

La préoccupation première du fondateur de l'association est la rédaction d'un « cahier des charges », communément désigné dans le champ professionnel par le terme de « *programme* » (Rollot 2017). Le programme amène le maître d'ouvrage à « *se mettre en situation d'interroger des concepteurs et leur proposer son défi : donner forme à son projet* » (Bonnevide et Guillieux 2008, p. 56). Mais avec Cartier, l'enjeu du projet de renouveler l'architecture et l'urbanisme rural implique pour l'association, et avec elle la mairie, plus qu'une simple « interrogation des concepteurs », une véritable maîtrise dans les choix de conception. Il ne peut donc suffire de réceptionner les propositions de la maîtrise d'œuvre. Il s'agit de suivre au plus près, et si besoin d'orienter le travail de conception, pour s'assurer que le dessin final permette réellement de sortir du modèle spatial à l'œuvre. Le rapport entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre apparait donc plus étroitement intriqué que ne préconisent traditionnellement les guides de bonnes pratiques (*Ibid.*, p. 56). Le fondateur de

l'association a exercé toute sa carrière comme directeur de création. Les « fiches métiers » de cette profession présentent justement un rapport plus resserré entre commanditaire et concepteur :

> « *Le directeur de création représente le potentiel créatif d'une agence de communication ou de publicité. Il supervise l'équipe de création comprenant directeurs artistiques, concepteurs-rédacteurs, etc. Il élabore un plan d'action d'après la demande (brief) du client et donne des axes de réflexion à son équipe* »[255].

> « *Le/la directeur/directrice de création est responsable de la définition des concepts artistiques. Il/elle encadre, pilote et stimule les réflexions des équipes de création et s'assure de la réalisation des projets en cohérence avec la stratégie commerciale et les attentes du client* »[256].

Cette posture va régir les choix stratégiques et méthodologiques du projet, pour conduire au renouveau architectural et urbanistique attendu. Et comme étape première de ce processus créatif, l'écriture du cahier des charges requiert la constitution d'une équipe de création, et d'une méthode pour confronter les disciplines.

Affronter la complexité par « l'entrecroisement préalable de compétences multiples »[257]

La première nécessité soulevée par le fondateur de l'association est la diversité des compétences pour répondre avec justesse aux enjeux et besoins complexes d'un urbanisme rural. Cette complexité ne peut être prise en considération qu'en diversifiant les compétences, et en croisant les approches, à l'image du jardin de pierre du monastère Ryōan-ji au Japon. Souvent évoqué comme métaphore de la complexité du monde, et une invitation à le penser comme un système (Pelletier 2020), il invite à l'humilité, face à la singularité de notre perception : d'une surface plane et ratissée émergent une quinzaine de pierres, réparties en groupe, et positionnées de telle manière que, d'où que l'observateur se place, il ne peut observer qu'une partie des pierres – les plus importantes pouvant occulter de plus modestes placées en arrière-plan.

Seule la pluralité du regard, qui passe par un décalage du point d'observation, peut conduire à une appréhension de l'ensemble des pierres. Aucune discipline ne peut suffire, seule, à cerner l'objet. Ainsi, à Targon :

> « *Chaque solution a vocation à renforcer les autres. Chaque solution particulière pourra, devra trouver un écho dans plusieurs autres. La combinaison des solutions fournit un système » (…) Que chaque solution puisse en enrichir une autre, au lieu de la paralyser* »[258].

[255] Selon l'ONISEP : https://www.onisep.fr/ressources/univers-metier/metiers/directeur-directrice-de-creation
[256] Selon l'APEC : https://www.apec.fr/tous-nos-metiers/communication-creation/directeur-de-la-creation.html
[257] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, « *Outils, fonctionnement, méthode* », p. 22.
[258] *Ibid.*, « *"Systémique" différent de "systématique"* », p. 11.

Dans sa traduction pratique, cette exigence conduit à « *remplacer le traditionnel bureau d'études* », « *dont on [pourrait] craindre qu'il nous fasse un copier-coller, et qu'il ne nous écoute pas énormément* »[259], quand l'enjeu consiste à « *garder la main sur la bonne fin, dans tous ses détails, du projet transversal* »[260]. En somme, éviter le recours aux solutions « toutes faites ». Pour le fondateur, « les rapports de forces et de hiérarchie au sein d'un bureau d'étude commun empêche les talets de s'exprimer »[261]. Il pourrait amener à éluder le temps des débats, en privilégiant des arrangements entre collègues, ou en opérant par contributions successives de thématiques juxtaposées. Inventer de nouvelles solutions spatiales pour l'espace rural ne peut s'obtenir, pour l'Association, par l'adjonction en patchwork de solutions existantes.

> « *L'objectif :*
> *1) le refus du style bureau d'études : « à chacun sa case. »*
> *2) le refus du mode de raisonnement du fonctionnaire/ingénieur : "la linéarité, et le langage techno"* »[262].

En ce sens, le recrutement du comité d'expert se fait membre à membre. Les consultants choisis ne se connaissent pas. Certains travaillent à Bordeaux, d'autres dans l'Entre-deux-Mers, et apportent ainsi leur expérience du contexte girondin. D'autres viennent de Paris, et apparaissent, à ce titre, détachés des réseaux commerciaux et des influences locales. Pour ensuite tisser entre elles les compétences, la « lettre d'intention » adressée aux experts pose le cadre suivant : « *chaque consultant donne sa "copie", pour son domaine à lui. Toutes les copies sont distribuées à tous les consultants. Elles sont affichées sur un grand tableau dans la salle de réunion. Et chacun peut faire sa proposition, etc*… »[263]. De même, « *chaque spécialiste devra garder en tête la même idée, la même vue d'ensemble du projet que les autres (…) en acceptant les intrusions de disciplines voisines, mais sans jamais prétendre à une compétence dominante* »[264].

L'architecte rédacteur et son homologue bioclimaticienne s'affronteront ainsi durant plusieurs séances sur les bénéficies et les empêchements induits par l'orientation des logements : quand la préoccupation thermique encourage à ouvrir tous les logements vers le Sud, le risque d'un bâti qui tourne le dos à l'espace public entrave l'hospitalité graduée qu'entend produire le projet. C'est ce débat qui conduit à imposer l'idée, simple mais adaptée au projet, de logements traversants.

---

[259] Compte rendu du comité de pilotage de Cartier, du 8 octobre 2013.
[260] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, p. 11.
[261] Notes de réunion du 19 juillet 2010.
[262] Note interne de l'Association du 19 juillet 2011, en préparation d'un point d'avancement avec les élus.
[263] « *Le Quartier Rural Durable de Targon. Quelles sont nos intentions ? Qu'attendons-nous des experts ?* » Lettre d'intention de la Mairie de Targon du 28 juin 2010, p. 14.
[264] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, « *Outils, fonctionnement, méthode* », p. 22.

Chemin faisant, nous nous apercevons que la difficulté à mettre en place ce mode opératoire n'est pas uniquement méthodologique. Le contexte juridique des marchés publics, et l'interprétation prudente qu'en font les acteurs locaux, tendent à nous dissuader. En effet, lorsque nous déposons notre demande de subvention auprès du Département, un de ses Vice-président chargé notamment des finances nous avertit qu'un recrutement, segmenté et *intuitu personae*, peut sortir du cadre des marchés publics[265]. Il met en garde la mairie qui, selon lui, pourrait être suspectée de vouloir fragmenter son marché public pour en faire baisser le seuil, et être ainsi plus libre dans les conditions de ses recrutements (les conditions d'attribution des marchés publics visent notamment à éviter le favoritisme).

La difficulté est aussi financière. Il faut pouvoir convaincre des consultants sérieux, avec un budget des plus limités. La fréquence et la durée des séances de travail, les déplacements induits, font de la rémunération des consultants une rétribution presque symbolique, qui se limite même parfois à un simple défraiement. Deux consultants parisiens inscrivent ainsi leur contribution au projet dans leurs missions de recherche pour contribuer aux travaux, sans rémunération, sur simple défraiement de leur voyage et de leur hébergement. Régulièrement, le fondateur de l'Association se fait hôte des experts (prolongeant par la même occasion réflexions et travaux dans sa bibliothèque, à table, au coin du feu). L'adjointe au maire prend l'habitude d'ouvrir sa maison à chaque journée de travail, mettant à contribution le savoir-faire culinaire de son époux pour restaurer les forces de travail et ménager les bonnes volontés. Ces quelques attentions d'hospitalité suffiront, par chance, à pallier les lacunes financières.

« Bricoler » des expertises complémentaires

De la même manière, l'équipe de projet va chercher les compétences qui lui manquent en mobilisant d'autres moyens que financiers. Des spécialistes locaux ou nationaux sont consultés de façon informelle, pour rassembler des informations manquantes ou comprendre certains mécanismes juridiques ou opérationnels (modalités d'organisation et de pilotage d'un concours d'architecte, forces et faiblesses des différentes procédures d'aménagement, etc.). Ces conseillers amicaux sont agents de services administratifs ou techniques, en activité ou à la retraite. Nous réalisons par nous-même (les métropoles parlent de « compétences in house), ou avec les services de nos partenaires, autant d'éléments d'étude que possible (A titre d'exemples : l'association réalise un dossier détaillé sur le poêle de masse ; nous réalisons un diagnostic sur l'habitat des jeunes dans le Targonnais et ses environs, grâce à la contribution des deux techniciennes de la Délégation

[265] Notes de réunion du 15 juillet 2010.

régionale habitat-jeunes et du directeur de la Mission locale). Par les réseaux personnels du fondateur de l'association, nous avons l'opportunité de rencontrer une ancienne présidente du Tribunal de Commerce de Paris, passée préalablement dans les services juridiques d'une multinationale française spécialisée dans les services collectifs. Elle nous fait bénéficier de son expérience des contrats public/privé et nous prodigue ses conseils précis, contre un chocolat chaud au Café de Flore. Nous acquerons, grâce à ses explications, l'assurance que la mairie peut imposer ses prescriptions à un opérateur sans être contrainte de passer par la procédure lourde, coûteuse et chronophage que d'autres conseillers pressés nous avaient présenté comme inévitable. L'exemple est significatif : notre interlocutrice nous explique que la procédure de « concession d'aménagement » n'est pas un passage obligatoire pour céder un terrain public à un acteur privé, avec charge de réaliser un programme… « *dès lors que l'appel d'offre d'opérateur passe l'objet d'une publicité au niveau des annonceurs européens de marchés publics* » (autrement dit dès lors que la mairie fait preuve de ne pas chercher à privilégier une entreprise particulière).

Cet éclairage apporte alors un contre-point radical au conseil d'un avocat bordelais mandaté par la mairie aux premières semaines du projet, qui pour 3.000 € ne souhaitait sans doute pas tabler sur l'agilité juridique de l'équipe de projet, et prendre la responsabilité d'un conseil trop audacieux. C'est l'association et la liberté que lui laisse la mairie qui nous permet de financer les modestes courtoisies de ces consultations informelles. En d'autres termes, une collectivité locale qui s'en tient au cadre des marchés publics ne peut pas rassembler les connaissances que nous rassemblons par ces méthodes pour consolider la faisabilité de son projet. Mais pour aussi éclairés que soient ces avis, ils demeurent informels, car sans trace « officielle », privant les partenaires les plus timides de l'assurance apportée par une expertise déclarée.

La peinture pour soutenir l'architecture

Cette construction d'expertises plurielle ne suffit parfois pas à faire comprendre certaines intentions. C'est notamment le cas de du rapport gradué entre l'espace public et l'intimité. L'appel à idée a mis en lumière la difficulté des architectes de l'appel à idée à traiter cette question par des dispositifs spatiaux probants. En plus des explications textuelles du programme, le fondateur de l'association s'appuie son érudition artistique, et ses expériences passées du situationnisme et de la « Ligne Générale » pour désigner, à travers la peinture, des situations spatiales de seuils gradués.
Le « Cahier des prescriptions architecturales » se voit ainsi prolongé d'une annexe rassemblant 16 peintures de Simone Martini, Léonard de Vinci, Joaquim Patinir, Ludolf de Jongh, Jan Steen et Pieter de Hooch (Figure 71).

Figure 71 : Tableaux et détails illustrant les préoccupations d'agencement spatial du quartier



Une porte « fermière » à double battant, dans « *Le Jeu de kolf* », *de* Pieter de Hooch (1658).



L'espace intermédiaire d'une cour peut être accessible sans traverser l'intimité du logement. « *Cour avec pergola* », *de* Pieter de Hooch (1658).



« Paysans devant une auberge » de Jan Steen (1653), ou comment le corps peut être à la fois dedans, et dehors, ouvert, et fermé, accessible et en retrait.



« Le maire de Delft et sa fille » de Jan Steen (1655), ou comment signifier un « chez-soi » dehors, sans le refermer des autres comme un espace intime.

Source : Cahier de prescriptions architecturales du Quartier Campagnard de Targon, Annexes, I à V.

L'histoire de l'art vient alors en renfort d'une opération résidentielle de village., en rappelant combien la question du seuil est ancienne, et à quel point son traitement spatial est absent des productions contemporaines de la maison individuelle accessible. Les objections ne tardent pas à reléguer à des usages passés les portes fermières et les courées du Nord. Mais ces images, livrées aux spécialistes de la conception spatiale, obligent à assumer davantage la responsabilité d'une fermeture de l'espace résidentiel sur lui-même, en rappelant qu'elle n'a pas toujours inévitable.

L'architecture comme force de synthèse des multiples contraintes programmatiques

La « philosophie du projet » exposée dans le Cahier des charges établit six exigences, « dans un certain ordre ». L'architecture y suit immédiatement la motivation originelle du « sauvetage du paysage », devant les exigences environnementales, sociales, et économiques, qui en découlent[266]. Le programme accorde ainsi à l'architecture, un grand intérêt, et une grande attente. Mes discussions avec le fondateur, sur la question de la beauté, ou celle des usages sociaux dans la matérialité de l'espace, témoignent pour moi d'une forme d'érudition, allant de l'histoire de l'architecture à ses réalisations les plus contemporaines, de ses débats philosophiques aux détails d'exécution les plus concrets. L'architecture est appréhendée comme une compétence « pivot » du projet, du fait d'abord de son pouvoir de synthèse entre les différentes contraintes programmatiques (constructives, fonctionnelles, financières, etc.), et d'autre part parce qu'elle traduit les intentions du projet dans l'espace physique, et dans le visible.

> « *Pour donner le sentiment du bien commun, il faut non pas construire pour chacun à part, mais pour tout le monde, inviter tout le monde, dans un même cadre, convaincant, bienveillant, rassurant. Ce n'est pas de la naïveté, c'est du pur réalisme. Il y a un seul professionnel capable de synthétiser toutes ces entrées, l'architecte* »[267].

Pour en effet que l'opération de Cartier puisse former un « système », il faut pouvoir s'appuyer sur une compétence touchant simultanément aux contraintes matérielles, financières, sociales, environnementales, économiques et symboliques. Donc se rappeler « *qu'un bon architecte est un bon partenaire* », car « *il peut comprendre le besoin des formes justes et des matériaux durables, les besoins d'espace et de confort des gens. Car la vraie durabilité n'affronte pas seulement l'épreuve des intempéries et des plans financiers. Elle colle, inépuisable, à l'usage des habitants, des logements et des promeneurs du pays* »[268].

Ce pouvoir de « synthèse », reconnu à l'architecte, est à prendre au sens premier du terme, comme « *une opération, une méthode par laquelle on procède du simple au complexe, des éléments au tout, de la*

[266] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*, « 1/2 Philosophie du projet », p. 9.
[267] *A Targon et ailleurs*, 2014, p. 38.
[268] *A Targon et ailleurs*, 2014, p. 55.

cause aux effets » (CNRTL). Pour le fondateur de l'association, cette capacité à « synthétiser » est celle de l'homme de l'Art, c'est-à-dire de l'artiste, dont le processus créatif exprime le pouvoir de saisir ensemble, et de combiner :

> « *Seul un véritable artiste est capable de faire tout cela d'un seul geste. Curieusement, il est difficile de faire admettre à un architecte qu'il est un artiste, tant il a peur que ce soit un quolibet* »[269].

3.3. Financer Cartier : un voyage dans la « boîte noire » des politiques de l'habitat

La mairie ne peut financer seule une tentative expérimentale de recréer un urbanisme rural. Pour l'équipe de projet, Cartier constitue un laboratoire, une démarche de recherche-développement, qui à ce titre justifie un investissement exceptionnel, qui dépasse l'implication qu'il est raisonnable d'attendre d'une commune de 2.000 habitants.

Le 11 juin 2014 (quelque trois an et demi après le début du projet), la mairie de Targon, en tant que maître d'ouvrage du projet, fait signer à ses principaux partenaires une « Convention cadre » (voir plus loin – volet partenarial). Le document récapitule l'état des dépenses réalisées et prévisionnelles (avant le recrutement de l'opérateur), et liste l'engagement de chacun (financier ou non-financier) jusqu'au terme du projet. Dans ce document de référence, le coût global de l'opération est estimé à 6.734.519€. Les travaux en représentent le poste premier (5.920.800 €). L'ensemble des études préalables à la charge de la mairie s'élèvent à 162.431 €. Les frais de maîtrise d'œuvre à la charge de l'opérateur sont estimés à 473.664 €. Mais ce bilan préalable, figé à un temps donné, n'éclaire pas les difficultés du cheminement nécessaire pour, d'une part, définir les besoins les plus incontournables et les traduire en postes de dépenses, construire d'autre part les argumentaires pour les justifier et les négocier, et enfin mettre en perspectives les contributions décisives qui permettent au projet d'avancer. Une expression résume ce processus lent et incertain : le « parcours administratif du projet »[270].

3.3.1. L'expérimentation urbanistique au défi des budgets prévisionnels

Comme le résume le fondateur de l'association à nos interlocuteurs successifs, « *Nous avançons avec une lampe de poche* ». Ainsi devons-nous nous justifier de ne pas disposer préalablement d'un plan de dépenses bouclé d'avance, comme il est habituellement exigé pour tout dossier de

[269] *A Targon et ailleurs*, 2014, p. 55.
[270] Titre d'une note transmise au cabinet de la Ministre du Logement Cécile Duflot, à l'occasion d'un rendez-vous obtenu avec le chef de cabinet adjoint de la Ministre sa conseillère chargée de l'environnement, le 15 octobre 2012.

subvention. Nous précisons, à mesure que nous les identifions, nos besoins en ingénierie, qu'il s'agit de calculer au plus juste. Les travaux du Quartier Campagnard s'amorcent bénévolement. C'est l'association qui construit l'idée, pose son diagnostic et élabore sa méthode, s'appuyant pour ce faire sur le travail assidu de son fondateur, et le renfort d'architectes locaux qu'elle a pu gracieusement obtenir en formant son propre réseau. Mon appui technique aux premiers temps du projet est pris en charge par le Pays, dans le cadre d'une mutualisation de moyens (les 7 intercommunalités et leurs partenaires financiers). Cet engagement se justifie alors par l'ambition du projet de décliner les résultats de Cartier dans l'ensemble du territoire du Pays.

L'assistance au montage opérationnel : une expertise indispensable à financer

Le recrutement du Comité d'expert pour la rédaction du cahier des charges de l'opération est la première enveloppe de dépenses identifiée. Son estimation à 50.000 € correspond à un compromis entre deux limites : offrir une rémunération présentable pour recruter les experts, et rester dans un cadre acceptable pour une commune de 2.000 habitants. Le maire parvient à convaincre son conseil, porté par la nouveauté de la démarche, et assuré par mon « engagement personnel » à trouver 80% de subventions. Lors du vote de l'engagement du projet le 17 mai 2010, je me risque en effet à cette promesse d'atteindre le niveau maximal autorisé de financement d'un projet (soit 80%, les 20% restant correspondant au seuil d'autofinancement imposé à toute maîtrise d'ouvrage publique). J'honorerai cet engagement malgré des difficultés nombreuses et, pour moi, très inattendues (voir plus loin). L'objet de ces dépenses reste encore lisible pour les élus locaux : c'est une étude, qui requiert des spécialistes, et qui doit aboutir à un « livrable », soit le programme.

La situation se complique lorsque nous exposons la nécessité de recourir, en sus du Comité expert, à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage *pour renforcer l'équipe de travail de la Mairie dans le recrutement (et les négociations prévisibles) d'un opérateur constructeur pour Cartier*. Pour s'assurer du bon respect du cahier des charges une fois transmise la maîtrise d'ouvrage à l'opérateur, il nous apparait indispensable que la mairie puisse « se doter d'une expertise de contrôle propre, indispensable pour vérifier la conformité technique de l'opération avec son programme à chacun des niveaux de sa réalisation (…) et tout autant pour comprendre et maitriser les objections ou contre-propositions techniques des opérateurs »[271].

Il est difficile de trop insister auprès des élus sur notre argument premier, à savoir que « Les collectivités qui ont la taille nécessaire disposent de cette compétence en interne », et que faute de compétences techniques et d'expérience suffisantes, « la mairie de Targon doit s'en équiper de

[271] Pour reprendre les termes de l'argumentaire envoyé le 15 octobre 2012 au cabinet de la Ministre du Logement Cécile Duflot, dans l'espoir d'un financement ou d'un appui exceptionnel.

façon contractuelle »[272]. Mon propre manque d'expérience opérationnel, et celui de l'association, nous rend hésitants sur la durée nécessaire et les modalités de cette mission : jusqu'où peut aller notre confiance envers l'opérateur si nous parvenons avec lui à un « gentleman agreement » ? Notre prudence peut-elle être perçue comme une méfiance ou une ingérence, et l'effaroucher ? Où est la limite règlementaire de notre vigilance ? Cette limite est-elle souple, ou poreuse ? Nous pesons longuement le mode d'intervention le plus efficace, et bien entendu le moins coûteux.

Pour en effet maîtriser l'architecture de Cartier, l'association envisage, dans un schéma idéal, de proposer à la mairie de lancer un concours d'architectes. Une fois transmise la maîtrise d'ouvrage avec l'architecte choisi, elle pourrait dépêcher un AMO de son choix auprès de l'opérateur, en accord avec lui. Mais nos enquêtes nous confirment rapidement que si la mairie n'est pas maître d'ouvrage de la phase opérationnelle, elle n'aura qu'au mieux un avis consultatif dans le jury final ; et que par ailleurs, aucun opérateur n'acceptera de travailler sous surveillance. C'est enfin la difficulté inverse qui nous expose à la méfiance des « sachants » : Comme ces dépenses affirment une volonté inhabituelle de maîtrise de la part de la mairie, elles ne sont pas sans susciter une certaine suspicion de subir ce contrôle, chez des partenaires comme le Département, étroitement lié à opérateurs candidats potentiels pour Cartier.

L'impossibilité d'un concours d'architecture piloté par la mairie renforce le besoin d'un AMO de confiance, et l'arbitrage de la question va s'opérer au gré de changements inattendus. Après le départ en retraite de la directrice des services (et épouse du maire) à l'été 2012, une remplaçante est recrutée à l'automne, qui entend légitimement prendre sa part dans le projet, et assoir son autorité. Les membres du comité expert avaient été désignés par le Tripode, et proposés à l'approbation du Maire, sans passer par une consultation des services. Pour autant le projet engagé depuis près de trois ans a gagné en complexité et demande un travail d'appropriation conséquent pour pouvoir prendre une part éclairée aux décisions. La directrice ne dispose pas de ce temps, ou peut-être de cette volonté, mais convainc le maire que la compétence que nous recherchons doit être celle d'un « programmiste ». Nous ne la contredisons pas, sachant que cette profession relève de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Mais nous observons qu'elle remplace systématiquement les termes de « cahier des charges » ou de « programme » par l'acronyme « CCAP », et prenons note qu'un « programmiste » disposant de « toutes les compétences de programmation » est « plus pro » que des experts, dont le mode de recrutement lui parait inutilement complexe. Elle commente les CV de consultants qu'elle nous présente en soulignant que « c'est du dur », ou que « c'est du lourd ». Nous entendons, dans ces mots qui nous surprennent, une forme d'inquiétude face à nos méthodes

[272] *Ibid.*

plus expérimentales que les usages administratifs habituels. Un professionnel de la programmation, recruté par la mairie, et dont elle émettra elle-même le mandat de paiement, pourra vérifier le cahier des charges élaboré avant son arrivée en mairie, et recadrer si nécessaire. Nous ne refusons aucun surcroit de rigueur, et c'est elle, finalement, qui convainc les élus de financer une mission d'assistance.

Le délicat financement des travaux de conception architecturale

Le consultant retenu montre une compréhension fine du projet. A la lecture du cahier des charges, il le déclare suffisant et très probant, et propose que son rôle consiste davantage à éclairer, avec un partenaire juriste de l'immobilier, le choix de la bonne procédure de montage opérationnel. Mieux, il apporte la proposition d'un « concours architectural d'idées ». Le dispositif ne permettra pas à la mairie de choisir l'architecte avec l'opérateur. En revanche, comme il nous l'explique, « *il s'agit d'un concours (sur esquisse, plan et maquette) lancé par la Mairie. Il permettra de vérifier la compréhension du Cahier des Charges par les architectes, et notamment comment ils interprètent la dimension systémique du programme. (…) Sa vocation est donc bien de fournir à l'opérateur la traduction la plus juste possible des attentes de la Mairie en matière d'architecture, à travers un "Cahier des Prescriptions Architecturales"* »[273]. La mairie ne pourra pas intervenir dans le travail de l'opérateur, mais pourra faire valoir le respect d'exigences plus fines encore. Cette mission d'AMO, qui s'élève à 22.000 €, pour un accompagnement jusqu'à la contractualisation avec l'opérateur, est lancée en septembre 2013. Et dans la foulée, le 29 octobre, le Conseil municipal de Targon vote un budget de 90.000 € pour faire travailler trois équipes d'architectes (75 000 € pour les trois esquisses et 15000 € pour trois maquettes)[274].

Un tel bond en avant, après plusieurs mois d'atermoiements financiers, tient au fait que quelques jours plus tôt, le 8 octobre, le Conseil Régional fait savoir à la Mairie de Targon qu'il accorde une subvention de 61.000 € dans le cadre de son appel à projet « Quartiers durables en Aquitaine », qu'il porte avec l'ADEME. Ce soutien massif vient soudainement garantir la faisabilité de cette séquence intermédiaire entre la rédaction du programme et le choix du constructeur, que laissaient incertaine les autres subventions, plus modestes et éparses, obtenues pour le projet auprès d'autres partenaires. Son risque budgétaire ainsi encadré, la mairie va pouvoir saisir une autre opportunité inattendue, en intégrant dans son équipe d'AMO un ancien directeur de société HLM. Rencontré quelques mois plus tôt, il avait été le premier opérateur à manifester un intérêt vif et explicite pour faire Cartier. Il nous recontacte pour nous informer qu'il crée son activité de

[273] Compte-rendu de séance, « Lancement du programme de Cartier : Première séance de travail avec P.et F. Mardi 10 Septembre 2013, Etat des réflexions - Relevé des décisions », 19 Septembre 2013.
[274] Délibération de la Mairie de Targon du 29 octobre 2013.

consultant, suite à l'absorption de son entreprise par un plus grand groupe. Les budgets d'opération sont son affaire, autant que la gestion du patrimoine - de la programmation d'un bâtiment à la vie quotidienne dans les logements. Il assurera aux côtés du programmiste l'évaluation financière du programme, et nous aidera à analyser la viabilité financière des offres des candidats.

3.3.2. Qui finance réellement ? Comment ? Qu'est-ce que ça dit de l'urbanisme rural ?

Le détail des contributions financières au projet mérite à ce stade un examen plus attentif, tant il offre une capture instantanée du regard porté par les acteurs publics sur la question d'un urbanisme rural.

Les Sous-préfets se suivent, et se ressemblent dans leur soutien au projet

Pour l'association, le Quartier Campagnard pose une question républicaine. Comme la brochure de 2010 l'explicite :

> « *Il y a une nécessité, une obligation républicaine pour le visible. La question posée, urgence démocratique ! est celle de la culture de l'habitat, de la civilisation du bâti, de l'attention aux formes dans lesquelles nous vivons, et que nous offrons et imposons à la vue de tous. (…) A Targon, nous tentons une invitation (nous ne sommes pas les seuls) à en bonne et due forme pour la démocratie à la campagne* »[275].

En 2014, la nouvelle brochure du projet rend plus explicite encore ce lien profond qui unit, pour l'association, la question de la forme et la question du politique :

> « *Les trois termes de la devise républicaine encore une fois sont réunis, si on le désire encore, dans l'usage des parties communes ou visibles de la cité : la présence, la promenade, la flânerie aux yeux de tous, sans contrainte ni crainte (soit : liberté) avec tous, entre tous, baigné par leur bienveillance, ou leur indifférence, conforté par l'aménité de leur regard (soit : fraternité), et à chacun selon son besoin, et l'affirmation sereine, personnelle de ce besoin (égalité)* »[276].

Il va donc de soi de présenter en premier lieu le projet aux représentants locaux de l'Etat.

Michelle Cazanove

Outre la députée locale, c'est à la Sous-Préfète de Langon qu'il convient de partager la démarche. Son accueil est des plus favorables, et se manifeste par une aide financière accordée sans délais[277],

[275] *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, p. 17.
[276] *A Targon et ailleurs*, 2014, p. 19.
[277] La Sous-Préfète accorde au projet le plus haut niveau de « Dotation d'équipement des territoire ruraux » attribuable selon le règlement d'intervention en vigueur en 2011.

et sans imposer à la mairie de contraintes majeures dans ses modalités d'utilisation : les compétences choisies et les modalités de recrutement ne conditionnent pas l'attribution d'une première enveloppe de 17.500 €.

Mais l'implication préfectorale va plus loin. Elle n'agit pas en surveillance du bon respect des cadres administratifs, mais en conseil stratège pour tirer le meilleur parti des outils mobilisables. Ce rôle adjuvant se matérialise par des conseils qui dans le temps long du projet confirmeront leur sensibilité et leur pertinence : nécessité de réduire les enveloppes constructibles de la commune pour garantir une cohérence dans la politique communale, et ne pas siphonner la clientèle future du programme, opportunité d'associer le plus en amont possible certains acteurs comme l'architecte des bâtiments de France pour nouer une relation de projet plus que de contrôle, etc. Surtout, à contrepied de l'habitude de « laisser faire les professionnels », elle encourage les élus de Targon à ce que le Comité d'Experts travaille « *jusqu'au dernier coup de truelle* »[278].

Pour ce faire elle apporte au Maire la caution de l'Etat pour user autant qu'il le peut de son pouvoir symbolique, qui peut se s'avérer dissuasif au-delà des règles applicables pour justifier un refus. Elle facilite, en préparant nos contacts, l'appuis d'interlocuteurs techniques aidants, et pédagogues, au sein des services déconcentrés de l'Etat (DREAL, DDTM), pour comprendre et choisir en connaissance de cause les procédures de montage les plus adaptées.

Frédéric Carre.

A son départ en 2012, lui succède un nouvel adjuvant pour Cartier. Le nouveau Sous-Préfet se rend très rapidement disponible pour découvrir le projet, auquel il accorde, aussi promptement que sa prédécesseure, une nouvelle aide de 17.500 €, quand l'attribution des subsides de l'Etat font l'objet de réductions progressives. Alors que le projet entre en pleine construction partenariale pour garantir les faisabilités de la construction, le Sous-préfet incarne son soutien en participant personnellement à tous les temps forts du projet : il assiste à tous les comités de pilotage, intervient aux « Assises communales » du Pays sur l'habitat et l'urbanisme rural, salue le « caractère exceptionnel du projet » à la signature de la convention cadre… Jusqu'aux premiers arbres fruitiers du verger communal, qui auront reçus pour leur plantation une amicale pelletée préfectorale[279] (Voir planche photographique n°23).

De façon plus sensible, le représentant de l'État apporte publiquement à la mairie sa caution préfectorale quand, à plusieurs reprises, il « retient le terme *jurisprudence* par rapport à ce projet qui

[278] Soit maintenir un contrôle sur la construction au-delà de la transmission de la maîtrise d'ouvrage. « *Rencontre avec Mme C.* », note de l'adjointe au maire de Targon du 1er février 2011 suite au rendez-vous accordé par la Sous-Préfète.
[279] Le 23 février 2013 est organisée, avec les principaux partenaires du projet, la plantation des trois premiers fruitiers préfigurant le verger communal de Cartier.

est la résultante d'un engagement fort des élus »[280]. La démarche est expérimentale, et vouée à être dupliquée. La Mairie peut avoir, pour parvenir à sa bonne fin, à naviguer légèrement hors des cadres administratifs prévus, et créer des solutions imprévues par le droit. Le parti pris par le plus haut représentant local de l'Etat tient ainsi en respect la critique d'une action municipale imprudente ou inconséquente. Enfin, alors que l'engagement de plusieurs financeurs fait encore débat, le Sous-préfet tente d'emporter les dernières résistances en affirmant, en comité de pilotage d'abord, puis publiquement (devant une assemblée d'élus locaux et la presse) lors de la signature de la convention cadre, que « Cartier est résolument entré dans sa phase opérationnelle » et qu'est « acté le soutien des partenaires autour de la table »[281].

Éric Suzanne.

À ce second appui en succède un troisième. Le nouveau Sous-préfet qui prend poste à Langon en 2016 se dit sensible à l'architecture et l'innovation, et inscrit son action « dans une culture de projet »[282], et apporte à son tour sa caution statutaire au projet. Alors que le lancement de l'opération va de reports en reports, il assure un travail de médiation et de médiatisation du projet auprès de ses interlocuteurs pour maintenir les partenariats établis deux ans plus tôt avec la convention cadre.

Véronique Beuve.

Une quatrième haute fonctionnaire, alors directrice adjointe de la DDTM, et aujourd'hui Sous-préfète, lève à son tour de manière décisive plusieurs points de blocages dans des faisabilités essentielles du projet. Elle encourage le projet en affirmant, en comité de pilotage, que l'État recherche des offres d'urbanisme de haut niveau, pour intégrer leurs exigences dans les « porter à connaissance »[283] que l'État transmet aux collectivités. En marge des rencontres officielles, elle consent à nous livrer des éclairages abondants et précis sur le financement de la phase opérationnelle, et notamment la construction des logements sociaux (système d'exonération de la TVA, prêts bonifiés, modalités de réservations des aides à la pierre pour les logements sociaux, financements de la Caisse des Dépôts et Consignations, etc.). Jusqu'alors, le manque d'informations

[280] Compte rendu du Comité de pilotage du 8 octobre 2013, et notes de réunion du 11 juin 2014.
[281] Compte rendu du comité de pilotage du 8 octobre 2013.
[282] Journal *La Dépêche* du 1er septembre 2016, https://www.ladepeche.fr/article/2016/09/01/2410114-eric-suzanne-je-suis-dans-une-culture-de-projets.html ;
Journal *Sud-Ouest*, 23 septembre 2021, https://www.sudouest.fr/gironde/langon/depart-du-sous-prefet-de-langon-le-sud-gironde-doit-faire-preuve-d-innovation-6143650.php
[283] Le « porter à connaissance » est un document formé et transmis par les services de l'Etat pour notifier aux collectivités s'engageant dans un document d'urbanisme les attentes et cadres dans lesquelles elles doivent s'inscrire.

claires bloquait nos discussions avec les opérateurs potentiels, faute de pouvoir jauger leurs marges de manœuvre. Elle comprend notre besoin de comprendre, et le nourrit.

D'autre part, selon les critères de classification de l'État, Targon se situe en « zone c », dans laquelle il est préconisé de ne pas construire de logements sociaux (Codra 2005). Les agréments et les aides financières sont de ce fait plus hasardeuses à obtenir. Mme Beuve affirme alors qu'au nom de l'État dont elle est la représentante, « le programme de Cartier répond, par son exigence inhabituelle, aux attentes de l'État »[284]. L'implantation de logements sociaux à la campagne exige pour elle une collaboration plus étroite entre les partenaires que dans les espaces où la pression urbaine semble faciliter le montage des opérations. Lorsqu'elle participe aux copils, elle précise qu'elle représente le Préfet, et dans notre cas le Sous-Préfet de Langon.

De manière plus triviale mais non moins problématique, la distance entre le site du projet et le bourg (600m) tient lieu de blocage pour plusieurs techniciens, dont la représentante locale de la DDTM. « Trop loin » du village, à l'heure de la densification. Convaincu de l'intérêt d'ensemble du projet, la directrice adjointe fait alors littéralement valoir son autorité de chef de service, pour clore la discussion, déclarant en comité de pilotage que « *cette question est une affaire classée* »[285].

Cartier et le Département, une impossible rencontre ?

À l'opposé, les discussions avec le Conseil Général de la Gironde vont prendre la tournure d'une impossible rencontre[286]. Le président du Pays, Conseiller général du canton de Targon, se montre d'abord confiant sur l'existence de financements départementaux susceptibles d'aider la réalisation de Cartier. Sa défense de la ruralité rejoint, a priori, la politique affirmée par le département. Un premier courrier de demande de subvention est adressé au Département le 28 décembre 2010, et suivi d'une présentation détaillée du projet aux responsables du service aménagement du Département le 9 mars 2011.

Le Maire, son Adjointe et moi-même apprenons ce jour-là que les études pré-opérationnelles que nous entendons mener ne sont « pas éligibles ». Nos interlocutrices nous

[284] Elle fonde son propos sur le fait que « l'implantation de logements sociaux à la campagne exige une collaboration plus étroite entre les partenaires que dans les espaces où la pression urbaine semble faciliter le montage des opérations ». « *Eléments budgétaires et parcours administratif du projet – "Quartier Campagnard Durable de Targon"* », et un « *Point financier en préparation du Comité de pilotage du 8 octobre 2013* ».

[285] Compte rendu du Comité de piolotage du 8 octobre 2013.

[286] Trois récapitulatifs datés sont réalisés en 2012 pour garder le fil des échanges, jusqu'à l'obtention d'un résultat : une note de l'association et de l'Adjointe du 25 juin 2012, « *Targon, Cartier et ses partenaires* », une note du Pays du 15 octobre 2012 à destination du Cabinet de la Ministre Cécile Duflot, « *Eléments budgétaires et parcours administratif du projet – "Quartier Campagnard Durable de Targon"* », et un « *Point financier en préparation du Comité de pilotage du 8 octobre 2013* ».

expliquent qu'en effet le Département a passé un marché *avec sa Société d'Economie Mixte*[287] *de développement et le Caue*[288]. Nous comprenons qu'un soutien départemental ne peut passer que par ces interlocuteurs. Les services nous informent que le Département peut proposer un accompagnement aux communes rurales sur les projets d'urbanisme. Il n'est pas financier, et consiste en une mise à disposition de l'ingénierie propre de l'institution, ou celle, externalisée, de cabinets d'études recrutés par ses soins, sur le principe de « marchés à bon de commande ». Un marché global est passé par le Département, qui prédéfinit un type de mission et choisit des prestataires, pour ensuite les mettre ponctuellement à disposition des collectivités qui en font la demande… et si le projet jugé digne d'intérêt.

Trois limites nous dissuadent alors de tenter de saisir cette offre. D'abord, le fondateur de l'association avait été aimablement remercié de sa présentation de la démarche aux services départementaux avant de trouver un maire intéressé, à Targon, en 2009. Ensuite, nous comprenons que la prestation constitue une forme de « package », d'experts déjà choisis, selon une méthode prédéfinie dans la passation du marché. Or Cartier émerge du terrain, propose une méthode propre, et partir avec acteurs et méthodes « traditionnels » nous semble pouvoir nous conduire qu'à un résultat tout aussi « traditionnel ». Bien qu'ayant besoin d'aide, nous nous risquons à décliner les modalités de celle-ci.

7.800 €.

Quand nous évoquons ensuite notre besoin de financer un concours d'architecte, notre demande d'aide est à nouveau écartée. Nos interlocutrices nous expliquent que de telles dépenses font partie du marché de maîtrise d'œuvre (comprenons : à la charge de l'aménageur / constructeur), et n'ont donc pas à être financées par la mairie, ni subventionnées a fortiori par le Département. A notre intention de construire des logements sociaux avec les logements en accession, répond l'invitation à produire du social « conventionné », en réhabilitation de l'ancien, donc nécessairement hors du nouveau quartier. Face à notre dépit non dissimulé, l'entretien s'achève finalement sur la perspective d'une « caisse noire », pour les « projets transversaux » ou « l'innovation », et dans laquelle il resterait peut-être un peu d'argent. Quelques semaines plus tard le Maire est informé par téléphone de la possibilité d'une aide de 15.000 €, sur 2 ans. Un courrier du 27 juin 2011 confirmera finalement la somme de 7.800 €.

[287] La SEM « Gironde Développement », crée en 1960 et dissoute en 2013, est née de la volonté du Département de « *se doter d'un outil de droit privé travaillant dans le cadre de l'intérêt général et au service de l'ensemble des collectivités de la Gironde et de ses partenaires privés* », http://www.gironde-developpement.fr/accueil.html
[288] Notes professionnelles du 19 mars 2011.

Les conditions se suivent…

Courant 2012, une fois clarifiés les besoins de financement pour la seconde phase d'études (mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage), la Mairie reforme une demande de financement au 1er octobre. La réponse des services départementaux arrive, quatre mois plus tard, le 30 janvier 2013. Elle n'est pas négative, mais appelle à transmettre aux services départementaux des éléments complémentaires, dont le « cahier des charges ». Il est d'usage que les financeurs d'une mission d'étude exigent contre leur financement – sous réserve de remboursement – de disposer de l'étude finale. Or le programme, avant de recruter un opérateur, revêt une dimension stratégique, concurrentielle, et donc confidentielle. Un vice-président du Département avait le premier souligné que le cahier des charges « *garantira[it] les droits intellectuels et les droits d'usage de la mairie sur la mise en œuvre du concept et de la méthode de Quartier Campagnard Durable* », et mis en garde le Maire de Targon de veiller au « *risque de se faire doubler* »[289]. Pour ces raisons nous ne transmettons alors qu'une synthèse du cahier des charges à nos partenaires. Nos justifications rencontrent une compréhension contrastée. Le risque particulier que nous redoutons avec le Département est sa proximité de pratique avec un très grand nombre d'opérateurs, internes à l'institution (SEM Gironde, Office HLM Gironde Habitat), ou reliés aux Département par les nombreuses commandes que l'institution engage chaque année (programmes d'habitat social notamment). Cette proximité peut nous amener des interlocuteurs, ou voir échapper nos idées et travaux dans un contexte où les subventions ne vont qu'aux premiers porteurs d'un nouveau concept, comme les écoquartiers.
A la différence d'une aide aux études, dont nous savons que nous pouvons l'obtenir ailleurs, nous comprenons que le Conseil Général est le dépositaire principale ou exclusif de certains moyens indispensables au projet : il est en Gironde l'institution qui garantit auprès des opérateurs les prêts pour la construction du logement social, il abonde les aides de l'Etat de subventions décisives pour les constructeurs, et constitue un financeur majeur, pour ne pas dire incontournable, des équipements vitaux pour la vie d'un quartier (bâtiments publics, infrastructures routières, équipements culturels, sportifs ou associatifs…).

Nous mesurons progressivement la profondeur de cette dépendance, qui nous invite à la prudence dans notre négociation. Mais les réponses tardent à venir et, en conséquence directe, bloquent l'engagement de la seconde phase d'étude de Cartier (une subvention ne peut jamais porter sur une dépense engagée avant décision du financeur). Entre 2012 et 2013, près d'une dizaine de conditions successives inhibent notre progression, en même temps que sont renouvelées avec assurance les promesses d'un accompagnement. L'aide est d'abord conditionnée à la création d'un

[289] « *Réponses de M. J. concernant la recherche de financements des phases d'études et de réalisations du Quartier Campagnard Durable de Targon* ». Note du 15 juillet 2010.

« comité de pilotage » rassemblant les partenaires (mairie, association, pays, Etat, Région, Département, CAF etc.). Cette demande (exprimée lors d'une rencontre le 5 décembre 2012) rejoint l'exigence partenariale de la mairie, et la première séance est tenue le 22 mars 2013. Puis le cahier des charges est transmis, de manière personnelle et confidentielle, simultanément à l'ensemble des partenaires en mai 2013. Au comité de pilotage de mai, la demande de soutien est suspendue à l'attente d'une « avancée méthodologique supplémentaire dans la procédure choisie », puis l'évocation des difficultés financières contextuelles du Département, l'amenant à faire des choix entre les projets, quand selon le représentant présent, « *il existe déjà de nombreux projets comme celui de Targon, notamment dans la CUB* ».

Dans l'été, le conseiller général en charge de l'aménagement conforte au maire l'intention du département de soutenir le projet dans et « au-delà des cadres » prévus, mais en apportant une aide « *au fur et à mesure* » des travaux. J'alerte le maire du risque d'une impossibilité administrative de financer de cette manière une même phase d'étude. Le 12 aout 2012, celui-ci reçoit une notification de refus, fondée précisément sur cet argument : « *une même opération ne pouvant faire l'objet que d'une seule subvention* ». Au comité de pilotage d'octobre, alors que les choix de procédures ont été validés par tous les partenaires, l'instance départementale envoie à Targon un nouveau représentant technique. Quand d'autres financeurs comme la Région s'impatientent de l'indécision départementales, celui-ci dit ne pas avoir de réponse formelle, nous informant « *que le dossier lui a été transmis la veille de la rencontre* ». Il demande par ailleurs l'assurance d'être « *associé spécifiquement et le plus tôt possible au projet de résidence sociale habitat jeune (…) comme condition à l'accompagnement financier de ces logements* ». Il ne peut ignorer, étant chef de service, que cette association est acquise d'avance pour tout partenaire d'un projet de ce type, pas plus qu'il ne peut nous prêter cette ignorance. En décembre, un dernier comité de pilotage prépare la convention-cadre que la mairie propose de faire signer à tous ses partenaires, pour engager la phase opérationnelle du projet. L'objectif est de rassurer les opérateurs candidats, en donnant un éclairage préalable des lignes budgétaires et des différents soutiens sur lesquels ils pourront compter, et prouver ce faisant le souci de facilitation de leur travail par l'équipe de projet.

L'État et la Région fournissent à la Mairie des cadres d'intervention lisibles, des enveloppes financières et des pourcentages d'aides auxquels pourra être éligible le futur opérateur. Le Département « *s'engage à mobiliser activement l'ensemble de ses services pouvant apporter leur expertise ou leur accompagnement technique* ». Ce faisant il renouvelle l'offre, déjà déclinée[290], d'une participation en

[290] La Vice-présidente du Département en charge des questions sociales, et présidente de l'office HLM départemental, reprochera ce refus à l'adjointe au maire de Targon, lors d'une conversation téléphonique précédant de quelques jours ce comité de pilotage (Conversation retranscrite par l'adjointe dans une note : « *Entretien téléphonique du 13 décembre à 18h20 entre M. et A.* »).

nature (son ingénierie propre), sans d'ailleurs en spécifier les modalités pratiques. La seconde et dernière disposition précise que : « *Dans le cadre de l'exercice de la délégation des aides à la pierre, le Conseil Général s'engage à instruire les demandes d'agrément des logements locatifs sociaux ainsi que les demandes d'aides additionnelles éventuelles du Département au financement du projet, au regard de ses règlements d'intervention de droit commun en vigueur au moment du dépôt des demandes ».* Mais aucune aide n'est spécifiée dans sa nature ou ses montants, et l'engagement pris pour la convention s'en tient à celui « d'instruction », qui est une obligation, et n'engage en rien, par elle-même, une issue favorable. Sans autre représentant élu que le président du Pays, le technicien du Département demande enfin que la mention faite au soutien des partenaires « en fonction de leurs compétences respectives » soit encadrée par la mention « et dans la limite des dotations annuelles budgétaires ».

… mais ne se ressemblent pas.

Un motif surnage cependant dans ces échanges, où promesses et incertitudes marchent ensemble : celui du choix de l'opérateur. L'équipe de Cartier aspire au meilleur opérateur possible, et multiplie les contacts pour susciter l'émulation. La directrice adjointe de la DDTM partage cette nécessité de « mettre en challenge les opérateurs (…) pour garantir la qualité de leur offre, et « s'assurer qu'elle soit à la hauteur de la qualité du projet »[291]. En ce sens elle encourage l'équipe de Cartier à « *ne donner le nom d'un opérateur au copil qu'une fois une convention établie avec celui-ci* ».

Le Département s'impose cependant comme notre interlocuteur exclusif pour l'attribution des droits de créer des logements sociaux, quand il nous informe qu'il deviendra, suite à sa demande, délégataire des « aides à la pierre »[292] au 1er janvier 2014. La directrice adjointe de la DDTM doit alors préciser que « l'Etat encadre cette délégation », et que « la pré-programmation des logements sociaux de Cartier ne saurait poser problème »[293].

Pris entre l'adjointe qui liste les différentes conditions exigées, avec leur satisfaction successive par la mairie, et la Vice-présidente de la Région qui le questionne sur la « frilosité » départementale, le Conseiller représentant le Département au deuxième comité de pilotage en mai 2012, exprime devant l'assemblée des partenaires un motif qui jusqu'alors n'avait été énoncé que lors d'échanges informels, par la Vice-présidente du Département chargée de l'habitat, du logement social, et par ailleurs présidente de l'office HLM départemental :

> « *Le Conseil Général a une attente assez forte, avant de se positionner pour une subvention : il veut connaître le bailleur auquel sera attribuée la réalisation du programme », évoquant « des "conditions incontournables" que la Mairie devra respecter* ». Quand l'adjointe rappelle le choix

[291] Compte rendu du Comité de pilotage de Cartier du 22 mars 2012.
[292] Soit une aide financière abondée par l'Etat pour la construction ou à la réhabilitation de logements sociaux, dans le but de faciliter l'équilibre économique des opérations.
[293] Compte rendu du Comité de pilotage de Cartier du 17 décembre 2013.

> stratégique validé au premier Copil d'une procédure de recrutement mettant en concurrence les différents opérateurs possibles « *sur un pied d'égalité* », il oppose « *que la Mairie aurait pu choisir une méthode de recrutement autre qu'une consultation, comme « un partenariat direct avec un bailleur* »[294].

La situation questionne la vice-présidente du Pays sur « *les possibles conséquences sur le financement du programme, si, à la fin de la procédure de recrutement, [le bailleur départemental] n'est pas retenu* » (quelle serait alors la faisabilité du volet « social » du Quartier ?). Ce faisant, cette agrégée de philosophie analyse la situation « *comme une confusion de la fin et des moyens du programme de Cartier* ». La Vice-présidente de la Région ne dissimule pas, quant à elle, une forme de sidération, quand elle déclare que pour elle : « *politiquement, cette condition relève de l'hallucination* » ; et le compte rendu de séance de préciser :

> « *Elle remarque qu'il n'est pas possible de considérer l'attribution d'une aide au regard de l'attribution du programme à tel ou tel bailleur. Elle juge en revanche essentiel de raisonner et travailler d'abord au programme, et non sur la décision de qui va en assurer la réalisation. L'inversion de cet ordre relèverait, selon elle, d'avantage d'un conflit d'intérêt que d'une volonté de mener à bien le projet* »[295].

La conclusion de séance par la directrice adjointe de la DDTM, s'exprimant au nom du Sous-Préfet, laisse donc un écart, désormais visible, entre le cadre procédural et la condition imposée par le Département :

> « *Dans le cadre d'une consultation, quelle qu'en soit la procédure, il y a des candidats, un lauréat, puis ensuite des partenaires institutionnels et des partenaires techniques, et souligne l'importance de ne pas mélanger ces éléments. Les partenaires s'accordent sur la réalisation d'un programme, mais le choix de l'opérateur doit rester à part : "c'est autre chose"* ».

Cet « autre chose » signifie que l'entente nécessaire des partenaires sur le programme n'enlève pas à la mairie, maître d'ouvrage, la souveraineté de choisir, par la voie des marchés publics, l'opérateur du projet. Cette condition ne sera plus reformulée en public après le Copil, mais restera pour nous le signe d'une dissension, dont nous redoutons qu'elle s'avère insoluble.

Un bourg rural peut-il construire du logement social ?

Cartier ne peut se faire sans logements sociaux (logements familiaux, pour les jeunes indépendants, les saisonniers, et logement d'urgence). La Mairie et le Pays mènent campagne active pour faire admettre le besoin de ce type de logements au-delà des villes, grandes ou petites, mais se heurtent à l'argument que le logement social ne peut être développé loin de l'emploi, quand nous

[294] Compte rendu du comité de pilotage de Cartier du 22 mai 2013, retranscrit à partir de l'enregistrement vocal de la séance, avec l'autorisation préalable des participants.
[295] *Ibid.*

constatons nombre d'emplois ruraux (notamment artisanaux ou commerciaux) non pourvus faute de logements adaptés. Mais le PDH qui arrive au terme de son élaboration, réserve l'essentiel des moyens sociaux à la métropole et aux principaux pôles urbains, dont Targon et les villages alentours apparaissent exclus. Or les « règles » du Plan – comme le message – sont claires, comme les énoncent, en décembre 2012, un autre conseiller général socialiste d'un canton voisin :

> « *Le recours à la subvention ne doit plus être automatique. Si on se met d'accord sur les objectifs, on peut très bien imaginer qu'un maire rural qui aurait décidé de construire des HLM le ferait aux frais de sa commune* »[296].

C'est dans cette même période que la commission du Pays en charge de Cartier et sa dissémination défend la proposition des « PLH Qualifiants », qui doit être votée avec le budget le 1er février 2014. L'étude entend permettre d'appréhender une programmation plus diversifiée des logements nécessaires au territoire à partir d'une densité, de prestations et de formes urbaines repensées à travers une nouvelle donne architecturale (pour rappel, voir plus haut). Le conseiller général premier vice-président du Pays, qui a été absent aux dernières séances du comité syndical, y participe cette fois-ci en s'opposant à la proposition. Il déclare :

> *« L'étude habitat c'est trop tard* [puisque le Département est sur le point de terminer son Plan Départemental de l'Habitat]. « *Attendez maintenant un an ou deux pour faire plutôt des Plu intercommunaux. » « Pour le Pays, la mission pour les 8 mois à venir c'est de faire de la concertation. Ça c'est bien. Sinon pour l'étude habitat, je ne vois pas l'intérêt de faire un copier/coller à 95.000€ du PDH. Aujourd'hui ça ne sert à rien. Ne la faite pas avant… disons… 2015 !* ».

En mars 2014, sans accusé de réception dans l'expression de ses besoins locaux alors que le Plan s'approche de son achèvement, le Pays porte à la connaissance de l'ensemble des parties prenantes au PDH, par une contribution écrite, ses analyses, ses enjeux, et liste les besoins qui n'ont pu être entendus ou pris en considération.

> *« Il convient, en application du principe d'Égalité des Territoires, de consacrer aux territoires ruraux et périurbains des moyens comparables aux villes moyennes et grandes », notamment « l'attribution des agréments et aides au logement social et l'habitat-jeunes. La construction d'une offre de logement social, ajustée à la taille et aux besoins des bourgs et des villages* »[297].

Le 4 juin, à l'occasion d'une des dernières rencontres participatives du Plan au siège du Département, le président du Pays prend longuement la parole – ce qui n'est pas son habitude –

[296] « La Gironde à l'horizon 2033 », article du journal *Sud-Ouest* du 14 décembre 2012.
[297] « Pays Cœur Entre-Deux-Mers - Synthèse des enjeux et besoins en matière d'habitat portés à la connaissance de ses partenaires dans le cadre de la concertation territoriale du Plan Départemental de l'Habitat », document transmis par courrier le 4 avril 2014 aux institutions impliquées dans le Plan (Etat, Région, Département, etc.).

pour exprimer publiquement (soit devant la presse et les institutions de l'habitat), les problèmes lui apparaissant irrésolus, dans la politique rurale du Département :

> « *Il y a un problème d'équipement pour les campagnes, que personne ne peut aujourd'hui faire semblant d'ignorer. (…) Il semble acquis, dans vos discours, que l'activité et l'emploi n'ont de réalité et d'avenir que dans les métropoles, et les pôles urbains intermédiaires. Et bien déraisonnable d'imaginer le contraire. Plus personne ne parle du "développement local", qui a pourtant été un paradigme économique pour une vie à la campagne. Et ceux qui revendiquent le terme pour rehausser leur titre et leur mandat agissent bien souvent à l'inverse, en ouvrant la campagne comme un simple marché à petites affaires immobilières. (…).*
> *Pour diffuser et imposer plus facilement ce nouveau modèle, le Conseil met en place des schémas et des instances plus coercitives, et à plus vastes périmètres. "Interscot", "PDH"… "qui chapeautent". Toute l'énergie est utilisée pour commander à la campagne ce qu'elle devra être, ou plutôt ne pas être ». Il est légitime et essentiel qu'une municipalité puisse être le centre de décision de son propre urbanisme » (…). C'est pour cela que j'interviens. Parce que je suis élu de la campagne, je refuse qu'elle soit abandonnée de la sorte. Parce que je suis élu de la République, je refuse que les institutions abandonnent la moitié des Girondins. Car d'autres sauront les récupérer. Mais avec quelles intentions ? Et quelles propositions ?* »

Si l'État se porte garant, à travers le Sous-préfet lui-même, des autorisations nécessaires pour les logements sociaux de Cartier, le Pays butte à faire valoir plus largement la légitimité des autres bourgs et villages à construire du logement social.

Cartier et les « écoquartiers »

Au début des années 2010, la vogue des écoquartiers représente *a priori* une opportunité logique pour trouver des soutiens à la démarche de Cartier. L'objet est encore nouveau, *a fortiori* à la campagne où les exemples sont rares. Et comme nous le confirme un Vice-président départemental, Vice-président du Pays, « *ce type de projet profite aujourd'hui d'un accompagnement financier significatif. Mais celui-ci ne se prolongera certainement pas au-delà de 2013 ou 2014* »[298].

Mais pour l'heure en Aquitaine, la DREAL qui instruit les demandes d'opérations désireuses d'obtenir le label « Écoquartier » ne propose aucune aide financière, et n'a pas encore mis en place la démarche d'animation qu'elle créera plus tard. En pesant les contraintes (des référentiels très techniques et cloisonnés) et les bénéficies possibles (un aide technique ponctuelle et une mise en lumière sans aide financière), nous renonçons à nous inscrire dans le dispositif national de labellisation, alors encore principalement tourné vers de grandes opérations urbaines[299].

---

[298] « *Réponses de M. J. concernant la recherche de financements des phases d'études et de réalisations du Quartier Campagnard Durable de Targon* ». Note du 15 juillet 2010.

[299] Quand le Quartier Campagnard prévoit une quarantaine de logements, trois catégories d'opérations sont définies dans le concours de labellisation, dont la plus « petite » correspond à « moins de 500 habitants », et la plus grande « plus de 2000 habitants » (« Concours Ecoquartier, MEEDDAT, 2008).

Il nous semble par ailleurs que le mode opératoire par grilles d'objectifs et d'indicateurs[300] s'inscrit à l'opposé d'une conception systémique que nous nous efforçons de fabriquer (voir plus haut). Ma précédente mission « agenda 21 » m'a cependant laissé de bonnes connaissances des dispositifs d'aides, m'encourageant à contacter l'ADEME dès les premiers temps du projet. Lors de nos échanges, le coordonnateur régional nous confirme la possibilité d'un appui technique : l'ADEME forme les CAUE, qui aident à leur tour à recruter un bureau d'étude dans une liste prédéfinie, selon un cahier des charges « AEU ». Dans ce cadre, le programme est « *susceptible d'apporter une aide de 70% pour financer la phase d'études préalables à un projet "d'éco-quartier". Plafonnée à 100.000 € de dépenses éligibles, cette aide pourrait financer notre comité d'experts à hauteur de 35 000 € maximum* ».

Notre interlocuteur nous alerte cependant « *des exigences de l'ADEME qui, face aux nombreuses sollicitations, n'accompagneraient que les projets les plus sérieux* ». « On veut cibler le projet le plus innovant ». Et d'avertir qu'il ne servirait à rien de surjouer la qualité d'un projet, puisque « *on ressent toujours la sincérité et l'exigence* »[301].

La mairie dépose un premier dossier de demande en janvier 2011 dans le cadre du seul dispositif susceptible d'apporter une aide financière : « Approche environnementale de l'Urbanisme » (AEU). La démarche est promue conjointement en Gironde par l'ADEME et le CAUE, et son ambition première est de « *concilier urbanisme et environnement* »[302]. Notre demande est sans suite. Quand nous nous enquérons du « *pourquoi* », nous apprenons que le projet a été jugé « *trop au-dessus des exigences* »[303] visées par le dispositif pour créer une émulation parmi d'autres collectivités. À viser trop haut, donc, l'exemplarité ne ferait plus exemple. Nous sommes alors invités à attendre la sortie prochaine d'un appel à projet « Quartiers Durables en Aquitaine », annoncée pour juin 2011, et co-financé par l'ADEME et le Conseil Régional.

Au sein de l'instance régionale justement, nos contacts n'ont pas encore non plus porté de fruit. Les rendez-vous se sont succédés durant deux ans, auprès de quatre Vice-président(e)s, et pas moins de 8 techniciens de différents services. Ces rencontres nous auront appris que :

> « *Pour chacune des phases du projet, la Région peut intervenir de trois manières, non cumulables : le Contrat de Pays (politiques contractuelles), le "droit commun" (politiques sectorielles) et les appels à projets. Le "droit commun" couvre de nombreux champs, mais limités et fractionnés (économie locale, filières, formation, éco-construction, logement des jeunes, aménagement rural, biodiversité, etc.). Le*

[300] Voir par exemple les « 20 critères d'évaluation et les 20 indicateurs » dans le « Dossier de labellisation », Ministère de l'Egalité des territoires et du logement, 2012, p. 42.
[301] Notes de rendez-vous du 26 janvier 2011, notes d'entretien téléphonique du 4 novembre 2011, note interne du 7 décembre 2011 « *Préparation de la rencontre avec R., de l'ADEME, Mercredi 8 décembre 2011* ».
[302] « Approche environnementale de l'Urbanisme : concilier urbanisme et environnement », ADEME, Mars 2008 et Journal du CAUE de la Gironde n°4, 2010.
[303] Notes de rendez-vous du 26 janvier 2011.

projet serait éligible à plusieurs subventions, mais elles donnent lieu à de petites aides, non cumulables, quand les dépenses du projet sont destinées à aborder ces problématiques de façon transversale »[304].

Le Quartier Campagnard sera inscrit au « Contrat de Pays »[305] en 2010, et recevra un « avis favorable » de la Région en janvier 2011, avec la condition – préalable à tout financement du projet – de déposer préalablement un dossier… à l'ADEME.

Un feu vert régional de 61.000 €

En mars 2012, nous parvenons à prendre contact avec une Vice-présidente écologiste, qui manifeste un enthousiasme bienvenu pour notre démarche. Elle est notamment sensible à notre souci de tisser les compétences sociologiques, psychologiques, architecturales, et environnementales, au service de l'habitat rural (elle a elle-même été maître de conférences en psychologie). Elle et le fondateur de l'association se rejoignent alors sur la nécessité d'une « écologie politique ». Le 29 mai, l'élue nous reçoit à la Région, avec la responsable en charge de la mission « habitat ». La technicienne nous informe que « *la Région n'a pas vocation à aller dans du projet urbain aussi fin* »[306]. A la demande de son élue, elle liste néanmoins différents dispositifs. Nous pouvons espérer ici 3.000€, ou là, 5.000€, et pourrons « *estimer avoir bien travaillé si nous parvenons à 20% de subventions régionales dans le projet* »[307]. Ces dispositifs sont cependant morcelés, non cumulables, et nous peinons par ailleurs à comprendre les cadres et les conditions de ces aides putatives.

Mais à mesure que nous expliquons l'ambition du projet, l'intérêt de l'élue régionale va croissant durant notre entretien. Elle nous déclare finalement trouver dans cette démarche « *une dimension concrète qui conforte son discours d'élue* ». Elle reconnait que « *l'instruction très parcellisée des services et des règlements d'intervention (…) appauvrit les projets, et ne constitue pas une réponse à la hauteur* »[308]. Elle nous propose alors de « *prendre en main le projet pour centraliser son instruction par les différents services* », aide précieuse tant nous sommes conscients de ne pas saisir les possibilités et obstacles dans les arcanes de l'institution. Dès lors notre demande d'aide quitte la sphère technicienne, et l'élue devient notre interlocutrice directe. Ce qui veut dire que l'adjointe, le fondateur ou moi-même pouvons la joindre directement, par mail ou sur son portable, ce qui apparait très inhabituel dans le rapport entre une institution et un porteur de projet. Le 8 octobre, avec le renfort politique et

[304] Note du Pays du 15 octobre 2012 à destination du Cabinet de la Ministre Cécile Duflot, « *Eléments budgétaires et parcours administratif du projet – "Quartier Campagnard Durable de Targon"* », et un « *Point financier en préparation du Comité de pilotage du 8 octobre 2013* ».
[305] Le Contrat de Pays est un accord contractuel global, passé entre la Région et le Pays, pour financer les projets s'inscrivant dans les objectifs communs de la Charte du Pays et de la politique menée par la Région.
[306] Notes de réunion du 29 mai 2012.
[307] Note interne « Deuxième rencontre avec la Région, mardi 29 mai 2012 ».
[308] *Ibid.*

stratégique d'une autre Vice-présidente écologiste, elle obtient pour le projet le vote d'une aide de 61.000 €, absolument décisive pour financer la phase d'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'appel à idée architectural de Cartier.

C'est fort de ce soutien de la Région, conjoint à celui de l'Etat, que le maire annonce en suivant qu'il considère détenir les assurances financières suffisantes pour engager la seconde phase d'étude, et éviter l'autre risque majeur que représenteraient de nouveaux retards vers la phase opérationnelle.

L'Europe, au bout du compte

Nous connaîtrons avec les fonds européen cette même difficulté de voir nos raisonnements entravés par des grilles techniques d'instructions, obscurcies davantage par différentes pondérations et conditions diverses[309]. Mais à la différence de la Région, nous ne parvenons pas à obtenir la médiation directe d'un élu pour simplifier notre démarche, bien que le programme « Leader » soit animé par le Pays lui-même. Aucun dossier n'aboutit en effet en « GAL »[310] sans avoir reçu préalablement le blanc-seing du technicien chargé du programme. Les contraintes s'imposant de l'Europe sont importantes et complexes, mais peuvent de surcroit être interprétées *a maxima* par les différents acteurs locaux : animateur du programme (Pays), service coordonnateur (Région), ou service instructeur (DRAF, services de l'Etat). Ce n'est qu'en 2014, après quatre années de travail assidu au sein de ma propre équipe, que Cartier obtient une subvention européenne (24.000 €).

Sous les ors de la République, point d'argent pour l'urbanisme rural

Comme nous opérons par le « bas », nous cherchons parallèlement des soutiens par le « haut ». Par la député socialiste marraine du projet, nous obtenons deux audiences auprès des cabinets des Ministres en charge de l'Agriculture, Michel Mercier[311] (le 16 novembre 2010), et Bruno Le Maire[312] (le 23 mars 2011). La Vice-présidente écologiste de la Région parvient de son côté à nous faire recevoir, à trois reprises, par les conseillers des Ministres de l'Égalité des Territoires et du Logement, Cécile Duflot (les 15 mars 2012 et 10 février 2014), et Sylvia Pinel (le 16 décembre 2014).

[309] L'obtention d'aides européennes dépend par exemple de l'obtention d'autres aides, locales ou régionales.
[310] Le « Groupement d'acteurs locaux », formé d'élus et de représentants de la société civile, constitue l'instance décisionnelle pour l'attribution des aides du programme « Leader ».
[311] Ministre de l'Espace rural, de l'Aménagement du territoire et du Développement de la Région capitale.
[312] Ministre de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du territoire.

Nous nous réjouissons de ces entretiens sous les ors de la République, qui nous offrent l'occasion de nouer nos plus belles cravates. Nous en repartons avec la primeur de quelques appels à projets à venir, mais surtout, ces rencontres nous apportent une forme de légitimation extérieure, que le projet de Targon fait l'objet d'une attention bienveillante « au plus haut ». Point d'argent en revanche.

Plus malheureusement encore, nous perdons localement un arbitrage pour faire partie des trois candidats éligibles en Gironde pour le premier appel à manifestation d'intérêt « centre-bourg » lancé par le Ministère de la Transition écologique en 2014. Alors que nous faisons connaître notre démarche au bon moment du calendrier, et convainquons le Cabinet de la valeur du projet, nous apprenons que le centre-bourg de la petite ville voisine de La Réole est retenu, après échanges téléphoniques entre le conseiller ministériel et les instances locales (sans que nous parvenions à savoir s'il s'agissait de la Région ou du Département. Targon et La Réole étaient trop proches géographiquement pour être tous deux retenus dans un dispositif national, où l'intervention de l'État veille à une homogénéité du maillage géographique des lauréats[313].

3.3.3. Financer les dispositifs d'animation de la vie locale

À la différence de cette quête laborieuse, la faisabilité financière d'un programme entendant soutenir la vie sociale d'un nouveau quartier se construit de manière beaucoup plus fluide. La résidence habitat-jeunes que prévoit le programme en est une illustration emblématique. La mission locale avait alerté l'adjointe du manque criant de logements pour les jeunes dans le territoire, à Targon et dans les cantons voisins (Cadillac, Langoiran, Podensac). Avec l'aide des techniciens de l'URHAJ, nous produisons un diagnostic interne pour vérifier les besoins, en recollant les données de plusieurs structures, et en menant une cinquantaine d'entretiens semi-directifs auprès de jeunes du territoire. Le modèle économique de la résidence de 7 logements est construit collectivement, par aboutement des petits moyens de faisabilités de chaque structure, pour parvenir à garantir une équipe d'animation indispensable à ces résidences (conseil social, aide à la recherche d'emploi, etc.). Les structures intervenant auprès des publics vulnérables comme le CISPD, le CIED, la MSA, les assistantes sociales des MDSI, voient dans le projet la possibilité de coupler une offre de logements diversifiée à un accompagnement social *in situ*, jugé plus favorable et efficace. Pour le chargé de mission prévention du CISPD en particulier, l'offre de logement sociale et d'urgence est « pile dans les clous », puisque pour l'heure dans le territoire, « y'a rien »[314]. Dans un territoire rural en pleine

[313] Voir la « Carte des 54 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt "centres-bourgs" de 2016 » : https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/carte-des-54-laureats-de-l-appel-a-manifestation-d-r118.html
[314] Notes de rendez-vous du 15 décembre 2011, avec le chargé de mission prévention du CISPD.

mutation, où « un tiers de la population est en difficulté » et où « la demande sociale augmente fortement », l'approche partenariale proposée par Cartier lui apparait la seule possible un paysage institutionnel où « toutes les structures du territoire tiennent la population par un petit bout ».

La CAF se montre elle aussi sensible à cette diversité de logements, et notamment locatifs privés et sociaux, déplorant que ses aides profitent à des propriétaires bailleurs tirant partie, par des loyers élevés, du très faible nombre de logements locatifs. Elle s'engage dans la convention cadre à prendre part au financement de la résidence habitat-jeunes, mais aussi à financer l'animation de la vie locale par son dispositif « Espace de vie sociale »[315]. Un collectif de targonnais, né de rencontres provoquées par la mairie à l'invitation de l'association fondatrice, se structure à son tour en association, se proposant d'assumer « l'accompagnement environnemental et la facilitation de la réussite sociétale »[316] du quartier. Ce soutien acquis avant même le recrutement de l'opérateur permet aux bénévoles de « Cartier Vert en Targonnais » d'engager leurs premières actions dès 2014 : réouverture du chemin rural entre le site et le bourg, plantation de haies champêtres et « 1ère fête de printemps de Targon/Cartier ».

S'agissant de soutenir les différentes formes de vulnérabilités dans un espace où les moyens publics sont faibles, chaque partenaire se montre ainsi favorable à trouver auprès des autres un concours de faisabilités, impossibles à rassembler seul.

Ce n'est donc finalement pas tant l'organisation « en silo » des institutions qui pose difficulté, que les alliances politiques locales, et ce qu'il impose comme domination sur les acteurs locaux n'ayant guère comme levier de négociation que la patience, la ténacité et l'inlassable explication des enjeux du projet. Nous vérifions à nos dépends que la transparence n'est pas toujours de mise dans l'attribution d'argent public : ce n'est pas un projet, qui rencontre une grille de financement adéquate et lisible. Ce sont des réseaux, des interdépendances, des choix politiques ou personnels, des coups de chance, ou de malchance… Mais la qualité ou la cohérence du projet ne sont en aucun cas le premier déterminant du financement.

Le temps long des réponses, leur incertitude, les atermoiements, ajoutent des délais qui, cumulés, grèvent le pilotage du projet. La mairie est totalement tenue par ces temps imposés de l'extérieur.

---

315 « Les espaces de vie sociale ont vocation à renforcer les liens sociaux et les solidarités de voisinage en développant à partir d'initiatives locales des services et des activités à finalités sociales et éducatives. Ils concourent à la politique d'animation de la vie sociale des Caisses d'allocations familiales » :
URL : https://www.caf.fr/sites/default/files/medias/511/Partenaires/Animation_de_la_vie_sociale/Les_espaces_de_vie_sociale_guide_methodologique.pdf

316 Convention cadre du 11 juin 2014.

4/ Conquêtes et plafonds de verre d'une tentative d'urbanisme rural

Après plus de trois ans de travaux, la démarche du Quartier Campagnard a rassemblé des compétences, des moyens, fait œuvrer experts et architectes au chevet des formes bâties rurales. Chemin faisant une mission urbanisme s'est structurée au sein du Pays, qui permet de partager l'expérimentation targonnaise dans tout l'Entre-deux-Mers. La phase des pré-étude, qui s'est avérée épique, touche à sa fin, et la mairie s'apprête à lancer sa consultation d'opérateur. Il nous semble que le plus dur est derrière nous, et pensons avoir démontré qu'un urbanisme opérationnel ambitieux était possible pour une petite commune de 2.000 habitants.

4.1. Cartier, « *car tu y es* »[317] … presque.

Cartier en pleine lumière : convention cadre, maquettes, élus et partenaires.

Le 11 juin 2014 marque un point haut dans l'accomplissement du projet et sa structuration partenariale. Ce jour-là, la convention cadre est signée entre la mairie et ses principaux partenaires. Pour encourager la dissémination du projet, l'équipe a lancé des invitations en toutes direction. La table des signataires se trouve ainsi entourée de nombreux élus locaux de communes voisines, du canton et au-delà. Pour le Sous-préfet, ce temps collectif marque l'engagement de la phase opérationnelle, avec le lancement prochain du recrutement d'un opérateur. Dans la foulée de cette signature, c'est à la population de découvrir les maquettes des trois équipes d'architectes et paysagistes, conçues à partir du cahier des charges de Cartier. Les visiteurs découvrent trois Quartiers Campagnards potentiels. Habitants et élus observent, questionnent les architectes présents, discutent en se penchant sur les maquettes. Comme le résume alors le journal Sud-Ouest, « *le projet avance à grands pas* »[318].

Le 22 aout 2014, l'avis d'appel public à candidature pour la cession de terrain pour la réalisation d'un programme pilote de Quartier Campagnard Durable parait dans les colonnes du Moniteur. Pour donner aux candidats la meilleure lisibilité des intentions et attentes du projet, le dossier à disposition des opérateurs comprend notamment le programme architectural et technique, complété du cahier des prescriptions architecturales, les travaux des trois équipes de l'appel à idées, et la brochure de 64 pages rédigée en 2014 par l'association et explicitant les fondements politiques du Quartier Campagnard.

[317] Cet ineffable jeu de mot nous fut offert par notre programmiste à la veille du lancement de l'appel d'offre d'opérateurs.
[318] *Sud-Ouest* du 14/06/2014 : URL : https://www.sudouest.fr/gironde/la-reole/cartier-le-projet-avance-a-grands-pas-8916289.php?csnt=1906f0d1529

Deux candidatures viables marquent le succès de l'appel d'offre

« *Avec de telles exigences, vous ne trouverez jamais d'opérateurs* »[319].

Malgré les réserves émises par de nombreux professionnels les années précédant la consultation, trois opérateurs déposent leur candidature. Un opérateur bordelais dépose *un dossier particulièrement dense et étoffé*, qui donne à voir une réelle prise en considération de trois points du cahier des charges : « *qualité architecturale, bien vivre ensemble au travers de l'intergénérationnel, préservation des espaces, enjeu environnemental,* … »[320]. Il se présente avec l'office HLM du Département. Un second dossier est présenté par un opérateur basque en cours d'implantation en Gironde, accompagné du même bailleur. Une deuxième séquence de la consultation s'engage alors, permettant d'accompagner les candidats dans la finalisation de leur offre. Dans l'intervalle, les discussions vont bon train avec les candidats, portant sur deux éléments principaux : le choix de l'architecte et du bailleur social. La commune a affirmé aux différents comités de pilotage l'importance qu'elle accorde à ce que « le meilleur gagne ». Le bailleur métropolitain est alors en quête de terrains hors métropole, où la concurrence est devenue critique, et, par le biais des réseaux que nous avons tissés, en Gironde et à Paris, et nous parvenons à le convaincre de se positionner avec le second opérateur.

De plus, les très nombreux architectes que nous avons rencontrés depuis 2010 nous permettent d'en suggérer deux, qui nous semblent particulièrement sensibles aux intentions de Cartier, et suffisamment talentueux pour une réponse à la hauteur de nos espoirs. Si la mairie, qui transmet la maîtrise d'ouvrage, ne peut faire travailler directement ces architectes, quelques phrases du règlement de consultation, longuement mûries entre l'équipe et ses AMO, doivent assurer nos chances que le programme soit compris et respecté par l'opérateur. A l'ouverture des candidatures le 9 février 2015, les deux propositions apportent une grande satisfaction, tant sur les propositions architecturales originales que sur l'équilibre financier des propositions.

C'est cependant ce second point, moins abouti chez le deuxième candidat, qui va déterminer le lauréat du marché. Le 2 mars, en fin de journée, nous annonçons à l'architecte d'abord, puis à l'opérateur, qu'ils sont l'équipe lauréate. Quelques « bagarres » architecturales vont encore avoir lieu, dont la principale vise à convaincre l'architecte de ne pas mettre à l'écart les logements sociaux dans son plan masse. Mais la satisfaction est profonde face au résultat. La mairie engage donc, au printemps 2015, la procédure d'adaptation du Plan local d'urbanisme de Targon pour faire place à cette nouvelle architecture.

[319] Intervention d'un opérateur immobilier à la suite de la présentation de Cartier, le 5 novembre 2013, à la rencontre organisée par l'ADEME et la Région sur les « quartiers durables aquitains ».
[320] Rapport d'analyse des candidatures du 6 octobre 2014.

Une page blanche pour l'architecture rurale : la déclaration de projet

Le règlement applicable au site de Cartier (« 1AUc ») consistait en un cadre habituellement réservé aux espaces urbanisables peu denses, caractérisé notamment par des reculs d'implantation imposés entre les limites séparatives, et une faible hauteur des constructions. En somme, un règlement pour l'habitat pavillonnaire. Ces mêmes règles compromettaient le principe même de produire d'autres formes pour l'habitat rural. Il fallait donc revoir le règlement, sans pour autant que celui-ci ne détermine des principes de forme avant même que le travail de l'architecte n'ait commencé.

Les services de l'Etat à la Sous-préfecture de Langon soulèvent une hypothèse que nous n'osions envisager : une « déclaration de projet »[321]. Cette procédure permet « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme, lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ». Dans la pratique, en Gironde du moins, cette procédure a été mise en œuvre pour des activités économiques ou de grands équipements publics (hôpital, lycée…). Elle s'avère inusitée pour un projet d'habitat, alors même qu'elle permet d'inverser la linéarité du processus de planification : le projet, conçu ou choisi par la municipalité, fabrique la règle d'urbanisme. Une condition à cela : justifier l'intérêt général du projet aux « *personnes publiques associées* »[322], « *au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* »[323].

Cette étape représente une formalité pour les représentants de l'Etat, qui partagent depuis les études préalables les intentions de préservation du paysage, d'action expérimentale et de projet de territoire, de lutte contre la dévitalisation rurale, d'encouragement de l'activité économique locale, le besoin d'une offre diversifiée de logements, notamment sociaux, et jusqu'aux exigences de performances énergétiques et écologiques du bâti[324]. La procédure est approuvée le 29 octobre 2016, ouvrant la voie à l'opérateur pour déposer le permis de construire de l'opération. Alors que nous voyons dans ce feu vert administratif l'aboutissement de cinq années de travail assidue, se prépare imperceptiblement la confrontation à un plafond de verre, qui aura raison de l'accomplissement de Cartier.

---

321 Procédure issue de la loi « d'orientation et de programmation pour la ville » n° 2003-710, du 1er aout 2003.
322 État, Région, Département, chambres consulaires, etc.…
323 Arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, n°350077.
324 Un récapitulatif est produit par l'équipe du projet : « Quartier Campagnard durable de Targon – Justification de l'intérêt général dans le cadre de la déclaration de projet », 3 septembre 2015.

Pendant ce temps-là, à Targon et autour de Targon

A Targon, nous préparons avec l'office notarial de Targon les actes de la future cession de terrain, nous préparons avec l'un de nos AMO les statuts de l'association syndicale libre qui aura la charge de gérer les parties communes, menons les dernières vérifications sur le prix d'achat du terrain par l'opérateur.

Autour de Targon, la dissémination de notre démarche expérimentale est en route. Deux autres communes ont engagé la réalisation de leur Quartier Campagnard. Un an plus tôt, le 19 janvier 2015, une Vice-président avait pu solliciter la Ministre du Logement Sylvia Pinel en visite dans l'Entre-Deux-Mers, et obtenir son engagement public au « *rôle facilitateur des services de l'Etat* » pour les trois programmes. Plusieurs chantiers participatifs que je coordonne pour le Pays, construisent les futurs bancs publics rustiques de Cartier, et annoncent dans 5 autres communes un regard nouveau sur l'aménagement des espaces publics ruraux. De façon plus ambitieuse, nous rassemblons un consortium d'acteurs publics et économiques pour élaborer une candidature des Quartiers Campagnards au concours « Démonstrateurs industriels de la ville durable ». Porté par le PUCA[325], qui a pour objectif de « *soutenir l'innovation dans le cadre de projets urbains portés par des groupements d'entreprises en partenariat avec des territoires. Réunis en consortium, des acteurs privés et parapublics tels que les grands groupes français du BTP, de l'énergie, du numérique, des transports, mais aussi des PME, des startups, des universités, des établissements publics, élaborent des projets innovants sur un site pilote* ». Nous caressons l'espoir, en cas de réussite, d'accéder au changement d'échelle opérationnel que nous envisagions comme suite logique et nécessaire à l'expérimentation targonnaise. Le délégué permanent du PUCA se déplace à Targon, rencontre le Maire, l'opérateur, le Président du Pays.

4.2. Pas de Cartier

L'incertitude permanente à laquelle nous nous sommes habitués dans la progression du projet nous rend imperceptible l'ébranlement insidieux des fondements administratif, politique, idéologique, programmatique, partenariaux et contractuels de Cartier.

Une nouvelle secrétaire de mairie, et une équipe municipale renouvelée en 2014.

Arrivée en 2012, la secrétaire générale de la mairie a pris progressivement ses marques, ce qui se traduit pour nous par une déstabilisation de notre « tripode ». Cartier constitue pour elle un

[325] Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) est un service interministériel créé en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique.

projet parmi d'autres dans ses responsabilités nombreuses. Elle tient à définir par elle-même la rigueur administrative des actes engageant la mairie, partageant peu l'idée de « *faire jurisprudence* » si nécessaire. En 2013, l'adjointe en charge de Cartier tombe malade, et doit par ailleurs quitter la Gironde pour impératifs familiaux. En perdant cette courroie de transmission fine et rapide avec un Maire très occupé, notre Tripode ne tient plus que sur deux pieds.

A l'approche des élections municipales de 2014, une liste opposante au maire sortant est en cours de constitution. Notre calendrier avait intégré la nécessité qu'a minima le choix de l'opérateur soit mené à bien avant cette échéance Alors que nombre de conseillers sortants ne se représentent pas, le Maire tente d'assurer la possibilité d'un troisième mandat – et la continuité du projet – en proposant d'intégrer à sa propre liste ses opposants putatifs. La stratégie paye, mais l'édile reconduit se trouve en minorité dans son propre conseil. Les nouveaux élus n'ont pas « porté » Cartier, et gardent une distance d'observation qui s'accompagne chez certains adjoints de défiance. La liberté d'action laissée au fondateur de l'association et à moi-même est soupçonnée comme forme une ingérence. Ces élus s'approprient leurs nouvelles responsabilités en noud demandant des comptes, ce qui ne manque pas de nous crisper, au vu de l'ancienneté et de l'intensité de notre engagement.

Nous perdons voix au chapitre pour des décisions essentielles, comme le recrutement de l'urbaniste chargé de la déclaration de projet. La mairie se referme progressivement pour nous, sans que le Maire parvienne à mettre en enrayer ce mouvement.

Targon et le Front National.

L'association targonnaise, qui s'est constituée autour de nos travaux pour prendre en charge l'animation environnementale et sociale du quartier, a poursuivi depuis 2012 son appropriation du projet. Nous observons cependant que ses premières actions, très environnementales, laissent en retrait les préoccupations sociales, qui pour nous vont de pair. Des divergences naissent parmi les adhérents, une scission menace. L'environnement a finalement raison du social. L'incompréhension se mue en tension lorsque le Front National réalise à Targon 33% des suffrages aux départementales de 2015, arrivant ainsi en tête du 1er tour. Au lendemain du scrutin, la boulangère me dit, accablée : « un client sur trois, tu te rends compte ? ». Pour le fondateur de Cartier, travailler avec des électeurs Front National est une ligne infranchissable. Il ne s'en dissimule pas aux membres de l'association. Le président du collectif targonnais tente d'écarter la discussion, en affirmant que « *CVT*[326] *ne fait pas de politique* ». Le fondateur répond : « *La détestation,* par principe*, du politique, [m'] a toujours semblé une qualité de l'extrême droite* ». La rupture entre les deux associations

[326] « Cartier Vert en Targonnais ».

est actée en janvier 2016, et conduira à la mise à l'écart progressive, mais irréversible, de l'association initiatrice et force motrice du projet.

D'une expérimentation à sa généralisation communale : un trop grand écart

Pour faire de Cartier un laboratoire d'urbanisme rural, il fallait qu'il soit au moins le creuset de l'urbanisme targonnais. Dès qu'il serait possible, il s'agirait d'adapter les principes du programme à l'échelle de la commune, donc dans le Plan local d'urbanisme (soit une procédure longue de « révision », ou plus partielle mais plus rapide de « modification »). De 2010 à 2015, le maire avait gardé la responsabilité administrative de l'urbanisme, et l'adjointe en charge de Cartier ne fut jamais désignée « adjointe à l'urbanisme ». Cela traduisait pour nous la persistance d'une cloison tacite entre Cartier et l'urbanisme targonnais. Nous vérifiions régulièrement que le Maire nous tenait à part des rencontres qu'il pouvait avoir avec des pétitionnaires, qu'ils soient électeurs targonnais ou prospecteurs fonciers. Il engage pourtant, sur proposition de l'association, une procédure de modification du document d'urbanisme visant à répercuter dans l'ensemble des zones constructibles de la commune les principes développés pour le Quartier Campagnard.

Le fondateur appelle en effet depuis le début du projet à un moratoire sur les permis de construire, auquel le Maire s'est, de fait, toujours opposé, pour des motifs administratifs, ou politiques (risque d'une opposition habitante virulente). Modifier le PLU rouvre ainsi la possibilité de mettre un frein sérieux au modèle pavillonnaire dans la commune. L'enjeu tient pour nous à la nécessité de protéger les intérêts du futur constructeur (et donc la faisabilité commerciale de l'opération) face au risque que l'offre individuelle n'affaiblisse l'offre nouvelle de Cartier. Il en va aussi de la cohérence indispensable du projet même. Pour nos partenaires comme pour nous, « *Cartier ne doit pas être une réussite sans suite ni répercussions logiques* »[327].

Le conseil approuve l'engagement de la modification, mais en retenant de ces intentions initiales une version très allégée consistant à « *revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU applicable et mettre en œuvre des dispositions de phasage de l'urbanisation des zones à urbaniser* », et « *faire un point sur les superficies disponibles au PLU applicable au regard des objectifs quantitatifs du PLU de 2009* »[328]. Alors que le bureau d'étude mandaté par la mairie ouvre des possibilités techniques que nous ne soupçonnions pas disposer avec le PLU, nous ne parvenons pas à convaincre de leur opportunité. C'est le cas par exemple de la possibilité de phaser les enveloppes constructibles (pas d'autorisation en périphérie du village tant que les disponibilités foncières centrales subsistent), ou

[327] Courrier du fondateur à l'urbaniste en charge de la procédure de modification du PLU, avec en copie notamment les élus de Targon 20 aout 2015.
[328] « Justification de la modification n°2 », PLU de Targon, Agence « Urbam 33 », Novembre 2015.

de conditionner l'ouverture de nouvelles enveloppes à l'intervention d'un opérateur unique (gage d'un coordinateur et interlocuteur unique pour assurer une cohérence d'ensemble entre les différentes constructions d'une enveloppe urbaine).

Quand l'édifice partenarial se délite

La modification du PLU marque ainsi le moment où la nouvelle équipe municipale (quatre adjoints), centriste, déconstruit le mode opératoire qui avait, bon an mal an, fait ses preuves depuis 5 ans. À l'initiative des quatre nouveaux adjoints élus en 2014, la municipalité crée une « commission Cartier » où l'association et moi ne sommes qu'associés. Nous perdons la main, concédée jusqu'à présent par le Maire, sur l'initiative et la préparation des différents travaux, quand il nous semble que les nouveaux élus n'ont pas pris le temps d'appropriation nécessaire du vaste chemin accompli. Cette alerte est explicitée par le fondateur de Cartier à l'unique adjointe déjà présente au précédent mandat : « *Ils pourront hériter de Cartier sans avoir rien fait, ou bien refuser carrément l'héritage (…) Si je reste, dans le contexte actuel, je ne ferais qu'assister aux dérives. Je ne veux pas les cautionner* »[329].

L'association envoie le 4 août un courrier au Président du Pays, l'informant que la mairie annonce sa mise à l'écart prochaine. Le constructeur fait savoir son inquiétude : « *L'absence de participation de Mr R., initiateur de l'opération me semble-t-il, met en moi une certaine inquiétude. En effet, il serait de bon aloi, que le principal acteur de cette opération, soit au pilotage stratégique des différentes études nécessaires sinon indispensables à la bonne définition des données. Sa présence assurait le bon déroulement et fonctionnement du processus* »[330].

Cette mise à l'écart progressive est officialisée le 23mars 2016, par un courrier du Maire au Président du Pays : « *Le conseil municipal a décidé d'assurer la finalité du projet sans Monsieur R. A ce titre, la commune devient la seule et unique interlocutrice dans le projet Cartier (…), décision qui ne remet nullement notre projet en cause* ». En tant que fonctionnaire, et à la demande de mes élus du Pays, je continue d'être associé aux réunions de la mairie, où je suis désormais invité, et non plus organisateur et préparateur.

Fondements juridiques : un prétexte plus qu'une insécurité juridique réelle ?

Ces déstabilisations successives de l'assise du projet offrent une résonnance plus forte aux incertitudes usuelles que nous étions accoutumés à affronter. Quand la mairie prépare en 2016 la

[329] Courriel du fondateur à l'adjointe, du 20 juillet 2015.
[330] Courriel du 26 août 2015, du constructeur, à mon attention (et par mon intermédiaire à l'attention du Maire et du Président du Pays)

finalisation de son contrat avec l'opérateur retenu, les notaires remettent en doute la procédure choisie, soit la « cession de terrain avec charges ». Elle revêt pour eux un risque de recours, qui contraindrait la mairie à passer plutôt par une « concession d'aménagement ». Cette procédure, impliquant *a minima* trois ans de procédure, une ingénierie spécialisée et de considérables dépenses additionnelles, avait de ce fait été écartée deux ans plus tôt, avec la validation du comité de pilotage, à l'issue d'un travail très approfondi d'évaluation des opportunités et des risques.

Mais deux erreurs, qui émergent dans cette séquence opérationnelle, vont créditer le risque de possibles recours, que l'opérateur redoute du fait des délais exponentiels qu'ils sont susceptibles d'ajouter à la commercialisation. Elles peuvent être corrigées, mais imposent de relancer une partie de la procédure, et d'attendre ensuite que le délai des recours soient purgés. A ce moment, l'association et moi-même n'avons plus d'accès direct aux éléments techniques du dossier. Nous ne pouvons donc assurer ni vérification, ni médiation, entre mairie et opérateur. Le Maire hésite, le retard s'accumule, impliquant une mise en péril des équilibres financiers de l'opérateur (retard de commercialisation). Celui-ci finit par demander une renégociation des termes du contrat au vu de l'implication financière de ces retards. Les discussions patinent.

Le constructeur entravé par les atermoiements du bailleur.

Dans la phase opérationnelle de Cartier, nous retrouvons par ailleurs, et sans pouvoir nous en surprendre, certaines difficultés partenariales de la phase d'étude. Au printemps 2016, l'opérateur déplore comme nous deux ans plus tôt, l'indécision persistante du bailleur départemental avec qui il a pourtant passé un accord. Une rencontre a lieu le 9 mai avec l'opérateur, la Vice-présidente du Département responsable de l'habitat aussi Présidente de l'office départementale, la responsable du service habitat du Département, et la directrice générale de l'office. Le Maire s'est vu annoncé le « retrait » du bailleur, et souhaite en connaître le motif. En réponse, l'élue départementale déplore n'avoir pas été « *associée à la conception du programme* »[331]. La directrice de l'office d'abonder que « *ça n'existe pas qu'on n'ait pas notre mot à dire* ». L'opérateur tente de rassurer ses interlocutrices, rappelant que « *le projet architectural n'en est pas encore à sa version "PC", et que le travail de son équipe ne va pas encore jusqu'aux cellules d'habitations* ».

Rétrospectivement pourtant, le Président du Pays lui-même Conseiller général se rappelle que l'élue avait été systématiquement associée aux comités de pilotage, et que « *la perte de contact du Département avec le projet tient à l'absence de représentation aux derniers comités de pilotage* », et notamment le 11 juin 2014 où il s'était trouvé seul représentant de l'institution, mandaté par son Président lui-

[331] « Rencontre avec G., du 9 mai 2016 », note interne.

même pour signer la Convention-Cadre. Nous avons aussi en main, ce jour-là, la lettre d'engagement du 8 aout 2014 signé du Directeur adjoint de l'office, dans laquelle il confirme au constructeur sa volonté d'être partenaire du Quartier Campagnard. Le programme, les modalités de montage et la stratégie partenariale ont alors été longuement rappelées, et oralement, contractuellement, et publiquement explicités le 11 juin 2014. De plus, il n'échappe pas au Maire que le bailleur Départemental s'est positionné comme partenaires des deux finalistes lors de l'appel d'offre aux opérateurs en 2015, obligeant l'élu local à démarcher activement l'office métropolitain, pour préserver les conditions d'une émulation entre les candidats.

Le 2 juin 2016, le constructeur et le bailleur se réunissent, et « balayent » chacun des éléments susceptibles de poser question. Ils conviennent d'un récapitulatif écrit, que le constructeur rappelle au bailleur par courrier le 15 juin. « *En l'état actuel, il me serait agréable de connaître assez rapidement votre proposition sur le projet Cartier à Targon. Si même une réunion est proposée courant fin juillet il n'en demeure pas moins que vous devez très certainement avoir une forte idée de la position qu'est la vôtre sur cette opération* »[332]. Nous ne dissimulons pas, alors, la présence d'un partenaire alternatif de plus en plus probable en cas de désengagement de l'office départemental, à savoir l'office métropolitain, avec qui nous avons maintenu des échanges soutenus. Le flou subsiste, mais les discussions se poursuivent[333].

Carte chance : « poursuites judiciaires, repassez par la case appel d'offre ».

Le 22 décembre 2017, un article de la presse régionale annonce que le constructeur a été condamné pour avoir, dans un précédent chantier, sous-traité les travaux à une entreprise qui aurait eu recours à du « travail dissimulé »[334]. L'opérateur fait valoir que « *les condamnations prononcées ne sont ni définitives ni exécutoires* », et fait savoir sa décision de faire appel[335]. Mais le mal est fait. Bien qu'aucun des partenaires du projet ne l'y pousse, le Maire se dit contraint, invoquant l'exemplarité du projet, de se défaire du lauréat de l'appel d'offre de 2014. Le coût de cette rupture n'est pas tant financier, qu'architectural : l'œuvre de l'architecte étant liée à l'offre du constructeur, en se séparant de l'un, la mairie doit consentir à se priver de l'autre. Elle se résout à l'engagement de ne pas reproduire la proposition architecturale de son opérateur initial. Mais en conséquence les dispositions règlementaires établies pour le périmètre du projet devront être revue une nouvelle fois (elles avaient été établies pour ne permettre que le projet validé, et celui-ci devient non-

332 Courrier du 15 juin 2016, du constructeur à l'office départemental.
333 Courrier du 16 novembre 2016, du constructeur à la Mairie de Targon, et compte rendu de séance du 30 novembre 2016, rédigé par l'AMO de la Mairie.
334 « Sanction béton pour le promoteur », article du journal *Sud-Ouest* du 22 décembre 2017.
335 « Le Haillan - Condamné, le promoteur fait appel du jugement ». Entrefilet dans le journal *Sud-Ouest* du 24 janvier 2018.

reproductible à Targon). Aux premiers jours de 2018, la mairie n'a plus d'opérateur, plus d'architecte, pas tout à fait de bailleur, et un règlement d'urbanisme bloqué. Le Maire persiste cependant, et parvient à relancer un appel d'offre (date), que remporte l'office HLM métropolitain. Mais dépourvu d'appuis et de médiateurs, la communication cahote entre l'élu, isolé dans son Conseil, et les techniciens bordelais, sans retrouver de nouvelles faisabilités architecturales, administratives et financières.

Le 15 mars 2020, le premier adjoint sortant est élu Maire de Targon. Quelques mois plus tard, il tente de restituer à son prédécesseur plusieurs cartons contenant les archives du projet : « *tu emmènes ça à Richard ! Toutes les caisses, hein, et même les maquettes !* »[336]. Mais ces archives, propriété de la commune, resteront finalement en mairie, Code du Patrimoine oblige[337]. Ainsi, entre 2014 et 2017, c'est un tissu qui, faute d'avoir été ourlé jusqu'au bout, se défait à partir de ses différents bords.

[336] L'ancien maire rapportant les propos de son successeur, entretien semi-directif du 13 décembre 2021.
[337] Selon les articles L212-6 et L212-6-1 du *Code du Patrimoine*, les communes et les communautés de communes sont propriétaires de leurs archives, et sont tenues d'en assurer la conservation et la mise en valeur.

Conclusion du chapitre 5

Le Quartier Campagnard de Targon, un démonstrateur de l'utilité et de la faisabilité d'un urbanisme opérationnel et expérimental pour les campagnes.

Dans notre analyse théorique des conditions d'action urbanistique en commune rurale, il est ressorti que les carences structurelles de moyens techniques et financiers constituaient un frein majeur à la structuration de projets locaux, expliquant plus particulièrement l'absence d'initiatives opérationnelles. Face à ce constat, l'expérience du Quartier Campagnard de Targon démontre que cet obstacle, aussi prégnant soit-il, peut être contourné. L'équipe de projet parvient à trouver suffisamment d'appuis financiers pour rassembler les expertises nécessaires à ses ambitions. Cette faisabilité passe d'abord par la prise de risque assumée par le maire et de son adjointe de convaincre l'assemblée municipale d'un engagement budgétaire inédit et périlleux pour une petite commune, en faveur d'une démarche non seulement inhabituelle, mais incertaine, car expérimentale dans son mode opératoire. Elle se gagne par des appuis décisifs, comme celui du Conseil Régional ou des sous-préfets successifs. Elle tient aussi à la conviction de la solidité et l'utilité du projet, justifiant pour la plupart des consultants associés une implication très supérieure à leur rémunération. Cette réussite tient autant, à ce stade, de la compétence d'ingénierie financière que de celle d'urbanisme, qu'apporte le Pays Cœur Entre-deux-Mers, qui traduit aussi une volonté partagée, très au-delà de Targon, de concentrer les moyens modestes de la structure à l'appui d'un projet unique, et la confiance qu'elle sous-entend que ce laboratoire puisse participer d'une innovation bénéfique à l'ensemble du territoire. La recherche de ces financements soumet cependant l'exécution le projet au calendrier et aux objectifs propres des financeurs, exigeant un temps considérable de justifications, et d'attentes d'approbations, qui à terme grèvent lourdement la dynamique d'ensemble. *In fine* et contre les prédictions de nombreux professionnels régionaux, le programme trouve l'intérêt des opérateurs, et suscite un vif intérêt auprès de la quarantaine d'architectes impliqués, ponctuellement ou durablement, dans les différentes séquences du projet. L'architecture de l'habitat rural se confirme ainsi comme un sujet contemporain pour de nombreux représentants de la profession.

La démarche bloque néanmoins définitivement sur l'emprise que le système politique et technique du Département exerce sur un certain nombre d'outils, essentiels à l'accomplissement du projet, comme les aides à l'ingénierie locale, ou celle pour la construction de logements sociaux, ainsi que la mobilisation du bailleur départemental. Que ce verrou relève d'une hostilité politique ou d'une erreur stratégique de la part d'une équipe de projet très attachée à préserver l'intégrité de sa démarche, il traduit en tout état de cause la limite d'autonomie des acteurs locaux dans l'exécution de leur projet, malgré des soutiens institutionnels très élargis. La démarche demeure

aussi en butte avec une part de la population locale, qu'elle se manifeste par le renouvellement partiel de l'équipe municipale en 2014, par la nouvelle direction de mairie, ou par le positionnement ambivalent de l'association communale née à partir du projet (Cartier Vert en Targonnais), qui s'empare de ses objets écologiques et environnementaux, mais laisse à l'écart ou rejette sa finalité sociale, qui pour nous lui est indissociable. Une analyse plus spécifique des interrelations entre population locale, filière économique de la construction individuelle et réseaux politiques permettrait d'affiner encore davantage la compréhension des mécanismes de succès ou d'échec d'un tel projet dans le contexte girondin. Nous la laissons à la sociologie des acteurs pour rester centré sur la dimension architecturale de notre objet de recherche.

Nous avons pu, à ce titre, constater l'opportunité singulière dont bénéficie la mairie de Targon avec l'association « Campagne pour la vallée du Dropt ». En la personne de son fondateur, la collectivité rurale et les interlocuteurs du projet ont à disposition un interlocuteur particulièrement averti en architecture, et rompu à l'exercice des démarches de créativité. C'est à son initiative et au travers de ses propositions de méthode et de stratégie que le projet parvient à la production d'un travail de conception architecturale original, très peu commun hors des périmètres d'intervention des parcs naturels régionaux. Cette donne de départ, aussi déterminante que peu reproductible, fait de ce projet un cas très particulier. Mais le travail accompli constitue un socle inamovible, aujourd'hui à disposition de toute autre collectivité désireuse de s'en emparer, et pourquoi pas l'améliorer.

Au-delà de son inachèvement opérationnel, le projet n'en a pas moins transformé le cadre règlementaire de la commune, participant à freiner nettement l'urbanisation diffuse, au profit d'opérations d'ensembles en passe de devenir la nouvelle norme. Ces dernières, sur lesquelles nous reviendront dans le chapitre conclusif, se sont vues dans la nécessité d'intégrer certains principes du projet traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones urbanisables du PLU, comme une plus grande agrégation des unités bâtis associée au ménagement d'espaces communs, un maillage de voies et de chemins participant d'un meilleur lien dans le tissu urbain, ou encore une part obligatoire de logements sociaux comme condition aux constructions en accession. Même inaboutie, la démarche ouvre une brèche nouvelle, dont bénéficient immédiatement d'autres démarches voisines, comme Loupiac qui revendique elle aussi un projet de Quartier Campagnard, et plus indirectement, Nérigean.

Chapitre 6

Le Quartier Campagnard de Loupiac
Jumeau hétérozygote de l'expérimentation targonnaise

À 16 km au Sud de Targon, quatre ans après les débuts du Quartier Campagnard, les loupiacais reconduisent leur conseil municipal sortant avec, au centre du projet de ce second mandat (2014-2020), « l'aménagement du bourg de Loupiac ». Une urbanisation pavillonnaire s'est diffusée le long des voies communales qui relient les trois petites centralités qui structurent alors le village autour de l'église, de la mairie et du hameau du Plapa sur l'ancienne route départementale reliant Bordeaux à Langon par la rive droite de la Garonne. Au centre de cette maille triangulaire subsistent 7 hectares de terres agricoles, constructibles, et dont la proximité résidentielle grandissante ne cesse de compromettre davantage l'exploitation : réduction des possibilités d'accès, nuisance de l'éclairage public sur les cultures, plaintes relatives aux intrants viticoles, perspective de valoriser financièrement des terres constructibles. A la faveur du POS datant de 1994, cet espace disponible à l'accueil de nouvelles maisons s'impose à l'attention du conseil municipal comme enjeu de structuration de la croissance du village.

Inscrite dans le périmètre du Cœur Entre-deux-Mers, la commune s'est montrée attentive aux travaux préparatoires du Quartier Campagnard, qui en 2014 viennent d'aboutir à la présentation publique des maquettes par les trois équipes d'architectes de l'appel à idée. La municipalité se saisit ainsi de la proposition du Pays d'accompagner toute commune désireuse de décliner l'expérimentation targonnaise. Le cas de Loupiac nous parait digne d'intérêt dans notre étude des possibilités d'un urbanisme opérationnel à la campagne, pour la familiarité qu'il revendique avec le Quartier Campagnard de Targon, mais aussi pour toutes les petites ou grandes différences, de contexte local comme de choix d'exécution du projet, qui participent à élargir l'horizon des possibles en matière de portage politique, de conception programmatique, et de stratégie d'exécution.

À Loupiac le projet consiste à prendre la maîtrise de l'évolution d'un espace central du village, amené pour les élus à devenir le nouveau centre du bourg, et apporter à la commune la dynamique sociale, économique et citoyenne que le développement résidentiel n'a pas suffi à produire par lui-même. La municipalité envisage la construction de quelques dizaines de logements

(d'abord une soixantaine, puis sous l'insistance de l'opérateur, une centaine, en trois tranches successives), répondant par leur diversité de taille et de statut à la pluralité des besoins locaux d'habitat. S'agissant d'édifier un morceau de village, la mairie entend, comme dans les autres cas d'étude du corpus, intégrer à son programme quelques équipements, services, et structurer l'ensemble de l'opération autour d'espaces publics et circulations douces.

Si les intentions du Quartier Campagnard de Targon sont reçues en ce sens avec le plus grand intérêt à Loupiac, l'importante surface du site et le statut privé du foncier imposent une approche spécifique du programme et de ses faisabilités. Je suis associé alors au projet en tant qu'urbaniste du Pays, mais dans une moindre mesure qu'à Targon. D'abord en effet, les avancées accomplies avec Targon doivent permettre un gain de temps, qui justifie mon détachement à ¼ de mon temps de travail, contre un mi-temps (dans les faits un temps plein de par mon investissement personnel) à Targon. Le maire de Loupiac, plus directement à la manœuvre dans son projet, me sollicite moins systématiquement que celui de Targon. Enfin la réforme à marche forcée de l'intercommunalité coupe Loupiac des services du Pays en cours de projet. Cette moindre implication, plus favorable au recul nécessaire dans l'analyse de ma pratique, ne compromet pas l'abondance de données rassemblées au cours de mon accompagnement du projet. Alors que l'action urbanistique locale s'est résumée, dans l'Entre-deux-Mers, à des démarches de planification, le plus souvent peu contraignantes, quels motifs permettent d'expliquer l'apparition, en 4 ans d'intervalle et à 16km l'un de l'autre, de deux tentatives communales d'alternatives opérationnelles au modèle pavillonnaire diffus ? La familiarité des intentions qui se font jour entre Targon et Loupiac traduisent-elle une affinité politique particulière entre les deux municipalités, ou une réponse commune parce que relevant d'un même problème ? Comment une mairie rurale peut-elle concevoir un projet urbain sur la base d'un foncier qui ne lui appartient pas, quand par ailleurs ses moyens ne lui permettent pas d'agir de manière directe ?

Nous observerons d'abord comment, en quelques décennies, la commune de Loupiac passe de manière lente mais inéluctable d'un village rural à un territoire résidentiel, à la faveur d'une influence bordelaise répercutée par des petites centralités secondaires, et favorisée par l'inscription dans le couloir structurant de la Garonne (section 1/). Face au morcellement des formes diffuses et au « remplissage » progressif des généreuses opportunités de foncier constructibles offertes par l'ancien POS, nous étudierons ensuite comme les élus municipaux tentent, en vain, d'encadrer les initiatives privées vers une organisation plus collective de l'espace communal (section 2/). Entre l'opportunité de s'inscrire dans un modèle fraîchement consolidé à Targon, et le désir d'une

autonomie stratégique, nous analyserons les motifs de la trajectoire hésitante d'une municipalité (section 3/). Enfin, nous observons comment cette tentative de concilier prudence pragmatique et maîtrise du projet aboutit à une prise en main de l'opération par un opérateur dont la vocation sociale finit par nourrir une opposition locale fatale au projet (section 4/).

1/ L'urbanisation de Loupiac : du village rural au territoire résidentiel

Le village de Loupiac se trouve en bord de Garonne, une quarantaine de kilomètres de Bordeaux au Nord-Ouest, et autant de Libourne au Nord. Il s'inscrit dans la proximité des petites villes de Langon (11 km) et La Réole (26 km) en remontant le fleuve, et du bourg de Sauveterre de Guyenne (21 km) à l'Est sur le plateau. Plus localement, la commune s'inscrit dans une trame de bourgs très proches, étant attenante au bourg de Cadillac (2.900 hab.) et de Béguey (1.200 hab.) sur la rive droite, et voisine de Cérons (2.100 hab.) et Podensac (3.300 hab.) sur la rive gauche, où passent l'autoroute (A 62) et la ligne TER reliant Bordeaux et Toulouse.

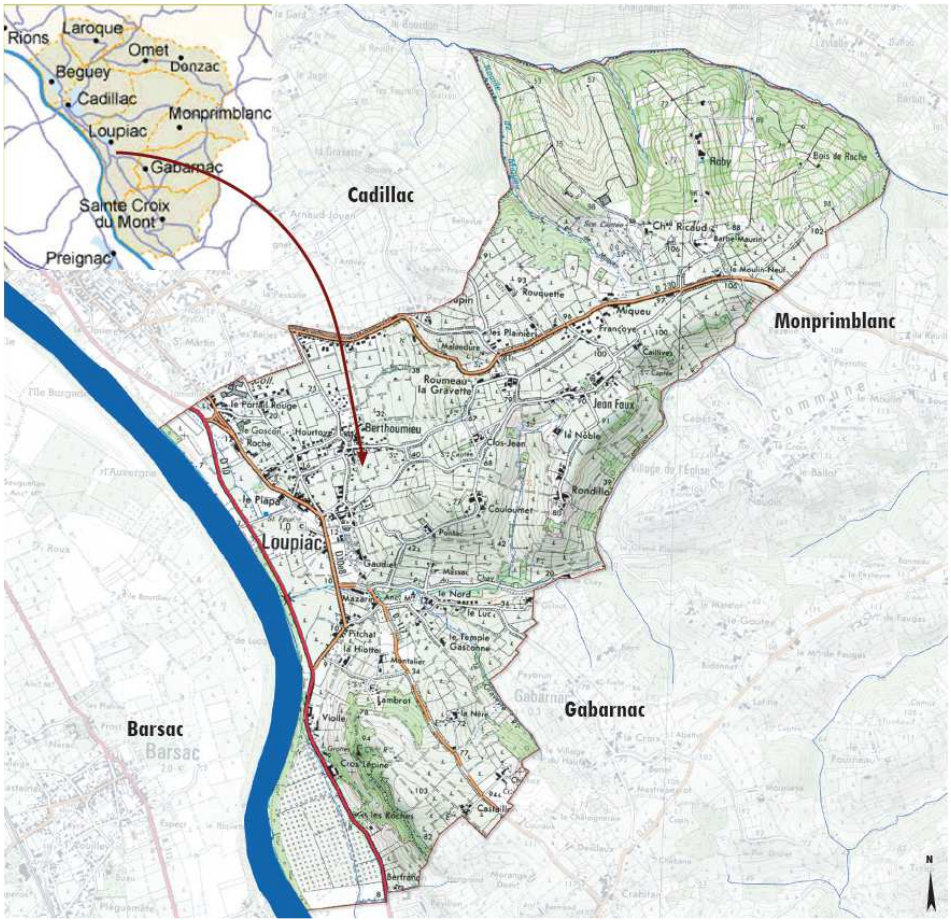
Une terrasse viticole face à une urbanisation lente et inéluctable

La commune de Loupiac s'étage, par terrasses successives, des berges de la Garonne au plateau vallonné de la Benauge, dont les sommités s'élèvent à une centaine de mètres d'altitude. Cette partie Sud de l'Entre-deux-Mers, qui rassemble le Targonnais et le Cadillacais, présente le relief le plus marqué de l'entité géographique, formant aux abords du fleuve une bande étroite et accidentée, avec des collines plus escarpées, parcourues de nombreux vallons. La villa romaine, qu'aurait occupé le poète Ausone, témoigne de l'occupation ancienne de ce couloir historique de communication. L'implantation humaine n'en est pas moins contrainte, entre les palus inondables du lit majeur du fleuve, et les pentes prononcées des coteaux, soumises aux affres d'un sol argileux sujet aux gonflements et aux ruissellements. L'urbanisation a donc privilégié le bas des coteaux. Entre Sainte Croix du Mont et Cadillac, elle a pu profiter à Loupiac d'une terrasse s'élargissant sur plus de 500 m. L'aménagement agricole traduit les contraintes et les opportunités de cette terrasse. Le parcellaire, essentiellement viticole aujourd'hui, présente des mailles orthogonales formées du croisement des principales voies, qui suivent les courbes de niveau dans un axe Nord-Sud, et s'inscrivent dans leur perpendiculaire Est-Ouest l'axe du ruissellement des coteaux vers la Garonne.

1.1. Deux facteurs de diffusion, une forme urbaine

En 1765, Loupiac compte 5 hameaux : Lambrot, Violle, Jean-Faux, Miqueu et Roumaud (Figure 72). La commune se développe ensuite passablement pour en recenser pas moins de 24 en 1826[338]. Puis, de la moitié du XIXème siècle à nos jours, elle présente une relative stabilité démographique, oscillant entre 900, et un millier d'habitants. Ce seuil est dépassé au recensement de 2011 où la population communale compte alors 1.148 habitants, avant d'amorcer un léger repli aujourd'hui (1.106 hab. en 2020)[339].

Figure 72 : Carte de la commune au 1/5.000^{ème}



Source : Convention d'Aménagement de Bourg, 2010, p. 4.

Malgré cette constance démographique apparemment séculaire, le parc de logement n'a cessé d'augmenter ces dernières décennies. Les logements construit avant-guerre ne constituent que 35 % de l'ensemble des résidences principales de 2020. Les 2/3 de ce parc sont donc contemporains, avec une intensité de création de logements plus particulièrement soutenue entre

[338] « Convention d'aménagement de bourg, Phase diagnostic », 2010, p. 4.
[339] L'ensemble des données qui suivent sont tirées, sauf précision, du « Dossier complet » de l'INSEE sur la commune, paru le 14 novembre 2023.

1971 et 1990 (28 % du parc), qui se poursuit avec une dynamique à peine moindre entre 1991 et 2017 (24 % du parc). Un tiers de la population s'est installé dans son logement il y a moins de 10 ans. Croissance démographique et croissance urbaine apparaissent ainsi relativement découplés. Le phénomène s'explique en premier lieu par un « desserrement » constant, soit une baisse continue du nombre d'occupants par logements, qui passe de plus de 3 à moins de 2,5 des années 1960 à nos jours.

Un territoire finement maillé par le bâti agricole

Les campagnes photométriques de l'IGN donnent à voir, en 1950, une organisation urbaine répondant de deux modes d'implantation bien distincts du bâti rural. De petites centralités agrègent alors un bâti relativement dense, formé par une continuité de façades mitoyennes, avec généralement un étage. Les constructions sont alignées à la voie, et structurées autour d'espaces communs, associés à des fonctions agricoles ou urbaines mutualisées : anciennes aires de battage, puits, sources, lavoirs. Trois entités structurent l'armature villageoise de Loupiac en petits ensembles distincts : le quartier de l'église, celui de Berthoumieu (actuelle mairie) et enfin le Plapa, qui s'étire en petites grappes bâties semi-continues le long de l'ancienne route royale (RD 10e8), s'épaississant à ses croisements avec les voies secondaires descendant du coteau. Bien que distinctes, ces petites centralités façonnent par leur densité et leur agrégation la physionomie villageoise de Loupiac.

Plus largement, à l'échelle de la commune, un réseau de hameaux, aussi modestes que denses, maille l'espace de manière très homogène, traduisant les besoins de son exploitation agricole. Ne comptant parfois qu'une grande bâtisse, ils peuvent rassembler jusqu'à une vingtaine de constructions. Ils s'établissent tantôt le long des voies secondaires (Miqueu), tantôt à leurs croisements (Les Plainiers). Ces petites enveloppes bâties apparaissent alors très lisibles, par leur compacité et leur alignement au plus près de la voirie. Leur espacement les uns des autres n'excède que rarement 400 m, à l'exception du nord de la commune où un plus grand relâchement du bâti correspond aussi aux terrains les plus accidentés, et boisés. L'espace agricole témoigne alors d'une polyculture, alternant des parcelles de vignes et de cultures, ponctuées de nombreux alignements de fruitiers.

L'influence de Cadillac

Les années 1960 ne voient apparaître que de très rares constructions, qui s'inscrivent en bord de voie, donc en continuité du modèle agricole (lieu-dit « Le Portail Rouge » par exemple). A

Cadillac en revanche, deux établissements majeurs sont édifiés au Sud de la commune, à moins de 500 m de la limite Nord de Loupiac : un centre psychiatrique d'envergure régionale, et un collège privé. L'établissement spécialisé dans la santé mentale historiquement implanté dans la commune fait l'objet d'une nouvelle construction d'ampleur (sur 3,5 ha) qui accueille, en 1963, une « unité pour malades difficiles ». Le centre hospitalier, qui célèbre ses 400 ans d'existence en 2017, offre alors une capacité d'accueil de 460 lits, et de 198 places d'hospitalisation de jour. Ses 1.300 agents font de cette petite ville dans la ville l'employeur local le plus important.

Entre 1969 et 1973, le collège privé J. J. Lataste, fondé en 1881, construit un nouveau bâtiment en extension urbaine, à cheval sur la limite communale entre Cadillac et Loupiac, afin d'accueillir d'y quatre nouvelles classes. S'agrandissant progressivement, il a accueilli 228 élèves à la rentrée de 2023, et compte une vingtaine d'enseignants. C'est dans ce contexte de petites polarités multiples qu'apparaissent les premières maisons individuelles au début des années 1970, bourgeonnant en de multiples points de la commune. Elles commencent à marquer les contours du vaste triangle viticole formé par les trois centralités initiales (église, mairie, départementale), et en entament le mitage sur sa lisière Ouest.

Les hameaux comme amorces multiples de l'urbanisation contemporaine

Les hameaux offrent alors de multiples amorces aux nouvelles constructions. En fonction des opportunités foncières, celles-ci forment de petits ensembles (6 maisons apparaissent sur la route de Sauveterre en 1973), ou bien sont bâties isolément, en extension du quartier de l'église, ou en dehors même de tout amorce existantes (trois maisons sont construites à l'Est de Berthoumieu de part et d'autre d'un chemin vicinal). Elles s'implantent sur des terrains d'environ 1.000 m². A la fin de la décennie, le mitage se poursuit principalement le long du chemin vicinal devenu « route du CES » (collège), et de part et d'autre de la route de Sauveterre. Une dizaine de maisons élargissent l'enveloppe urbaine de Berthoumieu, notamment au Nord où apparait un premier lotissement de 5 maisons (Lauzero), sur des terrains d'environ 1.200 m². C'est dans ce même secteur qu'apparaissent les premiers cas d'aménagement d'un second rang bâti en retrait des constructions de bord de route. Le mitage commence aussi sur le Chemin d'Hourtoye, réduisant l'espace libre entre Berthoumieu et le Plapa. Toutes ces constructions présentent des accès directs à une voirie existante.

Au cours des années 1980, un premier lotissement de 9 maisons, desservi par une impasse, est aménagé face au collège. Le mitage se poursuit de manière discontinue le long de la route du CES, et de la route de Sauveterre, si bien qu'une première continuité bâtie s'amorce en 1985 entre les hameaux de « Madrelles » et de « Peytoupin ». Un groupe de 5 maisons à apparaît à Françoye

(sur des terrains d'environ 1.400m²), en 1983. Il est suivi en 1985 d'un lotissement d'une vingtaine de maison (les « Jardins de Barries »), accompagné d'une résidence d'une vingtaine de logements sociaux (« Les Baries ») ainsi qu'un gymnase sont construits à Cadillac, en limite communale de Loupiac. Ces nouvelles constructions forment alors une continuité bâtie, du collège jusqu'à la Route de Sauveterre, faisant de ce quartier éloigné des centres de Cadillac et Loupiac un espace d'apparence plus urbaine que le village.

La salle des fêtes est construite à la fin des années 1980, sur une friche agricole joignant le quartier de l'église et la RD 10. Au Sud de la commune, dans le vallon du Chai, une urbanisation linéaire commence à se déployer le long du chemin de Laperère. En 5 ans, elle totalise une vingtaine de maisons construites successivement de part et d'autre de la voie. Les travaux de déviation de la D10 par les palus, commencés en 1984, aboutissent à un premier tronçon entre Cadillac et le Plapa. Un second tronçon, traversant les palus au plus près de la Garonne, détourne définitivement du bourg les principaux flux routiers de la rive droite du fleuve.

L'espace rural prend ainsi progressivement une tonalité résidentielle, qui poursuit son affirmation durant les années 1990 et 2000. L'urbanisation se poursuit selon les mêmes mécanismes, mais à faible intensité. Un lotissement d'une dizaine de maisons individuelles vient combler la discontinuité bâtie entre le quartier de Berthoumieu et celui du Plapa, de part et d'autre du chemin rural de Hourtoye, qui se mue alors en voie résidentielle. La mairie aménage deux terrains de tennis et les ateliers municipaux en continuité de l'école, au Nord de Berthoumieu, et construit une station d'épuration d'une capacité de 600 habitants. Jusqu'alors, toutes les constructions mettaient en œuvre une assainissement individuel, l'absence contrainte de connexion au réseau ne priorisant aucun secteur en particulier pour l'urbanisation.

C'est entre 2007 et 2008 que le paysage villageois connait une évolution beaucoup plus sensible, avec l'aménagement, coup sur coup, de deux lotissements plus conséquents. Le « Hameau de Martillac » est aménagé en 2008, avec 16 lots desservis par une voie interne traversant l'îlot, et le raccordant à la Route de Martillac et la Route de l'église (lots de 700 à 800 m²). Il ferme sur son côté Est la maille demeurée viticole entre les quartiers de l'église, de la mairie et le Plapa. Le lotissement de Berthoumieu est aménagé pour 17 maisons en extension Nord-Est du quartier dont il prend le nom. Deux courtes impasses desservent respectivement 4 et 6 maisons, les autres étant raccordées directement à la voie existante.

En 2012, une petite opération de 5 maisons, le « Clos des vignes » vient s'implanter à la suite de ce dernier lotissement. Elle ferme alors l'angle Nord de l'îlot qui accueille un bois devenu parc, les tennis, et les ateliers municipaux. C'est ce même parc qui accueille en 2014 la nouvelle école, avec 4 classes associées à un « pôle d'activités Enfance et Famille ».

1.2. Occupation du sol et fermeture résidentielle

Une rupture morphologique complète avec le bâti villageois

L'urbanisation de Loupiac des années 1970 à 2010 est donc menée exclusivement par la maison individuelle, par petites opérations et par un mitage très diffus. Les constructions hors opérations ont procédé par aménagements successifs de lots importants (de 1.000 à 2.000m²), le long des voies principales (Route de Sauveterre, du CES, « Lauzerau », Laperère), où domine un front bâti unique, avec des accès individuels directs sur la voie.

A l'exception du « Hameau de Martillac », qui crée une voie traversante, aménage des trottoirs et ménage des cheminements vers l'extérieur du lotissement, les autres petites opérations s'organisent autour d'impasses, terminées par un espace central de « retournement », auquel se raccordent les entrées. Les terrains y sont nettement plus réduits, de 700 à 800 m² pour « Martillac » et « Berthoumieu », à 500 m² au « Clos des vignes ».

La possibilité d'aller à pied dans le village, déjà contrariée par la rareté des chemins ruraux, n'est pas résolue par ces aménagements privés et morcelés, qui n'apportent ni trottoirs, ni venelles, ni pistes cyclables, ni aucune forme de renouvellement de l'espace public. Le lien spatial des maisons avec leur environnement proche se résume à la voie, et l'accès direct sur celle-ci. Ces nouvelles cellules résidentielles s'extraient du paysage et du voisinage par les haies et les clôtures qui surlignent leurs limites cadastrales. La distances des maisons des unes aux autres, et l'éloignement des quartiers, combinés à l'absence d'espaces de circulation piétonne, ne découragent pas totalement ces circulations, mais les compliquent. Ces réalisations au coup par coup, au gré des opportunités foncières, ne traduisent pas de stratégie d'ensemble d'évolution du tissu urbain du village. Elles ont été rendues possibles par le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1994, très peu contraint, voire « *trop permissif* »[340].

Cet habitat récent, le plus important quantitativement dans la commune, s'inscrit comme dans la plupart des communes rurales en rupture morphologique complète avec le bâti villageois : une implantation dispersée, ou les unités bâties sont systématiquement distanciées les unes des autres, sur de grandes parcelles, en retrait des voies. En même temps que ces nouvelles constructions s'implantent sans ménager de transition ou de filtre avec la vigne environnante, le contact entre espace privé et espace public se referme en une succession de haies (thuyas) et de clôtures éparses (parpaing, bardage, textiles), dissuadant la possibilité d'échanges visuels. Ce bâti bas, sans étage, qui éloignent l'interface entre l'habitat et la rue derrière la succession d'accès

[340] Diagnostic de la Convention d'Aménagement de Bourg, 2010, p. 25 et p. 30.

individuels distants et clôturés, transforme lentement l'espace rural en paysage résidentiel, sans participer par son éparpillement à façonner une physionomie villageoise (Figure 73).

Figure 73 : Structure bâtie du bourg de Loupiac.



Source : Convention d'aménagement de bourg de Loupiac, 2010, p. 24.

Encerclement et remplissage des mailles agricoles

Cette urbanisation, bien que quantitativement faible (comparé par exemple avec Targon), conforte par les continuités urbaines émergentes, la formation de deux grandes entités bâties. L'une s'est organisée au Sud de Cadillac, autour du collège, en limite communale Nord de Loupiac, à partir duquel se sont développé plusieurs résidences, pavillonnaires et de logement social dont la densité relative contribue à une physionomie de petit quartier urbain. Il en ressort un ensemble urbain coupé à la fois du bourg de Cadillac, à près d'un kilomètre, et de celui de Loupiac. Mais l'entité urbaine la plus significative demeure celle formée à partir des trois centralités initiales de Loupiac, de l'église, de Berthoumieu et du Plapa. L'élargissement de ces enveloppes bâties, et surtout l'extension continue des constructions le long des voies qui les relient, ont contribué à refermer la vaste maille agricole, formant désormais non plus un espace rural mité, mais un espace urbain encerclant un vaste « vide » central dans le bourg élargi. Comme le résume un article de la

presse locale : « *C'est une parcelle au cœur du village, 5 hectares presque incongrus dans une zone où, certes, l'urbanisation n'est pas galopante, mais où chaque terrain vaut tout de même un certain prix* »[341].

Une urbanisation répondant davantage au marché régional qu'aux besoins locaux

Ce parc majoritairement récent se compose exclusivement de maisons. La part des appartements est plus que marginale (moins de 3 % en 2014 et 2020, produits par division du bâti ancien). Celle des locataires demeure très minoritaires, oscillant entre 23 et 24 % entre 2009 et 2020. L'offre en logements social est pour ainsi dire inexistante (un seul logement, communal). Comme l'établit l'INSEE, « *la pauvreté est davantage présente dans les espaces plus éloignés de la métropole bordelaise, comme le Médoc et dans les espaces ruraux du nord et de l'est du département* »[342]. La commune s'inscrit en lisière du « croissant de la pauvreté » girondin, mis en évidence par le Département, et qui concerne tous les pourtours Nord et Est de la Gironde (CDG 2021a, p. 12). Les grands logements (de 3 à 5 pièces) représentent 95 % du parc, ceux de 5 pièces et plus représentant à eux seuls plus d'un logement sur deux. La part des petits logements (de 1 à 2 pièces) s'élève donc juste à 5 % du parc. Or là encore, bien que près de 70 % des ménages correspondent à des couples (mariées, pacsés ou en union libre), pas moins de 30% des plus de 15 ans vivent seuls dans leur logement, qu'ils soient célibataires (20 %), veufs, ou divorcés (10 %). Force est ainsi de constater le net décalage entre une population à la structure sociale et familiale variée, et une offre de logement extrêmement homogène.

Une commune périphérique

La commune présente un taux de chômage faible (il passe de 8 à 4 % entre 2009 et 2020), à l'exception des jeunes actifs (18% pour les 15/24 ans en 2020 ; 33% en 2009 et 2014). Elle recense en 2015 deux commerces et une école, dépendant pour le reste des bourgs et petites villes avoisinantes. Avec plus de 80 % des actifs travaillant à l'extérieur de la commune, et plus de 90 % des ménages équipés d'au moins une voiture (plus d'un ménage sur deux dispose de 2 voitures), près de 90 % des trajets domicile-travail sont réalisés en véhicule individuel. Si l'urbanisation pavillonnaire présente une moindre intensité qu'à Targon, elle montre néanmoins qu'à plus grande distance des villes, et en dehors de tout effet de bourg structurant d'un canton, l'accueil de nouvelle construction est très perceptible depuis les années 1970. La commune ne cesse de se développer, suivant les mêmes modèles de diffusion de la maison individuelle, par opération isolées ou par de

[341] « Loupiac : chacun apporte sa pierre à l'édifice du futur quartier », *Sud-Ouest*, Lundi 20 janvier 2020, par Jean Berthelot de La Glétais.
[342] *Les départements de Nouvelle-Aquitaine à grands traits*, INSEE, étude parue le 4 décembre 2021.

petits lotissements, au gré des opportunités foncières. Les surfaces constructibles importantes, issues de la portée tardive de documents d'urbanisme datés, soumet la commune aux fluctuations du marché de la construction. C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet municipal d'aménagement du centre-bourg de Loupiac, qui émerge au milieu des années 2010.

2/ Formes diffuses et cynisme économique comme fondement de l'action communale

Quand l'instituteur de Loupiac est élu maire en en 2008, la priorité de son conseil n'est pas l'urbanisme, mais l'agrandissement de l'école. Les lotissements de « Berthoumieu » et « Martillac » ont amené près de 90 nouveaux habitants dans le village en l'espace de trois ans, sans que, selon le nouvel élu, l'équipe sortante n'ait anticipé les conséquences de ce palier. Alors que celle-ci attend une population de retraités, ce sont essentiellement des familles avec de jeunes enfants qui s'installent dans la trentaine de nouvelles maisons.

2.1. Quand l'urbanisme s'impose comme priorité municipale

Dans les études que le conseil municipal engage pour l'école, le maire prend connaissance de la possibilité de réaliser une « *convention d'aménagement de bourg* » (CAB) avec le soutien financier et technique du Conseil Départemental. L'étude urbaine est lancée en 2010. Elle consiste en un diagnostic suivi de propositions pour l'aménagement du village, établis avec l'appui d'un bureau d'étude, désigné et financé par le Département. Ces travaux mettent rapidement l'accent la fragilité du Plan d'occupation des sols, non pas tant dans les zones dédiées à l'urbanisation (relativement centrales dans la commune), mais dans les règlements associés : « *le règlement qui était lié au POS, lui, nous rendait très fragiles. Il permettait tout. (…) C'est-à-dire qu'il nous protégeait pas des projets de lotissements individuels classiques quoi. Fermés.* »[343].

Par ailleurs, « *l'Etat poussait les communes à transformer les POS en PLU, pour une plus grande maîtrise de l'urbanisation* ». La planification est donc le premier levier envisagé, mais l'équipe s'interroge si l'élaboration d'un PLU, qui va nécessairement prendre du temps, « *vaut le coût* ». D'autre part, la CAB met au premier plan de l'aménagement du village le vaste espace viticole que l'urbanisation diffuse a constitué en reliant progressivement les trois principaux quartiers du bourg.

[343] Les citations de ce chapitre sont extraites, de l'entretien semi-directif du 7 juillet 2020 avec le maire de Loupiac, élu de 2008 à 2020.

Les élus redoutent que celui-ci se « remplisse » progressivement, sans vision globale ni organisation d'ensemble. Ils privilégient en conséquence d'engager un projet « *d'aménagement du bourg* » plutôt qu'une action de planification communale. Il s'agit dès lors de trouver les moyens de concevoir et rendre prescriptible cette organisation d'ensemble. La question pour la nouvelle municipalité n'est donc pas tant *où construire*, mais *comment construire* dans « *ce qui reste d'urbanisable* ». Dans ce contexte, l'expérience récente des constructions pavillonnaire guide la réflexion des élus, vers l'élaboration de principes d'aménagement et d'urbanisme alternatifs.

2.2. Apprendre localement de l'urbanisation pavillonnaire

Face à la « muraille étalée » des lotissements, penser la situation du corps dans le village

La préoccupation pour l'urbanisme apparait d'abord « *parce qu'on avait vu les lotissements se faire* ». La question qui s'impose au maire est alors celle de « l'intégration » des nouvelles constructions, qui doit passer selon lui par « *un gros travail paysager* ». Il s'agit de rechercher une « *intégration dans le visu, (…) dans le paysage du village, dans les espaces extérieurs qui vont devenir communs* ». Il importe en ce sens « *qu'il y ait une unité dans la construction des maisons* ». Cette intégration ne peut se faire que si les nouveaux aménagements sont conçus comme « *traversants* » : « *faut pas qu'ils soient fermés* ». Pour le maire en effet : « *Un lotissement qui n'est pas fermé, y'a pas la raquette de retournement, c'est déjà le moins pire* ». Car : « *quand c'est un retournement, ça devient un lotissement privé. C'est-à-dire que y'a que les gens du lotissement qui vont utiliser la voie, pour accéder à chez eux* ».

Pour le maire, les récents aménagements traduisent deux visions qui s'opposent d'abord, l'une individuelle, l'autre collective, et qui tendent pourtant à se rejoindre dans le temps long : « *L'acheteur il va trouver ça bien au départ (…), mais pour le développement du village…* ». Les choix individuels de départ conduisent à un usage bloqué de l'espace, dont les habitants sont les premiers à faire les frais : « *ces lotissements ils sont à la périphérie, donc si en plus ils sont à la périphérie et que chacun est fermé, tu crées une muraille étalée quoi… qui fait que tu peux plus sortir de ton… t'as plus que les voies… de routes, pour sortir de ton village* ».

En ce sens, l'opération récente de « Berthoumieu » présente au moins cet avantage, pour l'usage, d'être traversante : « *C'est-à-dire que celui qui est à côté-là, tu as une route plus un petit chemin… quand c'est traversant tu… ça veut dire que les gens ils peuvent rentrer par là…, sortir par là où par là… ça te fait 2 entrées, 2 sorties … Et puis là y'a le petit chemin, et nous par exemple à pieds on fait comme ça pour rentrer chez nous. On rentre là-dedans. Et eux ils peuvent passer par là pour…* ». Le « traversant » interroge ainsi pour le maire rien moins que la liberté de mouvement accordée à l'habitant piéton, à travers les

possibilités offertes pour s'approprier l'espace du village au-delà de sa parcelle. « *Donc l'intégration c'est euh… déjà, qu'ils soient pas coupés du village (…) que ça soit poreux* ».

Les liaisons douces comme condition à l'urbanisation

Ces possibilités locales et matérielles de circulations sont associées par le maire à d'autres enjeux essentiels de la vie quotidienne du village, comme la possibilité de se déplacer à pieds ou en voiture sans risquer d'accident, avec comme enjeu sous-jacent rien moins que la « durabilité » des modes de vie : « *on se retrouvait avec des lotissements qui sont loin (…), qui se retrouvent à la périphérie. Avec le problème de transport après pour les enfants… et les parents qui sont obligés de… Parce que la route est dangereuse, parce que ça n'a pas été pensé (…), la mère elle veut même pas que le gamin il fasse 300 m sur la nationale et sur la départementale, voilà ! Donc il peut pas y aller en vélo. Et donc tu prends la voiture pour amener les enfants au centre du village qui est à 500 m ! Donc ça, c'est un non-sens !* ».

Dans la commune voisine de Podensac, un autre contre-exemple nourrit la réflexion du maire. Une opération d'une centaine de maisons individuelles a été aménagée à plus d'un kilomètre du centre-bourg accompagné d'une nouvelle zone commerciale située de l'autre côté de l'ancienne route nationale (RD 1113) : « *Ce truc immense là, où y'a pas de liaison douce avec le reste... là justement, pour aller au village ils passent par la 113 quoi* [l'ancienne route nationale] *(…). Ca fait 20 ans que je passe par là… depuis le temps, on pourrait faire un seul trottoir avec des pistes cyclables… La route, t'as de quoi faire quelque chose de… en plus t'as les écoles, t'as le stade, t'as la maison de retraite enfin… et ils envoient tous les commerces là* [à 1km du bourg] *donc ils obligent à prendre la voiture* ».

Pour l'édile, ces contraintes qui se révèlent à l'usage, et pèsent sur l'usager, tiennent à une logique d'opportunité foncière. L'urbanisation opère selon qui vend et qui achète, avec « *ce manque de réflexion (…) de dire "je vais mettre une population à cet endroit, comment cette population va se rendre, après, à l'école, au train, aux commerces"…* ». Or, « *le problème c'est que se poser la question peut ramener à dire : ben finalement (…) c'est pas cet endroit-là* [le plus pertinent pour l'accueil de nouveaux habitants]. *C'est pas M. Dupont qui va avoir son terrain constructible, c'est M. Durand* ». En ce sens, pour aider les mairies à s'extraire des influences locales, l'Etat pourrait imposer, selon l'élu, que « *toute zone urbanisable créée* [devrait] *être réfléchie sur comment elle va être reliée de façon douce aux équipements publics* ».

Le stationnement : impact public et collectif des décisions individuelles et privées

L'autre leçon tirée d'une urbanisation au coup par coup par la nouvelle équipe municipale est la place de la voiture dans le village. « *En plus de l'implantation des maisons, qui arrivent dans un endroit, avec tous les problèmes que ça fait d'intégration (…), y'a le parking, y'a les voitures. Et ça c'est une catastrophe* ».

Le maire a pu observer que les habitants « *font l'effort de rentrer une voiture. Rarement deux* ». Or la voirie d'un village ne permet pas nécessairement l'aménagement d'un stationnement temporaire « *en bateau* », qui permet au moins de dégager la voie. Celui-ci s'avère de toute façon insuffisant au long terme, « *avec le garage qui en général devient une pièce* », avec « *la 2ème voiture du couple qui commence à être garée sur l'espace public* », puis celle des enfants quand ils atteignent 18 ans (face à l'absence d'offre de transport alternative), « *ou les voitures des amis. Ou du grand-père, de la grand-mère…* ».

Le pavillon n'est plus nécessairement un projet de vie

La question de l'intégration spatiale des nouvelles constructions est d'autant plus sensible pour le maire que le rapport des accédants à l'espace et au temps à selon lui beaucoup changé. Le projet de construction n'est plus le choix d'une vie, pour faire souche en un lieu choisi avec attention.

> « *Parce que contrairement à… je pense à y'a 30 ans, ou y'a 20 ans, moi quand j'ai acheté ici, j'ai acheté en me disant… c'est là où…, ma retraite j'serai là quoi (…) Ce qui faisait qu'avant de choisir un endroit tu réfléchissais un peu quand même (…), y'avait un attachement, t'avais un choix, c'était un choix lourd (…). Donc y'a plus ce… ce temps long* ».

Des nouveaux habitants, l'édile constate qu'ils ont pour beaucoup un rapport bien plus détaché à l'espace, et inscrivent bien davantage leurs décisions dans le court terme. Deux motifs président pour lui cette évolution : l'incertitude des vies personnelles et professionnelles, et un recentrage sur la maison, qui pour lui n'est pas sans lien avec un modèle économique de la construction qui, une fois livrée, nécessite de nombreux compléments plus ou moins indispensables.

> « *On les a vu nulle part, pendant 10 ans [les habitants du dernier lotissement], on les a vu dans aucune manifestation, aucune association, rien. (…) Parce que les gens sont plus sûrs d'être là… Ce qu'on dit souvent : ils sont encore dans leur jardin à finir leur palissade, leur garage, leur piscine (…). Ils finissent leur maison. Beaucoup vont travailler en plus le weekend, ailleurs… pour arrondir les fins de mois… Donc, ils ne sont jamais là, ils ont pas de temps pour… ils rentrent tard… le peu de temps qu'ils ont, ils le gardent pour leur maison. Et ils se sentent pas du village, ils se sentent là plus comme euh… comme résidents (…). Quand tu repars, que tu vends, que tu changes de… ben tu t'investis pas ! (…). Aujourd'hui les gens, ils achètent, mais en se disant : boh bé, quand les enfants seront grands, on vendra, on ira ailleurs, y'a plus cette projection sur du long terme (…). Là, maintenant les gens ils disent : ah ben si ça nous plait pas on partira hein… Si au bout de 3 / 4 ans on est pas bien, on r'partira* ».

Et de fait, sur les 17 maisons du lotissement de Berthoumieu, 8 familles ont déménagé depuis leur installation en 2008, avec pour principaux motifs « *séparations et opportunités professionnelles* ». La difficulté est dès lors celle des équipements permettant d'accompagner la vie résidentielle : « *Donc*

ce qui est aussi difficile, de créer des aménagements aussi sur le temps long, quand t'as une population qui… qui peut être mouvante ».

Contre la fuite en avant de la croissance démographique communale

L'arrivée de nouveaux habitants dans les constructions pavillonnaires n'opère donc pas nécessairement de regain pour la vie locale. D'où, pour le maire, l'importance de prolonger l'habitat en prenant soin d'aménager tout ce qui pourra offrir un support à une vie extérieure aux logements : « *recréer des espaces communs (…) des lieux de rassemblement extérieurs à l'habitation* ». Il peut selon lui s'agir de bancs, d'un four à pain, d'une mare, d'un terrain de volley, d'une aire de jeux, d'une infinité de fonctions pourvu qu'elle implique un « *lieu commun* ». Il souligne en ce sens l'importance et l'abondance de ces espaces dans le bâti hérité des villages : airial dans les Landes, place de battage pour le blé, pour le passage de l'alambic… et même du lavoir en ce qu'il constituait un lieu d'échange pour les femmes. Il se fonde aussi sur le fait qu'à Loupiac, le tissu villageois est maillé d'espaces ouverts entre les maisons, de tailles variables, organisés principalement autour d'un puit, d'une source. Il s'agit de « *biens sectionaux* », statutairement privés mais non délimités, donc non clôturés, formant pour les usagers un système de petites placettes.

L'expérience problématiques des pratiques privées d'aménagement : le « Clos des vignes »

Alors que le Conseil mûrit ces réflexions, il est confronté aux limites du POS communal quand un opérateur dépose, en 2010, un permis pour un ensemble de 5 maisons individuelles au Nord-Est de Berthoumieu, près entre les ateliers municipaux et les vignes. Le règlement de cette zone « NA » impose alors un minimum de 5 lots pour ouvrir à l'urbanisation une enveloppe foncière constructible. L'aménageur dépose une demande de 5 permis de construire dans ce terrain de 3.000 m², avec pour chaque terrain un accès indépendant. Ce faisant il entend échapper à la procédure d'ensemble de « permis d'aménager », plus lourde et plus coûteuse : obligation de réseaux, de voie de retournement, notamment (Voir Planche photgraphique n°24).

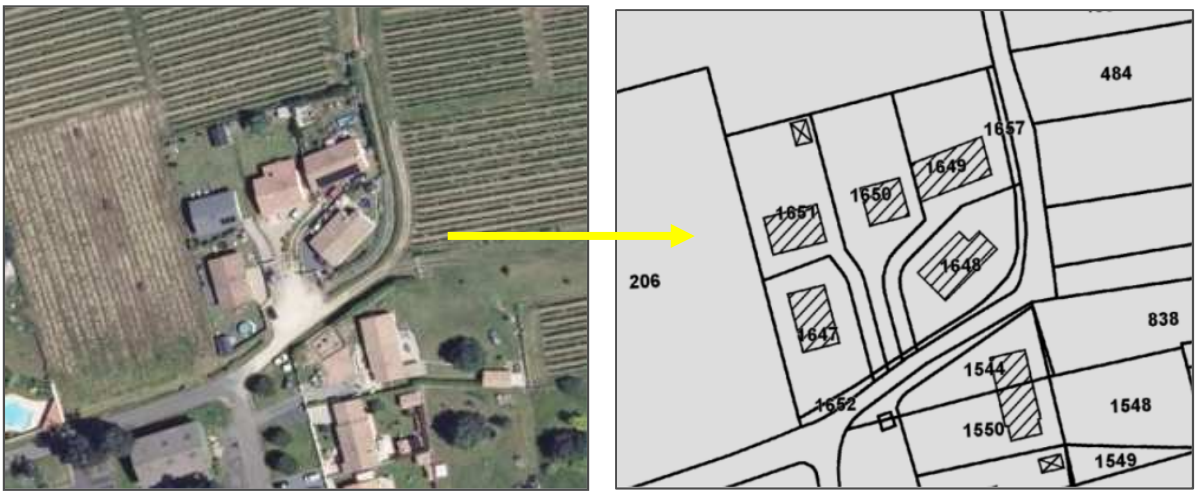
Cette demande entre alors en contradiction avec la politique municipale naissante : « *ces maisons pour nous elles sont trop serrées, le paysager ça n'existait pas (…) ; y'avait aucune réflexion sur l'intégration du projet dans l'environnement (…). Ils coupent en… voilà… Un projet, ça devient du cadastre quoi* ». Le maire tente de s'opposer à la demande que le règlement d'urbanisme n'interdit pas, par trois tentatives successives. Il demande d'abord au promoteur de reculer les 5 portails plus en retrait de la voie publique. L'espace central ainsi dégagé doit alors satisfaire *a minima* les contraintes fonctionnelles de stationnement, et le dépôt des containers poubelles. L'idée du maire est notamment que ce « vide »

exigé soit perçu comme un manque à gagner par l'opérateur dans sa commercialisation. Mais finalement celui-ci s'exécute. Face à cet insuccès, le Conseil tente d'imposer la réalisation d'une pompe de relevage pour l'évacuation des eaux usées, dont le surcoût vise le même effet dissuasif pour le promoteur. Mais celui-ci observe qu'il peut se raccorder à moindres frais au réseau public de manière gravitaire, et engage ces travaux à ses frais. La mairie tente un dernier argument, demandant alors au promoteur d'édifier un remblai, en limite amont du terrain, pour se prémunir du risque de ravinement dans cette situation de pied de coteau. Mais l'aménageur il s'exécute.

Ce n'est qu'après la livraison des cinq maisons en 2012 que la municipalité peut comprendre, en échangeant directement avec les propriétaires nouvellement installés, pourquoi ces tentatives de dissuader le promoteur ont successivement échoué. En acceptant le recul des portail, l'entrepreneur a imposé à chaque propriétaires l'achat d'une bande de terrain correspondant à l'espace central dégagé, pour reporter ce manque à gagner plutôt que de grever sa marge. Ceux-ci se retrouvent alors propriétaires d'un espace encaillouté (donc a minima carrossable), qui ne peut être divisé, et dont la bonne gestion commune leur incombe. Le surcoût imprévu de raccordement des eaux usées a été eux aussi entièrement répercuté aux accédants, de même que l'emprise du remblai réalisé sur les terrains deux propriétaires les plus en amont du terrain. Et le maire de déplorer : « *ce que moi je savais pas, à chaque fois qu'il y avait un rendez-vous chez le notaire, il* [le promoteur] *rajoutait. Il rajoutait en disant "ah ben c'est obligatoire, c'est la mairie qui l'impose", donc on passait pour les méchants, nous* ». Quant aux cinq ménages accédants, ils acceptent ces surcoûts successifs pour ne pas compromettre le processus engagé, en premier lieu desquels les accords financiers obtenus : « *Leur PTZ, qu'ils devaient signer, ça s'arrêtait le 31 décembre, et ils avaient pas encore signé le truc chez le notaire. Et s'ils ne signaient pas avant, ils perdaient le prêt à taux zéro. Sauf que certains, ils étaient en train d'abandonner certains projets* [personnels ou professionnels] *pour… ils misaient tout là-dessus ! Et quand des gens veulent vraiment acheter, tu peux rien faire hein. Tu peux pas les empêcher* ».

La municipalité parvient ainsi à identifier ce qui pour elle ne fonctionne pas dans l'urbanisation du village, et dispose donc désormais d'une expérience pratique des mécanismes à l'œuvre. Mais formaliser ce qui pourrait permettre une amélioration pour l'avenir n'apparait pas comme évidence pour autant. Quoique disposant de retours d'expériences croissants, avec la mouvance des écoquartiers ou plus localement l'expérience de Targon, les élus se questionnent, tâtonnent, tant sur les principes d'aménagement à mettre en œuvre leurs faisabilités, et les stratégies possibles de mise en œuvre. Mais l'intention se précise de prendre l'initiative communale d'un projet d'aménagement, pour choisir la manière dont sera aménagé ce vaste espace central du bourg.

Planche photographique n°24 - L'opération privée du Clos des Vignes (3050m², 5 maisons individuelles, Permis d'aménager)





L'intervention du maire face à l'aménageur a permis de ménager tant bien que mal un espace commun devant les maisons, en lieu et place des habituelles couloirs de desserte individuelle. Cet espace pourrait faire l'objet d'une rétrocession, permettant l'intervention de la mairie pour en faire un véritable espace public (O. Chatain, 2017).





Les annexes accompagnant d'ordinaire l'équipement de la maison individuelle se retrouvent en quelque sorte compressées, avec la réduction substantielle de la taille des terrains, remplissant progressivement l'espace extérieur (O. Chatain, 2017).



L'ajout tardif d'un remblai pour prévenir les eaux de ruissellement du coteau ajoutent, sans pensée préalable, un dispositif de séparation physique supplémentaire entre l'intérieur et l'extérieur de la parcelle (O. Chatain, 2017).

3/ Entre opportunité partenariale et autonomie stratégique : une trajectoire hésitante

La nouvelle école maternelle, qui a été la réalisation principale du premier mandat, est achevée en 2014. Reconnue par le prix de l'innovation au Salon des élus locaux d'Aquitaine, l'équipe sortante est réélue aux municipales de la même année, avec l'aménagement du bourg pour proposition centrale de son programme.

3.1. Une stratégie d'opportunité, entre projet de territoire et alliances à la carte

Targon n'est pas loin, et l'expérimentation de Cartier est suivie depuis ses débuts par une adjointe loupiacaise participant à la commission sur l'urbanisme durable du Pays, consacrée au projet de Targon et sa dissémination. Elle est rejointe dans cet intérêt par l'adjointe à l'urbanisme nouvellement élue à Loupiac, et devenue aussi Vice-présidente du Pays.

Prendre l'aspiration de l'élan targonnais

La signature de la convention cadre du Quartier Campagnard et la présentation des maquettes de l'appel à idées le 11 juin 2014 à Targon ont par ailleurs donné un cadre de légitimité à un urbanisme opérationnel rural, rassurant pour les élus loupiacais. Un écart subsiste cependant avec Targon : le site du projet de Loupiac correspond à des terrains privés. Les élus intègrent d'abord que leur acquisition par la Mairie (qui n'en a pas les moyens) forme un préalable *sine qua non*. Mais entre temps à Haux, les travaux avec le Pays ont fait la démonstration qu'une commune pouvait engager un projet urbain sans maîtrise foncière préalable, dès lors qu'un opérateur pouvait se positionner, et moyennant un séquencement rigoureux entre phase d'étude et phase opérationnelle. Ce précédent convainc l'adjointe à l'urbanisme d'engager une démarche de Quartier Campagnard et solliciter pour cela l'appui du Pays. L'appartenance de l'édile de Haux à la famille politique du maire de Loupiac (mouvance du Front de Gauche), encourage ce dernier dans cette décision. Les travaux à Haux ont permis de démontrer qu'un projet urbain sur terrain privé pouvait s'avérer

D'autre part, suite aux tentative répétées de Targon vers les plus hautes instances de l'Etat, l'équipe de Cartier a obtenu la possibilité d'interpeler publiquement la Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, lors d'une visite officielle en Gironde. Silvia Pinel intervient le 19 décembre 2014 à Artigues-près-Bordeaux, devant les acteurs locaux de l'habitat, à l'occasion de son « *Tour de France de la Construction* ». Avec l'association, le Pays entend se saisir de cette

opportunité pour faire masse, en faisant valoir le projet consolidé de Targon, et ceux émergents, de Haux et Loupiac. L'adjointe loupiacaise et Vice-présidente du Pays se porte volontaire pour interpeler la Ministre, au nom des trois Quartiers Campagnards, présentés comme répondant d'objectifs communs et de difficultés partagées.

> « *Je ne vous cache pas qu'il est difficile pour de petites communes de porter de tels projets : si la question de l'ingénierie est désormais maîtrisée, le fléchage des aides à la construction de logement social ne peut se limiter aux villes ou aux gros bourgs. Comment pouvez-vous aider les petites communes rurales à mener à bien des projets de logements vraiment adaptés ?* »[344].

Et la Ministre de répondre :

> « *Je viens de terminer les Assises de la Ruralité. J'ai bien conscience des difficultés de moyens (en ingénierie ou en développement) auxquels sont confrontés vos territoires (…). Aussi je souhaite que les services de l'État localement soient facilitateurs, surtout lorsqu'il y a une volonté locale d'innover, et surtout dans la transversalité. Des propositions seront par ailleurs prochainement faites aux collectivités les plus rurales.* »

Au-delà des moyens et facilitations promises, cette interpellation commune traduit un double choix de la mairie de Loupiac : s'inscrire dans le mouvement collectif qui émerge, et de bénéficier de l'ancrage institutionnel d'une action urbanistique locale progressivement légitimée avec la progression de Cartier. Le Pays ayant fait valoir qu'il ne pourrait accompagner simultanément plus de trois Quartiers Campagnards, et le village de Haux ayant déjà conventionné avec le Pays, Loupiac affirme dès lors sa volonté : « *Nous voulons être le troisième* ». En gage de bonne foi, le Maire signe avec Targon et Haux son adhésion au « Consortium Urbanismes Campagnards Durables », pour candidater collectivement à l'appel à projet national des « *Démonstrateurs industriels de la ville durable* » (voir chapitre 7).

Missionner ou ne pas missionner l'association ?

Mais la finalisation partenariale va s'avérer plus hasardeuse que prévue. Alors qu'une première maquette de convention est proposée par le Pays en mars 2015, le document ne sera signé qu'en novembre 2016 par la mairie. Entre temps, celle-ci a déconstruit le tissage conceptuel et partenarial du Quartier Campagnard, pour assurer sa maîtrise du projet par des choix « à la carte ». La compréhension des motifs du maire ne m'apparait pas durant l'accompagnement du projet, mais rétrospectivement, dans l'analyse de sa chronologie.

[344] « Echange avec Sylvia Pinel, Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, à l'occasion du Tour de France de la Construction, le lundi 19 janvier 2015 », note interne.

L'association « *Campagnes pour la vallée du Dropt* » a conçu et dirigé le développement de cartier à Targon. Elle apparait légitime au Pays – et a fortiori pour moi qui ait continuellement travaillé avec son fondateur depuis 2010 – comme un partenaire d'évidence. L'offre d'accompagnement du Pays propose ainsi de reconstituer le même « *tripode opérationnel (…) associant la Mairie avec, d'une part l'association Campagnes pour la Vallée du Dropt, et d'autre part le Pôle Coeur Entre-Deux Mers* »[345].

Passés les deux premiers rendez-vous entre l'association et les élus loupiacais, le 9 janvier puis le 4 février 2015, force est d'admettre que la compréhension mutuelle n'est pas au rendez-vous. L'expérience des rouages territoriaux s'est étoffée pour le fondateur, à la mesure de 5 années de rencontres et de travaux sur tous les fronts : techniques, administratifs, juridiques, financiers et politiques. Si bien qu'il peut dérouler d'une traite tout ce qui semble pouvoir constituer la bonne trajectoire programmatique et stratégique du projet loupiacais. Et comme à Targon, il propose d'assumer le rôle de « *direction du projet* »[346]… Au risque d'intimider ou de bousculer une stratégie d'action dont le maire veut rester maître.

La crainte qu'il avance alors est celle de ne pas obtenir « *l'adhésion de la population à la nouveauté* ». L'édification de l'école l'a rendu prudent, ayant été surpris par certaines critiques d'habitants à la livraison du bâtiment. Alors que pour lui « *on apprend mieux dans un lieu qui est beau* », il s'entend reprocher : « *c'est trop luxueux, ça aurait pu être moins cher* »[347]. Il veille donc à l'adhésion au projet, d'une part au sein du Conseil, d'autre part au sein de la population. Surtout, il tient à ne pas perdre la main sur le niveau d'exigence et de prescription qu'il se sent prêt à assumer.

Atermoiements budgétaires et prétexte du financier

La mairie n'assume pas tout de suite sa réticence à travailler avec l'association, ou bien peut-être se laisse-t-elle le temps de la réflexion. Quand je demande au maire en sortie d'une réunion s'il a quelques réserves à travailler avec l'association, le maire me confie qu'au contraire, les brochures du Quartier Campagnard sont sa « *lecture de chevet* ». L'architecte amie du maire assure au fondateur que le retard pris dans la formalisation du partenariat ne tient qu'à une incertitude financière d'engagement du projet pour la mairie[348].

Le fondateur et moi-même savons les gains dont va bénéficier Loupiac des études targonnaises. Il nous apparait néanmoins nécessaire, pour avancer avec la même rigueur qu'à Cartier, de vérifier certains points juridiques et administratifs en s'appuyant sur des compétences

[345] Première version de la convention proposée par le Pays à la Mairie de Loupiac au printemps 2015.
[346] Notes de réunion du 4 février 2015.
[347] Notes de réunion du 9 janvier 2015.
[348] Courriel du 13 mai 2015 de l'architecte au fondateur de l'association.

incontestables. Nous évaluons la possibilité d'une phase d'étude allégée. Un budget de 30.000 € doit permettre de réajuster la conception du cahier des charges, vérifier les conditions de transmission de la maitrise d'ouvrage dans le cadre d'un projet public porté sur terrain privé. Il nous apparait en outre indispensable de pouvoir s'appuyer sur l'expertise d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui a fait ses preuves à Targon, pour décrypter la stratégie financière du futur constructeur, et le convaincre du meilleur équilibre entre sa marge financière et les exigences du projet[349]. Malgré l'assurance de subventions annoncées (notamment du Sous-préfet), le maire se dit dans l'impossibilité de programmer ces dépenses. Bien que compréhensible, cette prudence financière rompt avec le modèle d'ingénierie mis en œuvre à Targon, qui garantissait la faisabilité du projet. Plusieurs mois s'écoulent, du printemps 2015 à l'été 2016, sans contacts réguliers avec la mairie, qui mûrit sa réflexion, et mise finalement sur une stratégie participative locale.

Exit l'association, place au « participatif »

En décembre 2015, la municipalité amorce une séquence d'échanges avec les loupiacais. Elle débute par une « *réunion citoyenne* » préparatoire, le 12 décembre 2015, suivie de 3 ateliers thématiques : « *Habitant-Habitat* », le 5 février 2016, « *Architecture, urbanisme et paysage* », le 5 mars 2016, « *Environnement et cadre de vie* », le 7 avril 2016. Une centaine d'habitants y participent au total. Un questionnaire diffusé dans les foyers complète la démarche. Une amie du maire est architecte, proche de sa famille politique et de sa préoccupation pour l'architecture et l'urbanisme des territoires ruraux, accepte d'apporter gracieusement sa compétence pour animer et consigner les échanges. Un « *Cahier d'intentions* » est livré en novembre 2016, que la mairie présente non comme une « *synthèse* », mais « *plutôt une émulsion* » de cette « *réflexion partagée* ».

Entre temps le maire s'est vu désengagé du Consortium des Quartiers Campagnards, la candidature portée avec Targon et Haux ayant été refusée par le PUCA en janvier 2016. Ce n'est qu'alors que la mairie accepte de signer la convention de partenariat avec le Pays. Cet aboutissement tardif traduit que le maire a finalement assumé d'écarter l'association des Quartiers Campagnards de son projet.

Dans un courrier adressé au Pays à l'été 2016[350], il retournait une version annotée de la proposition de convention, portant une transformation centrale :

[349] Compte rendu de la Commission urbanisme du 11 mars 2015.
[350] Courrier de la Mairie de Loupiac adressée au Pays Cœur Entre-deux-Mers, datée du 2 juin 2016.

Loupiac est donc la troisième commune à s'engager dans l'élaboration d'un Quartier Campagnard Durable. La commune s'inscrit, comme Haux, dans une géographie commune à l'Entre-Deux-Mers, avec un contexte communal différent. Elle appelle la constitution d'un nouveau « tripode » associant la Mairie avec, d'une part l'association Campagnes pour la Vallée du Dropt, et d'autre part le Pôle Cœur Entre-Deux-Mers.

Le Pays ne tarde pas à valider ces modalités d'accompagnement, et mon appui au projet à hauteur de ¼ de mon temps de travail, et ni le président, ni la vice-présidente, ne conditionnent cette participation à celle de l'association des Quartiers Campagnards. Les élus privilégient ainsi l'engagement du projet loupiacais malgré la mise à l'écart de l'apporteur de l'idée dont le travail a été continuellement décisif pour Cartier, et au risque que l'opération loupiacaise s'éloigne du cadre méticuleusement élaboré à Targon.

Le Pays entérine la mise à l'écart de l'association

Ce positionnement des élus du Pays ne me surprend pas. J'ai comme technicien été en première ligne pour observer les tensions que la rigueur (parfois la raideur) du fondateur pouvait provoquer parmi les élus, les partenaires ou les habitants. C'est aussi une certaine forme d'intransigeance qui avait permis au projet targonnais d'accomplir avec succès toute sa phase d'études. Outre un sentiment d'injustice sur le plan personnel, j'éprouve un doute sur la possibilité de maintenir le même niveau d'exigence du premier Quartier Campagnard, sans l'intervention et la vigilance du fondateur de l'association. Le maire était resté silencieux et évasif sur sa volonté d'intégrer l'association au projet. Mes questions sur ce point n'étaient pas reçues comme un sujet de discussion ouverte recevable entre un élu et un technicien. Mais après les conflits qui avaient conduit la mairie de Targon à mettre fin à son partenariat avec l'association, je dois acter même à regret que la manière de porter le projet au sein de l'exécutif loupiacais est différente : le maire entend penser sa propre stratégie sans avoir à ses côtés l'éminence grise approuvée par l'édile targonnais pour construire une « philosophie du projet », se positionner comme interlocuteur direct des partenaires, et tenir le calendrier d'exécution du projet.

D'autant qu'à la différence de Cartier, l'aménagement du bourg est LA priorité publiquement affirmée du mandat, par l'ensemble de la liste électorale. Le projet donne lieu à une commission d'élus dédiée, présents et mobilisés. A Targon, le maire avait d'abord accueilli seul l'association, travaillé en bilatéral avec son représentant, puis laissé place à son adjointe à la culture et à la vie sociale. Une cloison avait subsisté entre son intérêt personnel pour le projet, et sa capacité à emporter avec lui l'ensemble de son conseil dans une démarche si inhabituelle. En conséquence,

l'action urbanistique de Loupiac est bien plus qu'à Targon « *un mécanisme transversal* » autour duquel *« pourra s'articuler l'ensemble de la politique municipale (…) : l'assainissement, la voirie, le PLU, l'école, la dynamique sociale au sein du village* »[351].

« *Je ne me sens pas en capacité d'imposer un architecte* »[352]

A cette action plus globale de l'urbanisme s'oppose néanmoins la préférence pour une moindre prescriptivité envers le futur opérateur. Une part significative des travaux targonnais a consisté à apporter à la mairie la plus haute garantie possible de maîtriser l'architecture du quartier. Convaincu des écarts pouvant se creuser entre intentions et réalisation, et que « le diable se cache dans les détails », je m'efforce – en vain – de convaincre la commission urbanisme à verrouiller davantage la prise en compte de ses choix. Plutôt qu'un cahier des charges, les élus privilégient des « *orientations programmatiques* ». Nous actons cette posture en préambule du document :

> « *La Mairie dispose d'une vision claire de ce qu'elle veut, mais souhaite pour autant n'être pas trop directive. Elle entend ainsi profiter de l'expertise de ses partenaires putatifs, et leur accorder une marge de manœuvre demandée dans le montage financier de l'opération* »[353].

Voyant dans cette posture un risque dont je ne souhaite pas partager la responsabilité, j'obtiens l'ajout de la mention « …*consciente de la part de maîtrise qui lui échappe ainsi* ».

3.2. Targon et Loupiac, faux jumeaux programmatiques d'un urbanisme rural

En 2013, la nouvelle école maternelle de Loupiac surgit en forme d'étoile dans le parc municipal, déployant ses salles de classe comme autant de branches aux enduits clairs sous les frondaisons de châtaigniers centenaires. Entre les abords enherbés et les toits-terrasse végétalisés du bâtiment, une myriade de fenêtres carrées, aux dimensions variées et aux encadrements vert vif, ménage une grande porosité entre intérieur, et traduisent le souci initial du maire et des élus pour une architecture rurale contemporaine[354]. Cette réalisation rappelle qu'au moment d'engager le projet d'aménagement du bourg, la municipalité dispose déjà, à la différence de Targon, d'une première expérience d'architecture contemporaine, et de l'assurance qui en découle à faire ses propres choix programmatiques.

---

[351] Compte rendu réalisé par la mairie de Loupiac pour la commission urbanisme du mercredi 11 mars 2015.
[352] Notes de réunion du 02/03/17.
[353] « Loupiac - Orientations programmatiques », 2017.
[354] Une modification est apportée au POS en 2010 pour débloquer cette possibilité architecturale, jusqu'alors compromise par l'obligation de toitures en pentes dans le règlement communal.

Un projet au croisement d'influences plurielles

Quand la mairie finalise son Cahier d'intentions en 2016, elle dispose déjà néanmoins du corpus d'études produit pour le Quartier Campagnard de Targon : le cahier des charges et de prescriptions architecturales d'abord, mais aussi les trois brochures réalisées par l'association Campagnes pour la Vallée du Dropt dans lesquels sont déployés dans le détail la vision politique du projet et la stratégie de conception et d'action. La mairie a aussi porté une attention curieuse à l'étude du Pays sur la compétence faune-flore comme levier de l'action communale d'aménagement. Les élus loupiacais ont suivi les travaux de Targon, participant notamment en 2014 à la signature de la convention cadre et la présentation des esquisses et des maquettes de l'appel à idées, auquel l'architecte rédactrice du Cahier d'intention a participé parmi les trois équipes lauréates. Ils s'inscrivent enfin dans le chemin de lisibilité technique et de légitimité partenariale d'une action opérationnelle rurale ouvert par Targon. Cette filiation va se concrétiser fin 2016 avec la signature d'une convention de partenariat engageant le soutien du Pays Cœur Entre-deux-Mers au projet de « Quartier Campagnard Durable de Loupiac ».

Il est donc cohérent de retrouver dans les intentions loupiacaise une familiarité plus ou moins explicite avec l'expérimentation Targonnaise. Mais le maire et la commission urbanisme s'inscrivent aussi dans une influence plus large. Le mouvement des écoquartiers a par ailleurs continué à se consolider en France, faisant émerger une expérience partagée de la programmation, avec de premiers retours de réalisations rurales (éco-hameaux). Ils revendiquent surtout une part de liberté d'action, qu'ils traduisent par leur intention de « s'inspirer » de Cartier, d'esquisser leur propre trajectoire architecturale et urbaine, plutôt que de l'adapter ou le dupliquer à Loupiac. Le projet s'inscrit donc dans un « bain » d'idées et de perspectives nouvelles, dont la municipalité entend se nourrir.

La préoccupation sociale d'un urbanisme rural comme vision politique commune

Parmi les traits communs avec Targon, le projet de Loupiac inscrit la préoccupation pour le paysage en entame de son Cahier d'intention. Il y est affirmé, de différentes manières, comme un bien commun. Il s'agit en l'occurrence de rechercher un « équilibre » entre appropriation et accaparement, donc négocier un risque de « "*confisquer" le paysage, s'approprier à titre individuel (…) des espaces communs que l'on supprime dès lors qu'on les construits peu à peu. (…) La forme construite n'est pas anodine, un site est un bien public gratuit, à la portée et à la vue de tous* »[355]. L'approche vise une « *alternative*

[355] *Cahier d'intention du Quartier Campagnard de Loupiac*, Mairie de Loupiac, Pôle Territorial du Cœur Entre-deux-Mers, 2017, p. 3.

au pavillon unifamilial », et à « *une urbanisation anarchique et banale* » qu'il ne faut pas laisser « *impacter médiocrement un site de qualité* »[356].

Le projet vise à « *faire corps et société afin de donner un sens à l'installation de nouvelles familles* ». Comme à Targon, les compétences de la conception spatiale doivent pouvoir soutenir les besoins de ce corps social, en produisant un « *habitat écologique à haute qualité de convivialité* ». Comme le résume le Cahier d'intentions, « l'architecture est un outil pour améliorer la vie »[357]. L'enjeu est de favoriser dans l'espace « *le rapprochement de populations diverses* », et d'inscrire cette nouvelle population dans la durée : « accueillir » et « voir rester » les nouveaux habitants, en les aidant à faire racine dans le village »[358].

L'urbanisme futur doit pouvoir œuvrer contre « *le sentiment de relégation* » des populations rurales, et contre le celui de « *stigmatisation* » attaché aux plus modestes, par une offre de logements diversifiée, notamment une part sociale. Cette préoccupation se précise dans une attention particulière à « *la place à l'enfance* », et le besoin de « *penser aux adolescents, souvent oubliés dans les campagnes et qui s'y ennuient* »[359]. Cette diversité implique de « *ne pas marquer de différentiation des occupants par l'aspect extérieur ou la localisation des types de logements* »[360]. Elle doit pouvoir se prolonger d'une diversité des fonctions villageoises : « *Une boulangerie, des espaces de travail en partage, une micro-crèche, des commerces un peu différents d'auparavant, plutôt des espaces "multiservices" adapté à la taille du village et du quartier (...). Des activités économiques (...) : un agriculteur maraîcher, un regroupement d'artisan, de profession libérale...* », ainsi que l'appellent de leurs vœux les habitants participants[361]. Les maîtres mots de « diversité », « d'intégration » ou « d'intrication » de l'expérimentation targonnaise se retrouvent donc à Loupiac.

Ménager la possibilité de « vides » communs et reliant, entre les « pleins » du bâti

Les intentions premières de Loupiac rejoignent aussi celles de Targon dans une attente commune d'un espace ouvert, et relié. Il est attendu « *que ce nouveau quartier soit accueillant, agréable, ouvert sur tout le village, avec une relation forte entre son cœur et la périphérie* », et donc qu'au-delà de lui-même, il recrée « *un centre d'intérêt dans le bourg* »[362]. On retrouve l'attente de « mutualisation » dans l'espace, à travers « *des propositions d'espaces mis en commun (…), qui impliquent la co-responsabilité du lieu ou de l'équipement pour chacun des habitants : un barbecue, un four à pain… mais aussi une buanderie et une salle*

[356] *Ibid.*, p. 4 et p. 15.
[357] Citant l'architecte Anna Héringer. Voir par exemple le site : https://www.ace-cae.eu/fr/activites/publications/entretiens-avec-des-architectes-europeens/entretien-avec-anna-heringer/
[358] *Cahier d'intention du Quartier Campagnard de Loupiac*, 2017, p. 4.
[359] *Ibid.*, p. 6.
[360] *Ibid.*, p. 5.
[361] *Ibid.*, p. 9.
[362] *Ibid.*, p. 5.

polyvalente et commune pour recevoir, organiser une fête familiale, très utile pour les habitants de petits logements (…) ; une place pour jouer aux boules, un foyer, un espace pour les adolescents »[363].

Cette attente implique, ici aussi, la même nécessité de mettre la voiture en retrait de l'espace de vie, en veillant aux contraintes du quotidien (desserte minute pour les courses ou les personnes à mobilité difficile). Pour réparer « une vie villageoise "dispersée" » et « *l'atomisation du village qui pèse sur la vie sociale* »[364], l'aménagement du bourg doit pouvoir offrir la possibilité d'un déplacement fluide du corps promeneur dans l'espace villageois. Il passe par « *les trames douces* » et un réseau d'espaces ouverts : « *aménager des espaces libres de qualité, verts, piétonniers, paisibles, sans barricade et sans voiture* »[365]. Et de même : « *tisser de nouvelles liaisons douces à travers le village* », ou édifier comme à Cartier une « *rue résidentielle sans danger pour les piétons et les enfants en particulier* »[366]. Cette idée d'une fluidité de l'espace pour le corps se prolonge dans l'attente d'une même fluidité pour le regard, à travers « *l'absence de clôture* », ou du moins l'exigence d'un « *travail délicat sur les cheminements, les haies, les espaces communs et paysagés (qui) permettra de découper l'espace extérieur et privatif, sans imposer un paysage de "barricades"* »[367]. « Ces cheminements internes vont former une trame vitale, en reliant les polarités, les lieux vivants et quotidiens, accès aux écoles, jeux, places, équipements, jardins »[368]. Proposer un espace ouvert implique donc de travailler en « *réfléchissant aux limites et aux marges entre le tout privé et le tout public* », donc aux « *espaces intermédiaires* ».

La densité n'est pas louée pour ne répondre qu'à la seule nécessité de sobriété foncière : elle questionne la distribution des vides et des pleins. L'espace gagné par le rapprochement des maisons l'est au bénéfice des parties communes, jardinées, cultivées, promenées ; elle profite au paysage.

Accolements ou imbrications doivent aussi apporter aux habitants une forme de protection que n'offre pas le pavillon, « *maison dont on fait le tour, et qui projette son intimité partout, aux quatre coins. La mitoyenneté propose une moindre gêne entre voisins* » ; *« Une maison plantée au milieu sur son bout de terrain dans un lotissement provoque un étalage de vie privée, un écho réciproque, plus que dans un autre habitat… On est d'avantage vulnérable dans une maison isolée. Alors que, dans des formules groupées, chaque maison protège l'autre »*[369]. Ce développement sur la mitoyenneté forme un exemple représentatif d'une pensée de l'espace qui se précise, s'affine, s'approfondit d'un projet à l'autre.

Le projet loupiacais s'inscrit donc en rupture avec l'urbanisation pavillonnaire diffuse en posant le cadre d'une conception d'ensemble d'un morceau du village, dans laquelle « *la qualité des*

---

[363] *Ibid.*, p. 5.
[364] *Ibid.*, p. 4 et p. 21.
[365] *Ibid.*, p. 10.
[366] *Ibid.*, p. 20.
[367] *Ibid.*, p. 6.
[368] *Ibid.*, p. 21.
[369] Cette dernière phrase est une citation dans le Cahier d'intention de l'architecte Aline Harari, extraite du dossier « Des maisons oui, mais groupées », Revue *D'A* n°246, 2016.

espaces non construits » ne saurait être moindre que celle des pleins bâtis. Targon et Loupiac partagent ainsi l'espoir d'une architecture « *de grande qualité* »[370].

Nature bucolique et socialités communautaires comme signes distinctifs

La préoccupation environnementale et bioclimatique est commune à Targon et à Loupiac, à travers notamment la performance thermique, la qualité de l'air, ou la préservation de l'environnement. Cette exigence s'inscrit dans le mouvement plus général qui, en cette décennie des agendas 21 locaux, privilégie l'environnement dans les trois piliers de la durabilité, et priorise dans l'environnement les solutions et process développés par l'industrie du bâtiment (industrie de l'isolant, domotique). Les deux projets adoptent une même nuance « lowtech », qui privilégie des matériaux et des solutions de mise en œuvre simples : brique pleine, pisé, poêle à bois, etc. La municipalité affirme cependant dans son Cahier d'intention un « *caractère poétique et bucolique* » dans le rapport du quartier à la nature, qui la distingue du Cahier des charges targonnais : « *Le terrain du projet sera valorisé, et l'impression de communion avec la nature sera déterminante également pour atténuer l'impact des fronts bâtis* ». Cette idée est renouvelée plus explicitement encore : « *Le rôle donné au végétal est crucial pour atténuer les fronts bâtis et l'impression de perte, de disparition des campagnes sous les effets de la construction* »[371].

A Targon, l'équipe de projet recherche à l'inverse une architecture qui « *fait face* », une « *silhouette* » qui, à l'image de la ligne bâtie des villages, se détache, sans chercher à se dissimuler dans le paysage. Ce qui peut d'abord apparaitre comme des stratégies créatives contraires relève, finalement, d'une distinction plus profonde, artistique certes, mais aussi philosophique et politique. Dès la brochure de 2010, le projet targonnais affirmait ainsi que :

> « *L'exigence, c'est une architecture sans mépris, et sans timidité.* (…) *Nous ne voulons pas faire la Rolex du quartier durable. Pas de m'as-tu-vu, mais pas non plus d'effacement* (…). *Il faudra que le paysage, une fois équipé, soit orgueilleusement bien habillé.* (…) *Nous voulons bâtir pour donner à tout le monde ce sentiment de sérénité, et d'exaltation tranquille que procure une forme réussie. Que chacun, et surtout le plus humble, soit fier de dire "chez moi". Pas de m'as-tu-vu, mais du pas-honteux, pas d'arrogance, nulle vanité, mais oui, de l'orgueil. Soit, comme disait un grand homme de théâtre :* "l'élitisme pour tous" »[372].

Cartier recherche ainsi explicitement une « monumentalité », c'est-à-dire un signe fort qui affirme dans le paysage la possibilité d'une architecture à la campagne. Le coup d'essai de l'appel à idée ne convainc pas sur ce point essentiel : « *La question a été complètement détournée* (…) *de son sens (ou) n'a pas*

370 *Ibid.*, p. 3, p. 20 et p. 21
371 *Ibid.*, p. 6.
372 *Le Quartier Campagnard Durable de Targon*, 2010, p. 9 et p. 21

été comprise »[373]. Cette incompréhension supposée motive pour beaucoup le choix de compléter le cahier des charges initial par un Cahier de prescriptions architecturales, plus explicite encore : « *Nous avions bien dit que nous voulions un grand signal* ». Celui-ci « *n'est pas une obligation absolue, si l'ensemble architectural joue son rôle, s'il est visible, au bon sens du terme* »[374]. Ainsi, « *la hauteur visuelle totale de Cartier, sa silhouette, donc son affirmation dans le paysage, ("la monumentalité") est un élément de sa qualité* »[375].

Soleil ou voisinage ?

Ces deux approches ne s'excluent pas nécessairement, le végétal pouvant par exemple accompagner la monumentalité. L'affirmation d'une « hauteur visuelle », qu'elle soit métrique (hauteur maximale du bâtiment) ou symbolique (ampleur de l'ensemble) constitue cependant une rupture plus complète avec les premières morphologies pavillonnaires (à Loupiac ou ailleurs), où depuis 20, 30 ou 40 ans, la végétation a participé à dissimuler les constructions.

Le rapport à la nature soulève une autre divergence entre les deux programmes, infléchissant directement leur trajectoire architecturale. A Targon, un débat intense avait accompagné la préparation du cahier des charges, et jusqu'à la réception des esquisses et maquettes de l'appel à idées, dans l'arbitrage de deux priorités d'une égale légitimité : le bioclimatique et le ménagement d'espaces communs dans le plan du quartier. Il avait été observé avec les experts que prioriser le bioclimatique conduisait bien souvent les architectes à produire des alignements de façades au Sud, et systématiser un bâti bas aux espacements homogènes pour limiter les ombres portées. Privilégier à l'inverse l'aménagement de placettes, en façonnant des emboîtements de mitoyenneté, rendait plus délicate la passivité[376] des logements. Les maquettes de l'appel à idées, privilégiant l'orientation au soleil, avait confirmé une nouvelle fois les craintes de l'équipe, d'une linéarité problématique des implantations. Le commentaire d'une élue devant les maquettes avait ainsi été repris, et commenté, dans le cahier des prescriptions architecturales, soulevant finalement une question sociétale :

> « *J'ai d'abord eu l'impression que l'ensemble des propositions tournait le dos au bourg. Mais ce n'est pas exactement çà. On dirait une bande de lémuriens tournés vers le soleil, qui se tiennent éloignés des voisins qui ne font pas partie du clan de ceux qui sont tournés vers le soleil ...et le paysage.* (…) "*Puisque je me tourne vers le soleil, il faut bien que je vous tourne le dos"* »[377].

[373] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/11La « monumentalité », p. 15.
[374] *Ibid.*
[375] *Cahier des prescriptions architecturales*, « 5/10Volumétrie et style : les toits », p. 14.
[376] La « passivité » renvoie ici aux logements dont tout ou partie de la chaleur est générée par ses habitants, les appareils, ou la pénétration du rayonnement solaire.
[377] *Cahier des prescriptions architecturales*, p. 12.

Dans les intentions loupiacaises, une « *orientation en fonction de la course du soleil* » relève « *du bon sens* » (p. 8). Et alors que « *l'habitat en bande* » figure parmi les modes d'agrégation de logements privilégiés, l'iconographie rassemblée par la mairie présente précisément des réalisations aux implantations très linéaires, formant des rues rectilignes orientés Est-Ouest, et où, à la différence du bâti villageois, les façades se tournent le dos (les pièces de vie étant toujours tournées vers le Sud). Le Quartier Campagnard de Loupiac se montre aussi plus assuré que son prédécesseur targonnais sur le bon fonctionnement *a priori* des espaces extérieurs communs : le « *jardin potager communautaire* » comme le « *jardins de voisins* »[378] invoqués dans le programmment supposent une intention, préalable et commune, de partage chez les habitants. C'est en prévision de possibles timidités ou frilosités que le projet targonnais prévoit une offre graduée d'espaces intermédiaires, comme les parcelles privatives, familiales, et collectives pour la culture potagère.

Si finalement le projet de Loupiac apparaît plus pragmatique dans ses choix stratégiques, on peut s'interroger s'il ne présente pas, par un moindre souci d'anticipation des conflits d'usage, une vision politique plus optimiste, ou idéaliste.

3.3. Une programmation et des faisabilités facilitées par l'expérience targonnaise

L'écriture des orientations programmatiques traduit la rencontre de deux trajectoires de projet. En tant que rédacteur du document, je fais tout mon possible pour appuyer la continuité entre Targon et Loupiac. Je m'inscris dans l'ambition de dissémination du travail mené à Targon, portée par l'association et activement appropriée par le Pays. Les élus Loupiacais ont perçu l'intérêt de s'inscrire dans l'expérience déjà consolidée de Cartier, sans pour autant renoncer à leur propre réflexion, et l'affirmation de nuances plus ou moins importantes dans la vision politique et la stratégie d'action.

Une continuité typologique avec Cartier dans le statut et la taille des logements

Si Targon avait été une phase préalable de recherche, nécessairement longue, Loupiac devait marquer le début d'une phase de développement des Quartiers Campagnards. L'ensemble des études réalisées et subventionnées pour Targon n'ont ainsi plus à être menées à Loupiac. Au vu de l'importance du terrain, et du rythme de construction de la précédente décennie, les élus défendent l'hypothèse d'une soixantaine de logements. L'expérience targonnaise m'encourage à modérer cette jauge que je trouve alors élevée pour la commune. Mais la commission se montre convaincante,

[378] *Cahier d'intention du Quartier Campagnard de Loupiac*, 2017, p. 8 et p. 18

par notamment l'argument d'un possible phasage dans le temps des constructions, et celui qu'un volume d'opération plus important aidera à convaincre un opérateur.

Les principes de la typologie des logements de Cartier est reformulée pour Loupiac. Le principe de trois tiers (accession, location privée, location sociale) est repris, mais l'accession privée est remplacée par l'accession sociale. La mairie demande la réservation de deux des 20 logements sociaux bénéficient du statut de logements d'urgence, précisant que « *l'un soit réservé à une famille locale en situation d'urgence, l'autre à une famille de réfugié par exemple* »[379]. Le quartier affirme donc un profil majoritairement locatif, très bénéfique pour diversifier une offre existante problématiquement homogène, mais très éloigné de la production de maisons individuelles dominante dans l'économie résidentielle locale. La taille des logements programmés doit, comme à Targon, favoriser un quartier intergénérationnel (1/3 de T1 et T2, 1/3 de T3 et 1/3 de T4 et T5). Il ressort de ces familiarités entre les projets une forme de cohérence géographique naissante. C'est donc à dessein que je propose de reprendre de manière explicite dans les orientations programmatiques, un certain nombre de principes et de termes spécifiques mis au point à Targon : « *intrication de la mixité sociale* », « *intimité graduée* », « *espace de vie sociale* », « *paysage paysan* ».

L'objectif est que ces propositions, nouvelles dans les territoires d'urbanisation diffuse, offrent un sentiment croissant de familiarité, de continuité et de cohérence territoriales aux partenaires, puis rassurent les futurs opérateurs, par leur récurrence, afin qu'ils puissent y reconnaître l'émergence d'un nouveau marché.

Une adaptation accélérée au contexte technico-administratif local

Certaines faisabilités restent néanmoins à adapter au contexte loupiacais, et aux dispositifs et règles alors en vigueur, qui ont évolué depuis la convention cadre de Targon en 2014. Mais là encore l'investissement nécessaire n'est plus le même qu'à Targon. M'étant formé aux faisabilités de Cartier, j'ai acquis les capacités d'analyse suffisantes pour dégrossir des questions qui avait justifié l'expériences des assistants à maîtrise d'ouvrage. Les principaux points de vigilance sont répertoriés dans une note de 5 pages annexée aux Orientations programmatiques, balayant les caractéristiques du foncier, la dynamique immobilière du secteur, les contraintes et opportunités des outils institutionnels (POS applicable, Schéma de cohérence territorial en finalisation, Plan départemental de l'habitat approuvé en 2015, PLU intercommunal à venir). En l'occurrence, les points d'appuis et les entraves à un urbanisme rural se distinguent en de nombreux points de Targon.

[379] *Cahier d'intention du Quartier Campagnard de Loupiac*, 2017, p. 11

Le plan d'occupation des sols qui s'applique depuis 1994 est notoirement moins « cadrant » que le PLU de Targon de 2008. Le site du projet s'inscrit intégralement en « zone NA », constructible et à vocation d'habitat. Il précise que « *les zones NA comprennent les parties de la zone naturelle non totalement équipées à proximité du bourg où l'urbanisation est prévue à terme* »[380]. Deux points de vigilance s'imposent à la mairie : s'assurer que le règlement applicable n'empêche pas des formes qui ne soient pas pavillonnaires, et à l'inverse disposer de justifications légales pour fonder un refus si un porteur de projet privé venait à former une demande avant le projet de la mairie. Le maire identifie judicieusement deux opportunités pour protéger le site : il peut s'opposer au mitage de constructions isolées en s'appuyant sur le fait que les aménagements ne sont possibles que s'ils comportent au moins 5 lots. Surtout, le règlement impose que « un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone doit être prévu, son programme et son organisation devant être élaborés avec la commune et les services techniques utiles ». La formulation évasive de cet « ensemble », et son étude « avec la commune » sont suffisamment qualitatifs pour faire de l'accord municipal un passage obligé pour tout projet d'initiative privée. Le terrain d'opération, situé à moins de 500 m de l'église du village classée aux monuments historique, est enfin soumis à l'avis ou accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Mais à Targon, ou à Haux, les architectes de l'Etat, peu enclins au modèle pavillonnaire, se sont davantage positionnés en soutien d'une nouvelle architecture rurale, et en alliés pour entraver les initiatives privées peu regardantes sur la qualité des formes.

A la différence de Targon, le règlement ne restreint pas la zone du projet à une fonction résidentielle, autorisant « commerce, artisanat, équipement collectif, bureau, service, stationnement, hôtellerie ». D'autres contraintes néanmoins, très favorables à une urbanisation pavillonnaire de faible densité, peuvent entraver la recherche de formes urbaines alternatives. C'est notamment le cas des règles d'implantation et de recul du bâti dans les parcelles, qui tend à imposer des espacements systématiques entre chaque logement, et le pourcentage de surfaces constructibles (coefficient d'occupation des sols), qui peut limiter la densité d'ensemble de l'opération. Ce sont ces mêmes contraintes qui, A Targon, avaient rendu nécessaire la modification du cadre règlementaire par une procédure de déclaration de projet.

L'élaboration annoncée par la communauté de communes d'un Plan local d'urbanisme intercommunal annonce cependant un environnement nouveau, potentiellement appréciable ou préjudiciable pour le projet communal. La compétence urbanisme a été transférée par les communes à l'intercommunalité, à sa demande, en 2015. L'élaboration d'un nouveau document

[380] *Plan d'occupation des sols de Loupiac*, partie règlementaire.

intercommunal peut donc avantageusement remplacer une reprise du POS, et permettre par ailleurs à la mairie d'activer l'outil du « sursis à statuer », qui l'autorise à ajourner ses réponses aux demandes d'urbanisation tant que son projet est en cours de conception. L'outil PLUi ouvre aussi à Loupiac la possibilité de négocier, directement avec les autres communes, les agréments des logements sociaux dans le quota attribué à l'intercommunalité, par le Plan départemental. En outre, dès les premiers travaux en janvier 2015, le maire voit dans ce changement d'échelle un moindre risque de recours de la part des propriétaires et des habitants de la commune.

En revanche, la mairie n'est plus seule décideuse des choix d'élaboration du document (prestataire, budget, calendrier), ni des arbitrages qui y seront pris collectivement. La gouvernance du projet se scinde en quelque sorte, entre son portage politique locale, et ce qui pourra être approuvé par l'instance intercommunale. Elle devra donc négocier la possibilité d'engager – et faire porter par l'intercommunalité – d'éventuelles études pré-opérationnelles complémentaires, la procédure de montage opérationnelle quelle qu'elle soit (concession d'aménagement, cession avec charge…), ou la possibilité d'une action de développement économique. Le mandat de Vice-président du maire le rassure alors sur la possibilité de mener ces négociations auprès de l'instance intercommunale.

La faisabilité des logements sociaux du projet repose, plus encore qu'à Targon, sur les arbitrages pris par des partenaires extérieurs. Le Plan départemental de l'habitat a été approuvé en 2015, et prévoit un déploiement du parc public à hauteur de 100 logements/an pour le Sud Gironde. Le quota peut sembler pour le moins minimaliste au vu de ses 136 communes (donc moins d'un logement social par commune et par an). Les marges de négociation sont d'autant plus réduites que le plan enjoint à « orienter l'effort de production sur le centre-ville Langon et dans les bourgs structurants du Sud-Gironde », à hauteur de 60 à 70 logements/an »[381]. Loupiac ne correspond pas à cette typologie des « bourgs structurant » de 1ère ou 2nde catégorie », quoiqu'elle jouxte Cadillac/Béguey, classés en 2nde catégorie. Trois pistes se dégagent alors pour permettre à la commune de constituer une offre sociale. La première viserait à faire valoir les besoins identifiés directement auprès l'Etat et du Département. Elle pourrait ce faisant tenter de s'inscrire dans le cadre du « parc de pays » promu par le Plan. Ce dispositif propose d'« *apporter des réponses ajustées, sur-mesure, à la demande locale qui s'exprime dans les communes rurales qui disposent d'un premier niveau de services, notamment en matière de santé et de commerce* »[382].

[381] *Plan Départemental de l'habitat de la Gironde* – « Cahier de territoire du Sud-Gironde », Mai 2015, p. 25.
[382] *Ibid.*

La commune pourrait répondre pour son projet de principes loués comme vertueux comme « *contribuer à l'accueil d'opérations qualitatives* », encourager une « *offre intergénérationnelle* »[383], ou mettre en œuvre une « *gestion locative performante* » à travers de forts partenariats locaux. Les moyens de ce dispositif demeurent en outre très limités (30 à 40 logements par an). La seconde hypothèse consisterait à profiter de la possibilité qu'offre un PLUi de négocier, directement avec les autres communes, les agréments des logements sociaux dans le quota attribué à l'intercommunalité, par le Plan départemental. Une dernière possibilité serait de s'en remettre à un bailleur important, pour qu'il assure lui-même la négociation en pesant de son propre poids auprès des instances décisionnaires. La situation s'avère donc délicate, mais pas bloquée, et les appuis institutionnels obtenus pour Targon peuvent être mobilisés pour Loupiac (le soutien du Sous-préfet n'étant pas l'un des moindres).

La garantie d'intéresser un opérateur

Lorsque s'engage le projet de Targon, le niveau d'exigence qu'il affirme pour un bourg rural apparait pour de nombreux interlocuteurs trop élevé et contraint pour intéresser un opérateur. Quand début l'opération loupiacaise, la démonstration a été faite avec succès qu'un promoteur pouvait s'intéresser à une offre de construction alternative au pavillonnaire à la campagne. L'opérateur de Cartier a mis d'importants moyens, en premier lieu dans la conception architecturale, pour ouvrir un marché, et y être précurseur. Loupiac l'intéresse, comme le Quartier Campagnard de Haux. Et par ailleurs la présence d'un premier opérateur a suscité la curiosité de quelques autres.

A l'automne 2015, l'opérateur lauréat à Targon en 2014 est invité à Loupiac pour faire la rencontre du maire et de la commission urbanisme. Sur ma proposition, plusieurs architectes ayant pris part à l'appel à idées de Targon participent aux échanges. Leur expérience des enjeux de conception du premier Quartier Campagnard en fait à nos yeux des candidats de premier choix pour l'opération de Loupiac, sinon d'excellents interlocuteurs pour guider ces discussions préalables. L'opérateur affiche une écoute prudente, et se veut rassurant. Il affirme vouloir « *faire quelque chose de réalisable, conceptuellement et financièrement, avec le Pôle (Pays) et les élus, en accord avec les architectes* » [384]. Inquiétudes du maire, qui s'expriment à demi-mot : « *le projet ne se fera pas sans la population, donc on ne veut pas d'un projet préconçu* », l'opérateur rassure simplement : « L*oupiac n'est pas la copie de Targon* »[385].

---

[383] *Ibid.*
[384] Note de réunion du 28 octobre 2015.
[385] Note de réunion du 5 novembre 2015.

Le bailleur social, inconnue récurrente de l'équation opérationnelle rurale

Mes travaux sur la programmation et les faisabilités opérationnelles du projet débutent officiellement après la signature tardive de la convention, en novembre 2016. A la différence de Targon au même stade du projet, Loupiac tient déjà un opérateur potentiel. Mais il manque encore un bailleur social. Le lauréat de Cartier n'a pas caché ses difficultés à obtenir de l'office départemental la confirmation claire et définitive de son engagement. Partir sur une base plus assurée conviendrait ainsi à donc tout le monde. L'office métropolitain, second de l'appel d'offre targonnais, apparait comme un contact des plus indiqués.

Je parviens à obtenir un rendez-vous avec le directeur général de l'office, le 1er février 2017. J'ai alors en tête deux objectifs potentiellement complémentaire. Le premier consiste à mobiliser un grand bailleur pour la cause des Quartiers Campagnards, et en premier lieu pour Loupiac. Le second serait de me faire embaucher pour participer « côté opérateur » à un urbanisme rural, alors que je subis à Targon le travail de sape engagé par les nouveaux adjoints du maire, et que directrice et élus n'ont de cesse de temporiser ma pugnacité. Le directeur général m'offre une écoute attentive et un temps confortable. Quand je veux savoir si, étant associé à la métropole, il se laisse la possibilité d'intervenir au-delà, il part d'un rire franc, me rappelant que le bailleur départemental ne se prive pas de venir disputer, à grand renforts financiers, les dernières opportunités foncières au cœur de la métropole[386]. Il m'explique que ses limites ne sont pas tant géographiques (il intervient déjà dans toute la Nouvelle Aquitaine) que morphologiques : construire et gérer des opérations sociales à la campagne pose un problème (financier) de gestion, qui limite les interventions du bailleur aux opérations en « semi-dense ».

Je tente ma chance : « *vous avez besoin de quelqu'un qui l'emmène aux bons endroits, là où il y a un terrain et une volonté* ». La réplique est sans espoir : « *On n'a pas le temps d'aller convaincre les communes, on a le monde à changer. On ne peut pas non plus payer qu'un à aller convaincre les communes. Il faut qu'on fasse rentrer des affaires pour embaucher* »[387]. Qu'à cela ne tienne, je l'invite à Loupiac, pour voir le terrain, découvrir le projet et les élus. Il accepte. … Il ne me reste qu'à convaincre la mairie.

[386] L'office départemental avait injecté quelque 12 millions d'euros pour remporter quelques mois plus tôt un appel d'offre de l'Etat en plein Bordeaux. Voir notamment « Bordeaux : Gironde Habitat met la main sur le site de Castéja », *Sud-Ouest* du 24/04/2014 ; « En images : le projet immobilier de l'ancien commissariat Castéja avance, les travaux vont commencer », *Sud-Ouest* du 19/04/2021.
[387] Notes d'entretien du 01/02/2017.

Planche photographique n°25 - Le projet urbain de Loupiac



4,7 ha constructibles, en zone NA du POS de 1994 (PLUi en cours d'élaboration). Entre 60 et 100 logements : accession privée, habitat participatif, logement social (Source : Géoportail).



Présentation du projet au public (Cliché : Aquitanis).



Le site du projet d'aménagement du bourg et ses parcelles viticoles (Clichés : O. Chatain, 2017).



Plan masse proposé par l'architecte Philippe Madec et le bailleur Aquitanis (2017-2018).

4. De la promesse d'un succès opérationnel à la rupture des élections municipales

Une date est fixée dans un délai très bref : le 24 février. Le directeur général vient en personne, avec son directeur de l'aménagement et une chargée d'opération. Cette mobilisation rapide du haut de l'organigramme dépasse mes espérances. Elle ne saurait se justifier uniquement par la maigre opportunité que représente une soixantaine de logements pour un organisme qui en possède plus de 20.000, assure la gestion de 40.000, et en construit annuellement plus de 2.000[388]. Cette mobilisation ne peut que traduire, selon moi, l'intérêt naissant du bailleur pour l'expérimentation rurale.

La partie de campagne du bailleur métropolitain

L'équipe métropolitaine fait valoir l'expérience qui la distingue des autres opérateurs : sa certification RSE[389], ses prix d'architecture à la biennale « Agora » de Bordeaux, l'utilisation expérimentale de matériaux biosourcés dans plusieurs opérations, et une pratique très diversifiée des méthodes de participation. Peu habitués à de telles références, les élus se montrent enthousiastes, immédiatement. Je redoute alors que le charme du moment ne complique les négociations à venir. Car déjà plusieurs signes traduisent un positionnement ferme de l'entreprise. Aux exposés des intentions du projet, le directeur de l'aménagement ponctue « *si on veut sortir à nos prix…* ». Quand le maire annonce que des discussions préalables sont aussi engagées avec un autre opérateur privé et des architectes, le directeur général avertit : « *si vous avez déjà coopté, qu'est-ce que vous attendez de nous ?* »[390].

Le bailleur salue néanmoins la qualité du travail préalable, et la cordialité s'installe. Il emporte définitivement la confiance quand il annonce son intention de faire travailler l'architecte-urbaniste Philippe Madec à Loupiac. Très reconnu en France, et au-delà, pour son engagement en faveur d'une « sobriété heureuse », c'est aussi un nom connu par plusieurs élus du conseil. Autour de la table, je suis une nouvelle fois seul à émettre des réserves. Non que le professionnel ne me convainque pas, mais parce qu'il m'apparaissait cohérent d'avancer dans la conception architecturale avec des équipes ayant déjà fait preuve de la compréhension de la démarche du Quartier Campagnard.

---

388 Chiffres de 2021 : URL : https://www.aquitanisphere.com/reperes/en-chiffres-p-26.

389 Le label RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) est une certification délivrée par l'AFNOR aux organisations qui se distinguent par la prise en compte d'enjeux environnementaux et sociétaux dans leur organisation et leurs activités.

390 Notes de réunion du 24/02/2017.

Le bailleur se montre alors magnanime. Le directeur général nous explique avoir un engagement avec Philippe Madec auquel il n'entend pas renoncer. Il propose un « workshop » d'architecture, auquel pourront être associées plusieurs équipes girondines, dont deux impliquées dans l'appel à idées de Targon. La démarche se passera dans le village, avec des temps importants consacrés au dialogue avec la population (Voir planche photographique n°25).

Le dimanche 8 octobre 2018, un « diagnostic en marchant » est mené avec les élus, les dirigeants de l'office HLM, et les habitants volontaires. Durant l'hiver, les propriétaires des terrains sont conviés à rencontrer les architectes pour discuter du projet. Au printemps 2018, le bailleur rassemble en résidence à Loupiac les architectes durant un « bivouac » de quarante-huit heures, auquel sont conviés les habitants et les élèves de l'école. Elus, professionnels et habitants se réjouissent, et « chacun apporte sa pierre à l'édifice du futur quartier »[391].

Les professionnels prennent l'opération en main

Ce faisant, l'opérateur social s'impose progressivement comme chef d'opération à Loupiac. En avril 2019, l'expérimentation reçoit la faveur des ondes régionales[392]. Mais ce sont les responsables d'opération – et non le maire – qui sont interviewés. Les cadres prennent soin de s'inscrire en continuité des questionnements communaux, et de minimiser leur rôle :

> « *On a juste proposé des formes urbaines qui répondent à ces objectifs-là. Plutôt que partir de l'habitat pavillonnaire (…) qui consomme beaucoup d'espace, on part sur des petits collectifs (…) qui permettent d'avoir à la fois une sphère privée qui est bien délimitée, mais aussi des espaces communs qui permettent de mutualiser des usages (…) ; il peut y avoir une cuisine commune, une laverie...* ».

Pour autant ils se positionnent bien comme précurseurs et comme sachants, dans l'identification des enjeux de ce qu'ils désignent comme une « *intervention en secteur détendu* », dont les élus locaux ne seraient finalement que des partenaires tardifs et presque inespérés :

> « *Ce qui est nouveau, et ça fait du bien, c'est de voir des élus qui se saisissent de ces enjeux-là. La rencontre qui s'est faite à Loupiac c'est des élus de nouvelle génération qui disent qu'on ne peut plus développer les installations humaines en territoire rural comme ça a été le cas, sous forme de lotissements, pendant des décennies. Ce qui est intéressant pour nous, et peut-être plus nouveau, c'est qu'on ne peut pas développer sur ces territoires une architecture qui descend, comme ça, un peu générique quoi…* ».

391 Titre d'un article dans le quotidien *Sud-Ouest* du 20/01/20, par Jean Berthelot de La Glétais.
392 « Aquitanis participe à la restructuration du centre bourg de Loupiac », *France Bleu* – « *Bien dans ma Ville* », Diffusion du 14 avril 2019, Philippe Vigier, Marie-Corine Cailleteau, https://www.francebleu.fr/emissions/bien-dans-ma-ville/gironde/aquitanis-participe-a-la-restructuration-du-centre-bourg-de-loupiac

Exit le Pays

Cette mainmise est d'autant plus forte qu'entre temps, la commune a perdu son partenariat avec le Pays comme ingénierie locale au service de son projet. La réforme territoriale engagée par l'Etat en 2015 a eu pour conséquence une fusion forcée de l'intercommunalité à laquelle appartenait Loupiac. La communauté des « Coteaux de Garonne » est en effet jugée trop petite au regard des objectifs nationaux (9 communes et 7.300 habitants en 2016). Face à la difficulté d'un consensus local[393], le Préfet impose un périmètre intercommunal élargi[394], qui conduit à la création d'une nouvelle intercommunalité, « Convergence Garonne », comptant cette fois ci 25 communes et 31.000 habitants[395].

La nouvelle intercommunalité est opérante au 1er janvier 2017, et dispose d'un an pour unifier les partenariats préalablement engagés par chacune de ses instances constitutives. En l'occurrence, les intercommunalités initiales avaient adhéré à des Pays différents. Elles doivent alors choisir entre deux Pays, celui du Cœur Entre-deux-Mers (partenaire historique des Coteaux de Garonne), ou celui des Rives de Garonne (partenaire de l'ancienne CdC de Podensac). La décision collective penche finalement en la défaveur du Cœur Entre-deux-Mers, et au 1er janvier 2018, sans que le maire ne puisse rien y faire[396], la convention entre mairie et Pays devient caduque. En tant que chargé de mission urbanisme, je n'ai de fait je n'ai plus légitimité à intervenir à Loupiac. Les élus sont désormais sans interlocuteur technique « interne » dans leurs discussions avec le bailleur. La mairie se trouve d'autant plus seule qu'elle a laissé l'office HLM évincer, fin 2017, l'opérateur lauréat du Quartier Campagnard de Targon, avec qui il lui était proposé de collaborer. Celui-ci pouvait jusqu'alors représenter un concurrent potentiel, et constituait donc un moyen de pression sur l'aménageur public.

Cette prise en main du projet loupiacais par le bailleur n'est alors pas en soi problématique, puisque qu'il doit in fine devenir maître d'ouvrage opérationnel. Mais en anticipant ce rôle de chef d'orchestre dès la phase d'étude, celui-ci prend en fait le pouvoir sur la programmation elle-même. Sans compétences spécifiques en interne, pas plus que n'en dispose alors la nouvelle communauté

[393] Voir les articles « Non à la fusion de la CdC avec le Cadillacais », *Sud-Ouest* du 25/05/2016 : URL : https://www.sudouest.fr/gironde/barsac/non-a-la-fusion-de-la-cdc-avec-le-cadillacais-4651659.php ou « Le casse-tête des intercommunalités », *Sud-Ouest* du 26/10/2016 par Pierre Lascourrège : URL : https://www.sudouest.fr/gironde/capian/le-casse-tete-des-intercommunalites-4625134.php

[394] La nouvelle entité résulte de la fusion de trois intercommunalités : celles de Podensac et des Coteaux de Garonne, ainsi qu'une partie de celle du Vallon de l'Artolie.

[395] « C'était la dernière séance avant la fusion », *Sud-Ouest* du 20/12/2016 par Michel Laville : URL : https://www.sudouest.fr/gironde/podensac/c-etait-la-derniere-seance-avant-la-fusion-3552002.php

[396] « Fusion des CdC : un appel aux citoyens », *Sud-Ouest* du 25/05/2016 par Patricia Callen : URL : https://www.sudouest.fr/gironde/cadillac/fusion-des-cdc-un-appel-aux-citoyens-3557671.php

de communes, les élus tentent de se débrouiller par eux-mêmes, ce qui ralentit le projet, ou bien laissent le bailleur fournir ses propres propositions contractuelles.

« *On n'a pas eu le temps de se fâcher* »

C'est dans ce cadre que rapidement, l'opérateur social anticipe un développement plus important de la zone. Des soixante logements initialement envisagés, il envisage jusqu'à 135 logements, pour finalement redescendre à la jauge de départ prolongée de deux tranches complémentaires, d'une vingtaine de logements chacune, à l'horizon 2030, puis 2040. Cette augmentation des objectifs traduit la préoccupation de l'aménageur public d'assoir l'équilibre financier de son intervention. Mais elle a aussi pour conséquence de « remplir » la zone aménageable, soit par une densification supplémentaire du bâti, soit par une moindre place laissée aux espaces ouverts.

De même, le maire constate que progressivement, la typologie des logements évolue aussi, avec l'intégration d'une part croissante d'habitat individuel sur des petits terrains de 600 m². Si l'enjeu est là encore l'équilibre financier de l'opération, cette évolution altère pour l'élu l'intention de départ, et pose un problème d'intégration. Il découvre enfin que l'opérateur public attend, pour boucler son budget, un apport « Autre » de 300.000 € (sur un coût total d'aménagement de 4 millions d'euros) :

> « *Donc on a discuté, et c'est là qu'ils nous présentent le plan budgétaire, et ils nous disent à ma grande surprise (j'avais pas très bien compris (…) que c'était la commune qui... C'était marqué AUTRE" (…). Et je dis : "mais c'est qui Autre ?" Ils me disent : "mais c'est vous ! Parce que si y'a personne d'autre, c'est vous". Et là il fallait engager 300.000€ de dépense et tu sais pas si… et tu les as pas !* »

Pour le maire, ce recalibrage de l'opération rime avec un village « en chantier » pour 15 ans, donc une gêne problématique pour les habitants (les chantiers individuels seraient en ce sens plus discrets pour lui). Il signifie aussi une échéance de projet à 15 ans, « *parce que le sens final ne se fait qu'au bout de 15 ans. Quel est le maire qui accepte (cela) ? Il faut les moyens de Juppé ! (…) et encore Bordeaux c'est en moins de 10 ans qu'ils ont fait l'aménagement des quais et tout ça* ». L'incompréhension que révèle le maire sur l'apport de 300.000 € traduit de même le décalage d'un acteur urbain en terrain rural. Bien qu'il ait obtenu une décote foncière importante (un prix d'achat à 22 €/m² au lieu des 40 € initialement demandés par les propriétaires), le bailleur n'atteint pas l'équilibre financier. Demander une forme de subvention à la collectivité est pratique courante en métropole, alors que dans un budget de commune rurale, elle est tout simplement inenvisageable. Comme le soulevait les travaux de Thierry Vilmin, le modèle économique d'un acteur urbain ne fonctionne pas, en l'état, en milieu rural. Ainsi,

quand arrivent les élections municipales de 2020, le contrat qui aurait pu préalablement verrouiller l'engagement de la mairie et du bailleur n'est pas prêt à être signé. Le maire se rappelle :

> « *On aurait pu faire signer, faire voter la concession d'aménagement avant les élections. Mais, moi ça ça me gênait. Même si j'avais gagné (les municipales suivantes), y'avait un engagement financier trop important pour la commune, sachant que t'avais pas l'argent (…). Donc c'était pas prêt à le signer. C'est ça qui est dommage. Je pense qu'on aurait eu un an (de plus) pour travailler, on aurait pu peut-être arriver à le signer, et à bétonner* ».

Ce dont les élus voulaient s'assurer, c'était que la mairie dispose d'un « droit de veto » sur l'ensemble des séquences du projet. Comme le résume finalement le maire : « *On est resté dans l'utopie, et on n'a pas eu le temps de se fâcher avec eux* ».

« *Loupiac d'abord !* » : le maire battu aux municipales de 2020

Peu avant les élections municipales de mars 2020, une liste d'opposition à l'équipe sortante fait connaître à la presse locale sa volonté – si elle est élue – de mettre fin au projet d'aménagement du bourg :

> « *L'ensemble de la liste rejette le projet porté par la municipalité actuelle (…). Le choix du type d'habitations et le surcroît de population qu'il tend à engendrer ne correspondent pas à notre idée directrice de ruralité, sérénité et sécurité (…). [A l'inverse], un projet conçu dans le cadre du PLUi sera élaboré avec les propriétaires terriens de la zone concernée, en tenant compte de l'avis des administrés* »[397].

L'organisation spatiale du village cristallise ainsi un clivage des plus profonds. Le maire élu en 2008 par de nouveaux habitants installés dans les lotissements récents, est défait pour avoir voulu permettre à d'autres nouveaux ménages de s'installer. Plus risqué encore, il a confié l'avenir du bourg à un opérateur social, faisant par là-même planer sur le village l'ombre de populations susceptibles compromettre « sérénité et sécurité ». Le maire s'était refusé de signer à la hâte avant les élections la concession d'aménagement qui aurait imposé le projet à ses successeurs en cas de défaite.

Dès lors, les 26 voix d'écart (278 contre 252) en faveur de nouvelle liste suffisent à mettre fin à une projet engagé près de 10 ans plus tôt. Trois mois après son investiture, la nouvelle équipe rompt avec l'héritage du précédent mandat, en stoppant les réalisations les plus emblématiques, en fermant

[397] « *Gironde. Elections municipales : Jean-José Bonneron présente sa liste "Loupiac d'abord"* », *Le Républicain* du 06/02/20 : URL : https://actu.fr/nouvelle-aquitaine/loupiac_33253/gironde-elections-municipales-jean-jose-bonneron-presente-liste-loupiac-dabord_31293247.html

un bâtiment associatif défendu par leur prédécesseur, en mettant fin de l'éco-pâturage des espaces publics, et à l'activité de maraichage bio destiné à la cantine scolaire en régie[398].

À mi-mandat, le maire élu en 2020 et cinq élus de la majorité démissionnent, suite à des mésententes au sein du conseil. De nouvelles municipales sont programmées en mars 2023. Dans un quotidien local, le maire intérimaire, issu de la majorité, se dit ouvert à une main tendue à l'opposition : « *à la seule condition, partagée par d'autres, que ce ne soit pas [l'édile de 2014] qui soit tête de liste et futur maire* ». Le journaliste précise : « *L'élu de la France insoumise est jugé* "trop politique" »[399]. L'ancien maire, défait en 2020, se présente à nouveau. Il s'incline avec 246 voix contre 311.

[398] « Sud-Gironde : à Loupiac, la nouvelle majorité municipale prend des décisions radicales », *Sud-Ouest* du 21/06/2020 par Patricia Callen et Jérôme Jamet : https://www.sudouest.fr/gironde/cadillac/sud-gironde-a-loupiac-la-nouvelle-majorite-municipale-prend-des-decisions-radicales-1916285.php

[399] « Gironde : cinq démissions à Loupiac, les électeurs rappelés aux urnes pour élire un nouveau Conseil municipal », *Sud-Ouest* du 21/01/2023 par Jérôme Jamet : https://www.sudouest.fr/gironde/loupiac/gironde-cinq-demissions-a-loupiac-les-electeurs-rappeles-aux-urnes-pour-elire-un-nouveau-conseil-municipal-13884950.php

Conclusion du chapitre 6

Quand une institutionnalisation trop rapide de l'expérimentation urbanistique locale conduit à son rejet par la population.

La commune de Loupiac s'inscrit ainsi dans le même processus d'urbanisation que Targon, en dépit de son plus grand éloignement de Bordeaux. Elle connait, à partir des années 1970, un développement résidentiel répondant de l'influence métropolitaine, dont la diffusion en profondeur est d'une part favorisée par l'inscription de la commune sur l'axe historique de peuplement de la Garonne, mais aussi d'un réseau de petites centralités locales : Cadillac, Podensac, Langon. A la différence de Targon, dont l'engagement du projet tient à l'offre imprévue d'une association citoyenne, l'action urbanistique s'impose ici comme une priorité du projet politique, suite à l'expérience de l'urbanisation vécue par les élus lors de leur premier mandat (2008-2014). Les deux communes partagent alors la difficulté d'infléchir les formes bâties imposées par les acteurs privés.

Le projet d'aménagement du bourg de Loupiac s'inscrit donc à la rencontre d'une volonté propre de la commune de mieux maîtriser les formes bâties à venir, et le modèle alternatif du Quartier Campagnard esquissé à quelques kilomètres seulement. L'expérience de Targon a réussi la démonstration qu'une commune rurale pouvait concevoir son propre programme architectural et urbain. Elle encourage les élus loupiacais s'inscrire dans la continuité de l'expérimentation targonnaise, en prenant le nom de « Quartier Campagnard de Loupiac », tout en affirmant une stratégie autonome, qui se traduit par une mise à l'écart de l'association fondatrice de Cartier, et une association des services du Pays moins étroite qu'à Targon. Le maire entend en l'occurrence se distancier d'une posture jugée trop directive, dont il redoute qu'elle ne dissuade l'intervention des partenaires institutionnels et économiques indispensables à son projet. C'est néanmoins par les réseaux mobilisés pour Targon, et par l'intermédiaire du Pays, que la commune parvient à attirer l'attention d'un opérateur, dont la présence récurrente du directeur général à l'ensemble des réunions de travail confirme un intérêt nouveau pour la ruralité d'acteurs jusque-là plus strictement urbains.

Mais le bailleur de la métropole bordelaise, rompu aux lourdes opérations urbaines, ne tarde pas à prendre la main sur les opérations. La commune y gagne l'assurance d'une faisabilité du projet, confirmée promise par des protocoles économiques efficaces, et une médiatisation croissante du projet. Elle se voit aussi imposer un architecte (de renom), et un nombre de logement bien plus important que celui envisagé au début du projet. En dépit du « poids » qu'aurait pu offrir une unité plus forte entre les deux projets, la distanciation relative avec le modèle targonnais traduit l'attachement de la commune à l'individualité de ses choix. Ce désir bien compréhensible

d'autonomie participe d'une diversité de modes d'action et de stratégies opérationnelles rurales. Mais la posture plus conciliante de la mairie se traduit par une perte de maîtrise, qu'elle soit consentie ou subie ? L'isolement de la mairie conduit à l'affaiblissement de son pouvoir de négociation pour maîtriser son propre projet, revoyant la municipalité à sa condition de quantité négligeable face à l'opérateur. Goliath peut apprécier David, tout en lui imposant, par sa force, ses propres intentions et ses protocoles.

En s'imposant comme maître à bord dans le paysage du projet local, le bailleur participe aussi à donner à l'ensemble du programme une tonalité sociale. Si elle peut ne pas susciter d'émoi en contexte urbain, la représentation du « HLM » s'avère plus problématique dans un environnement rural comme Loupiac, où le voisinage de l'opération est constitué en majorité de propriétaires immobiliers en retraite. L'appel à la « *sérénité* » et la « *sécurité* » de la liste, qui remporte de peu les municipales de 2020, exprime la même posture de défiance constatée à Targon et Nérigean, à l'égard d'une population supposément venue d'ailleurs, pauvre et en difficulté, alors même que plus d'un loupiacais sur deux serait éligibles au parc social. Ce rejet des aides que l'Etat peut apporter aux populations locales traduit la position d'équilibre précaire d'une municipalité dès lors qu'elle tente de répondre à la pluralité des besoins locaux, au risque de modifier la représentation d'un village « propre et sans histoires ».

Au-delà du contexte strictement communal, cette seconde expérience contribue à franchir une nouvelle étape dans les possibilités données à une action opérationnelle en commune rurale. Le projet loupiacais fait la démonstration qu'un projet urbain communal peut être engagé sur foncier privé, quand jusqu'alors, la maîtrise préalable des terrains apparaissait aux élus de l'Entre-deux-Mers comme une condition *sine qua non* de toute négociation avec les acteurs privés.

L'inaboutissement des projets urbains de Targon et Loupiac ne ferait donc pas justice à l'engament politique et au travail assidu opéré en l'espace d'une décennie, si le défrichement des faisabilités techniques, juridiques et financiers d'un urbanisme rural opérationnel à la campagne ne comptait pour un résultat à part entière. Entre 2010 et 2020, la donne a changé. Comme nous proposons de l'analyser à Nérigean, l'affirmation par un maire de village de sa volonté de maîtriser les formes urbaines ne fait plus tant sourire qu'elle retient l'attention d'opérateurs privés, aussi curieux de ces nouvelles manières de penser l'espace qu'harassés par les conditions de concurrence du marché métropolitain.

Chapitre 7

L'aménagement d'un bourg à Nérigean

L'existence d'un troisième projet urbain communal dans l'Entre-deux-Mers consolide l'hypothèse d'un mouvement émergent dans les pratiques locales au cours des années 2010, d'autant plus digne d'attention que ce champ de l'urbanisme, en contexte rural, est restée très marginal dans les travaux scientifiques. Le projet de Nérigean consiste en une opération d'aménagement profitant de friches viticoles attenantes à l'église du village, pour construire une soixantaine de logements, accompagnés comme à Targon et Loupiac d'une offre d'équipements, d'activités publiques ou privées, et d'une trame d'espaces publics visant à revitaliser la vie sociale du bourg.

La commune s'inscrit dans le bassin de vie de Libourne, et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais. Elle est donc extérieure, bien que voisine, au périmètre du Pays Cœur Entre-Deux-Mers. Parmi les rares projets de quartiers ruraux d'initiative communale, celui-ci nous intéresse particulièrement parce qu'il ne s'inscrit pas explicitement dans la démarche des Quartiers Campagnards. Je n'y suis pas intervenu comme professionnel de terrain. La démarche enrichit donc le corpus dans la mesure où elle poursuit une trajectoire relativement indépendante, et permet en ce sens de donner un éclairage différent, complémentaire, sur l'action urbanistique opérationnelle d'une commune rurale. L'expérience des Quartiers Campagnards n'est pas pour autant totalement étrangère à Nérigean. L'adjoint au maire, urbaniste aux services de l'Etat, a eu de nombreux contacts avec les équipes de Targon et de Loupiac. Il a surtout pris part aux ateliers de projet menés par l'architecte lauréat de l'appel d'offre targonnais, amenant des étudiants à concevoir des propositions d'aménagement pour plusieurs villages du Sud Gironde[400].

Le projet de Nérigean mérite en ce sens d'être questionné dans la diffusion ou la résonnance d'intentions communes avec les Quartiers Campagnards, autant que pour ses différences de vision et de stratégies opérationnelles. Car, autre intérêt et non des moindres dans notre analyse d'un urbanisme rural, cette troisième opération est la seule de nos cas d'étude à avoir, pour l'heure, franchi le cap de la mise en chantier. Elle nous offre ainsi l'opportunité de questionner ce qui, dans la conception programmatique, dans le portage politique ou la stratégie partenariale, a pu rendre

[400] « *Studio d'architecture – Un quartier campagnard* », Master diplôme d'Etat d'architecture, Ecole Nationale Supérieur d'Architecture de Paris-Belleville.

possible une démarche proche de celles qui, à Targon comme à Loupiac, se sont trouvées empêchées dans leur aboutissement.

Au jeu des différences, la commune de Nérigean se distingue de Targon et Loupiac par son inscription dans une dynamique urbaine plus intense, par sa localisation entre la métropole bordelaise et l'agglomération de Libourne. Paradoxalement, le rythme des constructions y a été moindre, du fait d'un document d'urbanisme figé, avec pour conséquence une baisse démographique et un vieillissement de la population menaçant la survie de l'école. Comme à Loupiac, le projet d'aménagement constitue le projet central du mandat de la municipalité élue en 2008. La revitalisation de la commune passe alors, pour les élus, par une diversification de l'offre de logement visant offrir davantage de possibilités aux jeunes ménages, aux accédants plus modestes, aux personnes âgées, de trouver réponse mieux adaptée à leurs besoins, et à leurs moyens. Mais pour « faire bourg », encore faut-il pouvoir proposer une morphologie bâtie susceptible de consolider le village comme cœur de la commune, et favoriser par l'espace les possibilités de rencontres entre les habitants, et de liens avec la campagne perçue comme une ressource commune à préserver. La municipalité recherche moins qu'à Targon et Loupiac à forger de toute pièce son propre modèle d'urbanisme rural. Elle s'appuie davantage sur les outils techniques et les aides existantes pour structurer son projet, privilégiant une action d'abord planificatrice (l'élaboration d'un PLU) pour donner un cadre règlementaire au projet, et acceptant un travail de co-conception avec l'ingénierie extérieure proposée par les services du Département. Mais la démarche n'en demeure pas moins singulière, et familière des Quartiers Campagnards, par l'attachement du maire à penser les formes de l'urbanisation rurale avec une attention égale pour la richesse écologique et la vitalité sociale.

Nous proposons donc de nous interroger, avec ce troisième et dernier cas d'étude, sur ce qu'un contexte spatial spécifique et une stratégie différente peuvent exprimer de commun avec les projets engagés quelques années avant, à quelques kilomètres de Nérigean. Nous nous demandons comment, en l'occurrence, la diversité sociale, l'appuis sur les aménités de l'espace rural, l'agrégation du bâti et le ménagement d'espaces communs, s'imposent aux élus communaux comme le socle nécessaire et désirable pour produire des formes urbaines plus favorables à la vie sociale du village. Comme pour les précédents cas d'étude de cette thèse, nous proposons d'analyser d'abord le contexte spatial de la commune, en étudiant à quel rythme et sous quelles formes celle-ci s'urbanise. Dans contexte géographique davantage multipolarisé, nous observerons que les morphologies fragmentées et l'absence d'un traitement d'ensemble des constructions résidentielles encourage vivement la mairie à penser un autre modèle d'aménagement (section 1/). Si la commune a été

relativement « préservée » du mitage par son ancien POS, restrictif mais sommaire quant à une réflexion sur d'autres formes urbaines possibles, nous verrons que c'est la perte de population, et la menace qu'elle fait peser sur l'avenir de l'école, qui détermine en premier lieu l'engagement d'une action urbanistique communale. Face à des ménages modestes, la municipalité sait devoir proposer une typologie de logements plus variés et plus accessibles pour attirer ou maintenir dans la commune de nouveaux foyers avec enfants (section 2/). Nous étudierons ensuite comment les élus, tentant de tirer le meilleur parti du levier de planification, en viennent à hybrider ce mode opératoire avec une pratique plus opérationnelle mais, à la différence de nos précédents cas d'étude, nettement plus informelle (section 3/). De ce cadre d'action en apparence moins « verrouillé », il ressort une plus grande rapidité d'exécution, où le « savoir-être » du maire et de son adjoint, fondé sur la valeur accordée à la parole donnée et la confiance faite aux interlocuteurs, vient pallier le manque de moyens techniques et financiers. Nous constaterons enfin comment le projet accepte une perte relative de maîtrise, notamment dans les choix architecturaux, pour garantir la mise en chantier de l'opération (section 4/).

1/ Une commune encore rurale dans un contexte d'attractivité généralisée

La commune de Nérigean s'inscrit dans la partie sommitale au Nord du plateau de l'Entre-deux-Mers où les eaux se partagent entre la Garonne à l'Ouest, et la Dordogne au Nord-Est. Le relief faiblement marqué offre un paysage amplement ondulé, où les vues s'ouvrent sur de vastes étendues. Les rangées de vigne palissées comme quasi-monoculture y dessine leur géométrie striée de règes, ponctuée de bosquets encore nombreux et bien délimités.

Un « paysage-jardin » en sursis, en marge des grands axes

Comme le résument les paysagistes Folléa et Gautier, « *le soin apporté à ces cultures très dessinées (…) constitue un véritable paysage-jardin, mis en valeur par les vallonnements doux du plateau* » (2010) (Planche photographique n°26). Cette planéité relative n'est que ponctuellement interrompue par quelques ruisseaux, affluents de la Dordogne. Ils y forment des vallons qui, par contraste, apparaissent plus délimités par les boisements, offrant au contrebas des collines viticoles des ambiances plus intimes et fermées. C'est le cas du vallon de la Rouille qui depuis l'église offre la perspective d'une nette encoche boisée, tandis que dans les fonds, plus composés, alternent davantage cultures, prairies et boisements.

Planche photographique n°26 - Nérigean : un bourg faiblement bâti, contrastant une urbanisation très éparpillée



Friche viticole au centre du village, entre l'église en l'école (Clichés : O. Chatain, 2020)



Paysages ouverts au Sud du bourg, où l'urbanisation pavillonnaire s'intercale entre les parcelles viticoles.



Perspective sur le vallon de la Rouille depuis le point haut de l'église

Le village, qui en 2017 compte 839 habitants, se situe à 28 km à l'Est de Bordeaux, et à 12km au Sud de Libourne. La sous-préfecture, principale ville du Nord girondin, constitue le centre urbain le plus proche avec ses 25.000 habitants (pour une unité urbaine de 35.000 habitants). A la différence des communes voisines, Nérigean n'est traversée d'aucun axe de communication majeur. La commune semble même occuper le centre d'une maille formée, à distance, par les voies principales du plateau. Ainsi la RN 89 et la RD 936, qui relient respectivement Bordeaux à Libourne et à Branne, forment deux axes parallèles passant à 1km au Nord et au Sud de la commune (Figure 74). La RD 20 qui lie Créon à Libourne et la RD 18 qui longe le coteaux Sud de la vallée de la Dordogne semblent épouser le périmètre communal en le contournant, en s'en tenant encore à plus d'un kilomètre.

Figure 74 : Un territoire communal en retrait des principaux axes de communication.



RN 89, Est-Ouest, reliant, Bordeaux à Libourne

RD 242, Nord-Ouest - Sud-Est, reliant, Bordeaux à Libourne

RD 936, Est-Ouest, reliant Arveyres à Branne

RD 20, Nord-Sud, reliant Créon à Libourne

Source : Googlemaps, 2023.

Il ressort de cette situation une commune moins marquée que ses voisines par l'urbanisation récente. Autour de Nérigean, plusieurs villages ont en effet profité plus tôt de leur positionnement pour davantage se développer, et pour certain devenir des bourgs significatifs (Figure 75). A travers les données de la population municipale de l'INSEE de 2020, on s'aperçoit que c'est le cas de Saint-Germain-du-Puch à l'Ouest, sur la RD 20 (2.256 hab.), de Baron (1.181 hab.) et Saint-Quentin de Baron (2.600 hab.), de Branne au Sud, sur la RD 936 (1.317 hab.), de Génissac sur la RD 18 (1.992 hab.), puis d'Arveyres (2.000 hab.), Vayres (4.177 hab.) et Izon (6.298 hab.) au Nord, au croisement des RN 89 et RD 20. Chacune de ces communes présentent une population communale stable, du XIX jusqu'aux années 1960, à partir desquelles toutes amorcent une phase de croissance, avec des temporalités variées. À l'Ouest, les communes voisines de Baron et de Saint-Germain-du-Puch, historiquement stabilisés depuis 150 ans à respectivement 500 et 1.000 habitants, voient leur population doubler en quelques décennies, avec une croissance régulière entre 1980 et 2020. À Génissac au Nord, la population communale, stable elle aussi autour du millier d'habitants, double

en 20 ans à partir des années 2000. Au Sud, le village de Saint-Quentin de Baron connait une évolution plus significative encore. D'une population très stable autour de 500 âmes depuis le XIXème siècle, la commune connait une croissance d'abord lente dans les années 1980 et 1990, qui s'intensifie brutalement à partir de 2000, de sorte qu'en 2020, la population initiale a été quadruplée.

Figure 75 : Une urbanisation plus intense dans les communes voisines de Nérigean.



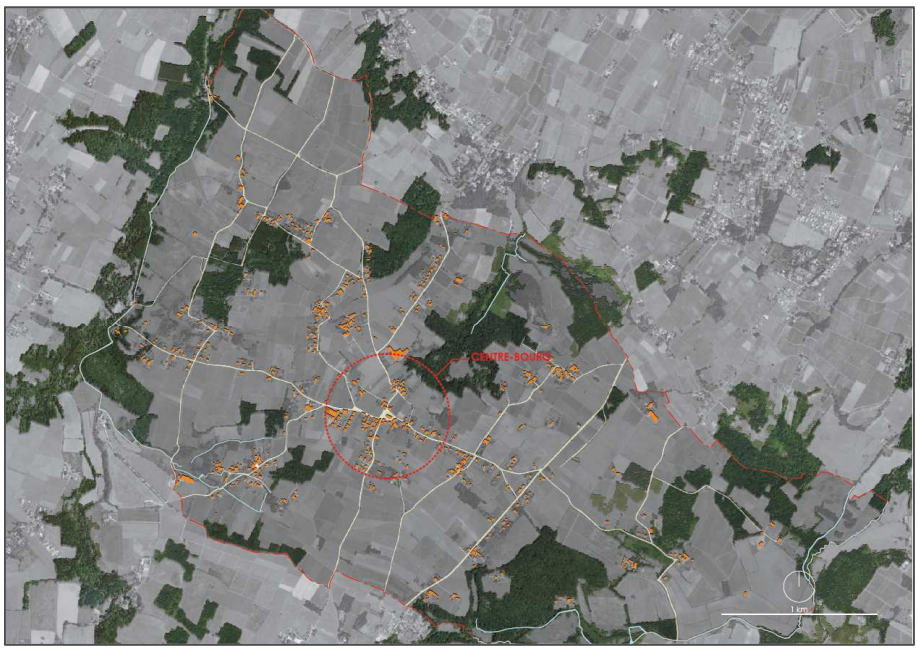
Source : Géoportail, parcelles cadastrales 2013-2018.

En comparaison, la population de Nérigean présente une trajectoire démographique plus modeste et incertaine. Stabilisée autour de 650 habitants depuis les années 1800, le village connaît de pertes successives de populations, redescendant à 500 habitants à la fin du XIXème, puis durant l'entre-deux-guerres. Cette population double en deux décennies (entre 1980 et 2000) pour atteindre 1.036 en 1990. Puis à la différence de ses voisines elle reperd de la population (200 habitants en 25 ans) pour se stabiliser autour de 850 habitants à partir des années 2010.

Une urbanisation modérée, une diffusion systématique

L'état initial des années 1950. En 1954, une campagne photométrique très détaillée donne un état initial de l'urbanisation de Nérigean et des villages voisins[401]. S'il n'est pas traversé de voies importantes, le territoire communal apparait très structuré par un système viaire en étoile, finement ramifié jusqu'aux confins du finage. Deux voies orientées Est-Ouest (RD 241, Route de la Souloire) et Nord-Sud (RD 120) se croisent à la perpendiculaire pour marquer le centre de la commune, sur un point haut du village. Ce carrefour est bordé sur sa partie Nord-Est par l'église fortifiée Saint-Martin (XIème et XVIème siècles), et sur sa partie Sud-Ouest par le seul îlot bâtis du village formant un front partiellement continu aligné à la voie. Les principaux équipements s'y concentrent : mairie, école, salle des fêtes. Le village apparait formé, comme à Génissac, Grésillac ou Saint-Quentin de Baron, par une addition d'exploitations agricoles aux dimensions imposantes, sans présenter entre elles d'agrégations denses comme on en trouve à Branne ou Moulon. Hors du village, une dizaine de hameaux très groupés maillent l'intégralité du territoire communal (Figure 76).

Figure 76 : Trame viaire de la commune de Nérigean.



Source : Cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales, Avril 2018.

L'urbanisation de Nérigean dans les années 1950 résulte ainsi exclusivement du maillage bâti historique de l'espace agricole. Les cultures y sont alors plus diversifiées, et la vigne presque systématiquement accompagnée d'alignement fruitiers, quand elle n'est pas entrecoupée d'importants vergers.

[401] Campagne photométrique du 12/04/1954.

C'est à partir des années 1960 que les premières manifestations d'une urbanisation contemporaine apparaissent dans les périphéries du libournais, se restreignant aux abords des axes principaux (RN89). Au début des années 1970, alors que les villages voisins de Saint-Germain-du-Puch et Saint-Quentin de Baron voient naître les premiers alignements de maisons individuelles le long des voies, les constructions neuves sont encore marginales à Nérigean. En revanche, la fin de décennie marque très nettement le début d'un mitage résidentiel dans l'ensemble du territoire communal. Les premières maisons apparaissent de manière très éparse, de part et d'autre des RD 241 et RD 120, à l'Est et au Sud du village. Six maisons se succèdent à l'Ouest de la RD 120, au lieu-dit « le Caillou ». Une opération d'une vingtaine de maisons en accession sociale à la propriété est édifiée entre l'église et la cave coopérative en sortie Ouest du village (« La Nace »). Les constructions, accolées par deux, s'implantent sur de petits terrains d'environ 430 m², laissant au centre du nouveau quartier un espace central de 2.000 m².

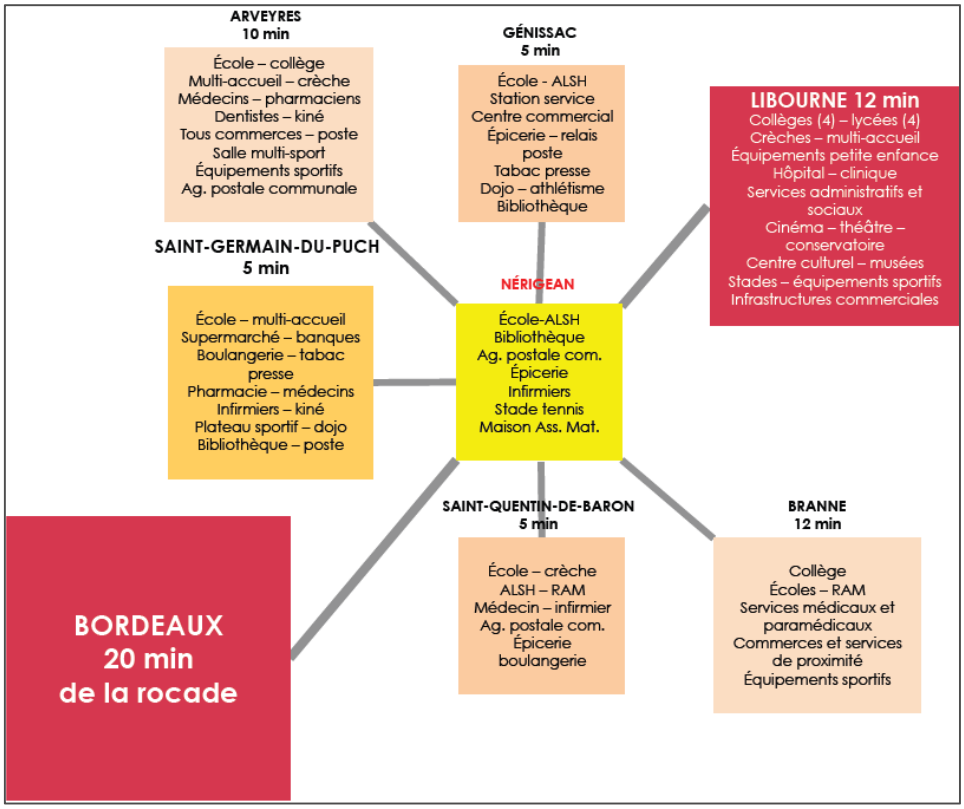
Des constructions isolées sont édifiées aux confins de la commune, au lieu-dit « Lestage » au Nord, « Aux Arguets » à l'Est. Cette diffusion se poursuit au début des années 1980, à l'Ouest autour des hameaux de Quantin de Damanieu, au Nord à proximité du hameau de Fauquey, et enfin à l'Est de part et d'autre de la RD 121 qui relie Saint-Quentin à Génissac. Ces maisons isolées s'implantent alors sur de vastes terrains de 1.000 à plus de 3.000 m², détachés de l'espace agricole en premier rang de voirie. La construction de la salle des fêtes vient fermer l'îlot résidentiel de « La Nace » en bordure de la RD241. Cette dynamique lente mais régulière se poursuit au cours des années 1990, principalement en premier front de voie, sans que ce tissu récent ne s'immisce au centre des mailles agricoles.

Quand l'urbanisation masque le vieillissement et les dépendances territoriales d'un village

Cette augmentation de la population s'accompagne alimente l'essor de la construction individuelle, avec plus de 150 nouveaux logements construits entre 1975 et 1990 (puis près de 80 entre 2000 et 2020). Le nombre de logement augmente cependant plus vite que la population, traduisant, comme à Targon et Loupiac un desserrement significatif de la taille des ménages. Le nombre d'habitants par résidence principale passe en effet de 3,5 en 1975, à 2,3 en 2020. L'âge du parc confirme cette évolution, avec 60 % des logements postérieurs à 1970 (44,7 % des logements de la commune sont construits au cours des années 1970). Conséquence d'une moindre urbanisation récente, plus de 70% des ménages de la commune y sont installés depuis plus de 10 ans, et 30 % y résident depuis plus de 30 ans. Le profil résidentiel de la commune est ainsi largement dominé par les propriétaires (80 %), occupant des logements de taille importante (83 % des logements comptent 4 pièces ou plus). Le locatif n'est pourtant pas inexistant, représentant 17 %

des logements. La part de logements sociaux apparait moins marginale que dans la plupart des villages de moins de 1.000 habitants, avec près de 5 % de du parc (se résumant à la seule résidence de « la Nace »). Ce voisinage proche offre au village un maillage de petits centres suffisamment structurés pour offrir, dans un rayon de 2 à 10 km, les commerces et services de première nécessité, absents de la commune (Figure 77).

Figure 77 : Équipements et services de Nérigean et son proche bassin de vie



Source : Cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales, Avril 2018.

Une morphologie résidentielle très discontinue, sans lotissement ni agrégation bâtie

Il résulte de ce processus, lent et relativement régulier, une urbanisation relativement discrète, mais omniprésente dans tout le territoire communal. A l'exception de la résidence sociale de « La Nace », l'aménagement résidentiel a procédé sans lotissement. Elle se caractérise en premier lieu par une dispersion le long des routes, sans priorisation entre les voies principales et secondaires. Elle apparait plus discontinue que dans les villages voisins, laissant de nombreuses parcelles, en jachère ou encore cultivées, entre les terrains aménagés. Quelques continuités bâties se forment néanmoins, dont les plus significatives n'excèdent pas une dizaine de maisons (à l'Est de la RD 120, au « Caillou », au Nord de la Route de Graveyron à « Lestage »). Immédiatement suivie de prairies, de bosquets ou de vignes, elles donnent l'apparence d'un surgissement résidentiel aussi bref qu'isolé (Planche photographique n°27).

Les maisons s'implantent en milieu ou en fond de très vastes parcelles (de 2.000 à 3.000 m²), en retrait de la voie de plusieurs dizaines de mètres (jusqu'à 70m à « Lestage »). Plutôt que d'évoquer une morphologie de village-rue, les habitations disparaissent alors derrière un cordon végétal de haies ou de grands arbres ornementaux. L'interaction spatiale entre l'espace privé et l'espace public se résume une succession de portails largement espacés en bord de voie, précédés d'accès individuels enjambant le fossé agricole. Comme à Loupiac, les hameaux agricoles servent d'amorce à quelques constructions qui s'y greffent de manière éparse, profitant d'un espacement dans le bâti ancien, où par extension de l'enveloppe urbaine au-delà de ses limites initiales, toujours à partir des bords de route (« Peymau » au Sud-Ouest, « La Grave » au Nord-Est, « Fauquey » au Nord-Ouest, « Les Arguets » au Sud-Est).

Même peu nombreuses, ces nouvelles maisons marquent fortement le paysage par la rupture complète qu'elles opèrent avec le mode d'implantation vernaculaire. Aux édifices en pierre, marquant le bord des voies de leur silhouettes massives, les maisons individuelles opposent une implantation le plus en retrait possible. L'éclat des matériaux neufs souligne avec vigueur l'inversion des proportions d'un bâti comparativement modeste, de plus faible surface et de moindre hauteur que l'ancien. Les terrains nouvellement détachés apparaissent ainsi inversement très vastes, et s'imposent dans le visible par la rigidité des limites soudainement surlignées par les clôtures.

Les exemples d'aménagements diffus ci-après montrent que la construction des maisons s'opère sans aucun liant piéton, le long de voies qui correspondent aux anciens chemins agricoles encore bordés de fossés. Le bourg ne sort nullement consolidé par la croissance résidentielle de la commune. Deux vastes friches agricoles subsistent en son centre, au-devant de l'église et sur son côté Nord. Les constructions résidentielles qui ont étendu la surface initiale de l'enveloppe urbaine ont systématiquement laissé à distance le bâti ancien. Des parcelles agricoles souvent importantes subsistent ainsi, encore cultivées, jusqu'au cœur du village. Les trottoirs (aménagés ou simple dégagement linéaire) se limitent aux abords de l'église, et se prolongent au plus loin au quartier de La Nace, à 200m à l'Ouest.

Planche photographique n°27 - Mitage pavillonnaire le long des chemins vicinaux, et en extension des hameaux de la commune



Pavillons en enclave dans les terres agricoles, en bord de RD 241 à 800m à l'Est du bourg (Streetview, 2022)



Pavillons isolés en bout de chemin rural en impasse de « Lescole » à 300m au Sud du Bourg (Streetview, 2023).



Extension de l'enveloppe urbaine au-delà de la route qui marquait jusqu'alors sa limite, à « Peymau » (Streetview 2023)



Surimposition de l'habitat pavillonnaire sur le bâti rural, aux « Arguets » (Streetview, 2022).



Extension du hameau à partir du bâti agricole, aux « Mallets » (Streetview, 2010)



Urbanisation linéaire en bord de voie, à « Lestage » (Streetview, 2021)



Aménagement du centre-bourg privilégiant la circulation et le stationnement automobiles au détriment des circulations piétonnes (O. Chatain, 2020)

2/ L'expérience municipale de l'urbanisation rurale

La dispersion de l'habitat ancien ne saurait fournir un modèle à l'urbanisation contemporaine pour le maire de Nérigean. Les constructions éparses correspondaient à des fermes de polyculture, dont la structure économique a disparu, et avec laquelle l'urbanisation pavillonnaire n'a pas de lien. Constatant que zones de montagnes, par exemple, ont pu développer leur village de manière groupée, en préservant l'espace agricole, l'édile déplore ainsi l'évolution morphologique de sa commune :

> « *De l'habitat très atomisé. On a eu un mitage sans pareil. Y'a une vue aérienne du village dans le bureau là, c'est flagrant. Y'a pas un espace où vous pouvez faire un rayon avec un crayon… sans toucher une maison* ».
> « *Je suis complètement favorable à un arrêt brutal de l'atomisation, de l'éparpillement (…). Il faut impérativement stopper cette utilisation galopante des espaces. Je vois trop de situations, et de collègues qui continuent ou voudraient continuer de faire ça. Donc à moment donné c'est dire "stop ! c'est fini ça" !* »[402].

Le maire regrette ainsi l'habitude nourrie selon lui par l'habitat individuel diffus, dont il attribue le fondement à une représentation individualiste du territoire, en gardant néanmoins une forme de confiance dans la capacité des administrés à considérer ce qui peut s'exprimer de commun dans le visible des formes bâties et du paysage :

> « *C'est l'habitant qui construit sa maison et qui se fout éperdument de ce qui se passe autour… Et après y'a le vécu de la population, qui est quand même sensible à l'ensemble et à l'harmonie des bâtiments entre eux. (…) L'architecture vécue par l'habitant, et l'architecture vécue par le reste de la population* ».

Le maire et son adjoint à l'urbanisme précise leur analyse de l'urbanisation à partir de deux exemples, représentatifs de modes opératoires contrastés, l'un très récent relevant d'un aménagement « individuel pur » (« Gautey »), l'autre consistant en une opération sociale plus ancienne à la sortie Ouest du bourg (« La Nace »).

L'urbanisation diffuse de « Gautey »

Les extensions récentes du lieu-dit « Gautey », à 200m au Sud du bourg, présentent un exemple caractéristique d'aménagement privé, mené par divisions foncières successives dans une ancienne parcelle viticole. Huit maisons se sont implantées entre 2008 et 20144 sur le bord Ouest

[402] L'ensemble des citations qui suivent sont extraites des entretiens semi-directifs du 28/09/2020 et du 15/10/2020, menés auprès du maire et de son adjoint à l'urbanisme.

de la RD 120, sur des terrains de 1.200 à 3.500 m², en rangs successifs à partir de la route, dont les dessertes sont organisées en « drapeaux », c'est-à-dire raccordés individuellement à la voie. Elles forment un ensemble de près de 2ha, qui offre en contraste avec l'espace agricole une apparence groupée, dont l'horizontalité est soutenue par la très faible densité bâtie, et le caractère bas de maisons sans étage implantées en contrebas de la route (Planche photographique n°28).

Pour l'adjoint à l'urbanisme, ces aménagements ont valeur de contre-exemple à la vision de la municipalité sur l'avenir du village : « *Les trois drapeaux là (…) on n'a pas pu gérer (…) on n'avait pas l'outil pour éviter ça* ». Les demandes de permis sont intervenues quand le document applicable était encore le POS, hérité de la précédente municipalité et jugé trop permissif par les nouveaux élus, et donc avant que le nouveau document d'urbanisme ne permette de les refuser. Trois maisons sont construites sous le premier mandat du maire, vers 2010, en comblement d'une friche agricole entre plusieurs maisons construites entre les années 1980 et 1990.

> « *Ça c'est fait avant le PLU, c'était le POS qui l'autorisait. Le frère d'un ancien maire qui avait ce terrain… c'est pas par hasard… dans une zone qui m'emmerde aujourd'hui vous pouvez pas savoir… ils sont les pieds dans l'eau tous l'hiver avec des pompes de relevage qui fonctionnent plus. J'ai un contentieux à venir là…* »

Un des propriétaires se retourne en effet contre le maire pour avoir signé les permis de construire. Initialement, le terrain appartient au même propriétaire dans sa totalité. Un premier détachement foncier amène la construction de deux maisons, en fond de la maille agricole. Il ménage ainsi la place pour une troisième maison, au plus près de la route, qui apparait en dernier à la faveur d'un second aménagement. Ce séquencement opérationnel a évité au propriétaire du terrain et aux accédants les coûts d'aménagements liés à un permis d'aménager.

En contrepartie, les voies d'accès n'ont pu être pensées de concert, et au chemin d'exploitation de faible inclinaison qui épousait le talus avant l'aménagement, succède une large pente, très prononcée, et restée grossièrement engravée depuis l'aménagement en 2011. Le propriétaire a lui-même assuré la vente de ses terrains, et fait aménager l'accès, un chemin encaillouté dont la forte pente est liée au manque d'espace restant après avoir respecté les contraintes d'implantations des maisons.

Planche photographique n°28 - Aménagement diffus du hameau de Gautey



Urbanisation par détachements successifs de parcelles individuelles
(Source : Géoportail – Orthophoto 2011 et parcelles cadastrales 2013-2018)



Aménagements individuels des abords et des accès aux parcelles privées (O. Chatain 2020)



Extensions pavillonnaires au Sud du bourg – Lieu-dit Gautey (Source : Streetview 2023)

C'est à travers la problématique de l'eau que le maire illustre l'absence de coordination dans l'aménagement de ces maisons :

> « *Ça a été difficile pour eux d'arriver à s'entendre pour faire leur chemin et leur clôture (…), ils ont un problème d'eau. Ils sont dans une cuvette, dès qu'il pleut un peu l'hiver, l'eau submerge, au moins leur jardin et leur assainissement. Ils sont venus m'interpeller plusieurs fois, je leur ai dit "faut faire une réserve et creuser le fossé", j'ai dit qu'on était d'accord pour que ce soit la mairie le fasse. Mais il me faut une autorisation de chacun de vous, et que vous vous mettiez d'accord pour que je fasse tout le long (…). Et là ils n'arrivent pas à se mettre d'accord ! (…). C'est certain que ces gens-là ne se parlent pas.* ».

Figure 78 : Entre deux maisons neuves, une sociabilité des enfants au travers du grillage.



Source : Cliché O. Chatain, 2020.

Dans ce contexte d'aménagement sans coordination, les parcelles se trouvent aujourd'hui entièrement clôturées, jusque dans la longueur de leur chemin d'accès, opposant entre elles et avec l'espace environnant des dispositifs de séparation opaques dans l'interface avec la route, et physiquement infranchissables. Une petite scène de vie quotidienne (Figure 78) illustre la difficulté, pour les enfants des maisons voisines, d'échanger autrement qu'à travers le grillage : pour dépasser cet obstacle et jouer ensemble, il y a 80 m à parcourir, dont une partie sur la départementale sans trottoir. L'espace au-devant des maisons (près de 400 m²) n'est consacré qu'aux voitures. Les portails (dont celui de gauche n'a pas de sonnette ou d'interphone au moment de la photo), coupent tout possibilité d'amorce d'un échange. Ainsi, selon le maire, « *c'est plutôt l'école qui doit les faire connaître. Parce que c'est rare que les nouveaux habitants se parlent et se connaissent aussi vite* ».

La résidence sociale de « La Nace »

L'opération de « La Nace » correspond à une opération d'ensemble réalisée dans les années 1990 par un bailleur social. Située à une centaine de mètre de l'église, elle consiste en une vingtaine de maisons accolées deux à deux par leur garage. Implantées sur trois bords (dont le quatrième est constitué par la RD 2041), les constructions ménagent en leur centre une vaste emprise devenue publique, que se partagent un espace vert et des stationnements.

Si l'organisation commune de l'opération a rendu possible cette centralité, le maire trouve aujourd'hui ce modèle anachronique : « *Ça ça a été fait à une époque où les élus ne voyaient que des grands espaces* ». Le document d'urbanisme prévoyait en effet un minimum de 1200m² de terrain par maison. Il considère par ailleurs que cet espace central n'a pas réellement permis, dans sa conception, une véritable appropriation par les habitants. Il observe ainsi qu'une surface commune, même très généreuse en surface, peut ne pas suffire à créer du lien, de même que la proximité immédiate entre la résidence et le bourg ne crée pas de continuité véritable : « *Comment on aménage cet espace, pour y faire quoi ? Pour y relier les personnes entre elles, c'est la continuité (…). On est dans le bourg et on est distants, donc c'est pas normal »*. Face à ces exemples contrastés d'urbanisation, la municipalité mûrit son projet.

3/ Naissance du projet urbain de Nérigean

Le développement de nouvelles constructions dans le village ne constitue pas une finalité en soi pour le maire élu en 2008. Seulement, la population communale a perdu de la population. L'édile attribue ce déclin à la volonté son prédécesseur, à la mi-parcours d'une mandature de 43 ans (1965/2008), de ne plus accueillir de population. La municipalité d'alors n'avait plus, selon le maire actuel, la volonté d'engager un projet d'aménagement : « *De 1990 à 2001, on voit bien qu'il n'y a pas une construction qui s'est faite, qu'on est déjà dans vieillissement de la population, et une démographie négative déjà amorcée* ».

C'est par la voix d'autres conseillers (dont le futur maire) qu'émerge la question d'une action urbanistique, à travers l'intention de renouveler le document d'urbanisme : « *On attend d'être aux manettes, en 2008 donc… avec comme promesse de réviser le document d'urbanisme et le transformer en PLU* ». L'adjoint le constate aussi : « *Toutes les communes, autour, ont grossi, sauf nous. Il y avait un POS fermé, qu'on n'a pas fait évoluer longtemps. Donc évidemment avec le desserrement des ménages on est retombé de 1.200 à 850 habitants aujourd'hui* ».

Construire pour « garder l'école »

Les motivations du projet d'aménagement se fondent ainsi sur la préoccupation centrale de retrouver le niveau démographique communal des années 1990 (au-dessus de 1.000 habitants), qui permet de faire vivre les équipements, dont l'école. La diversification des besoins visés dans les choix typologiques traduit cette intention de déjouer le vieillissement de la population communale, liée à une offre hégémonique de grandes demeures aux prix élevés. Dans ce contexte, l'école constitue un organe vital de la commune. Elle ne compte qu'une centaine d'enfants, ce qui pourrait justifier un regroupement pédagogique Intercommunal (RPI), d'autant que 40 enfants viennent des communes voisines. L'absence de RPI tient d'une farouche volonté politique de faire tenir l'établissement dans l'attente des nouveaux enfants attendus avec le futur quartier :

> « *Notre volonté c'était de garder l'école. On avait ce projet, en sachant qu'avec de la construction neuve, avec des primo-accédants, bien sûr qu'on aura des jeunes, et donc des enfants (…). Donc on a voulu conserver notre école autonome, et accueillir des enfants des communes voisines, sans participation évidemment, car elles financent déjà leur propre école (…). Donc j'ai fait le tour des collègues (communes voisines) en leur demandant de bien vouloir nous envoyer des enfants (…). On a même été jusqu'à ouvrir une toute petite section, des moins de 3 ans, que les écoles voisines n'avaient pas (…). Mais ça on peut se le permettre quand on est riche. Parce qu'on a une dépense mais zéro recette en face. Un enfant coûte 3000 €/an. Donc Il si j'ai 40 enfants, comptez 120.000 €. Avec en face zéro recettes, la population pourrait me reprocher de mal gérer la situation. Un choix politique ça ne recherche pas l'équilibre économique, mais ça ne peut pas durer* ».

Répondre à la diversité des besoins d'un village rural

La préoccupation première de la municipalité est donc de restaurer la possibilité d'une population diversifiée dans ce contexte de vieillissement de la population, ou du moins de renouvellement insuffisant. Le POS approuvé en 1989 a pour effet de stopper le mitage, en centrant les possibilités de construction sur le centre du village. Mais la conséquence a aussi été pour le nouveau maire un blocage du renouvellement de la population, avec notamment un départ des jeunes ne pouvant pas bâtir en redivision des terrains familiaux. La taille importante des maisons à vendre dans la commune ne permet pas de répondre aux besoins d'une population de village qui, pour le maire, ne saurait se limiter à une catégorie d'accédants aisés. Les jeunes accédants, les personnes vieillissantes, ou les ménages les plus modestes ne peuvent trouver de réponse à leurs besoins dans le parc existant.

Dans les premiers temps de son mandat, l'édile reçoit une dizaine de sollicitations de personnes qui, s'étant retrouvées seules après le départ des enfants, puis vieillissantes, se sont mises en quête de plus petits logements, à acquérir ou à louer : « *elles ont plus de 75 ans. Ce qu'elles souhaitaient*

c'était rester à Nérigean, mais avec la difficulté de vendre leur maison qui fait 200 ou 250 m², des fois à un étage, avec un terrain de 1.000 ou 2.000m² où on peut plus passer la tondeuse, etc. ». Face à l'offre trop homogène de la commune, ces ménages ont généralement pris le parti de quitter la commune pour le parc plus diversifié de Libourne ou du Bassin d'Arcachon, se rapprochant aussi des enfants, qui eux aussi avaient quitté la commune faute d'opportunité adaptées à leurs moyens. Le maire se rappelle ainsi qu'un grand nombre de demandes avaient été faite du temps du POS, de faire construire sur le même terrain que les parents, en divisions parcellaires (principal objet des demandes de constructibilité au moment d'élaboration du PLU).

Dans la réflexion d'un projet permettant de mieux répondre à la diversité de ces besoins, « *La proposition était de leur faire des logements tous en Rez-de-chaussée, même si on faisait des étages, l'étage étant loué pour des jeunes, et avec des espaces qui sont partagés* (…). *Ce qu'elles veulent, c'est aussi un petit espace privatif pour y mettre le petit chien, pour faire 4 patates, 3 carottes… car elles sont habituées à cela, et il ne faut pas les désorienter totalement* ». Le maire constate de la même manière l'inadaptation du parc communal pour l'accueil de primo-accédants, synonyme d'un renouvellement de la population, et d'une garantie de survie pour l'école : « *C'est des grandes maisons, qui sont un peu chères, donc c'est pas des débutants quoi, des primo-accédants. C'est plutôt des gens qui avaient une maison, qui ont capitalisé, et fait une plus-value, surtout si elle était dans la couronne bordelaise, et aujourd'hui ils viennent chercher la tranquillité. Elles se vendent aux abords des 500 / 600.000 € ces maisons. Ce sont déjà de belles bâtisses* ».

À partir de ces constats, la municipalité envisage comme fondement de sa réflexion programmatique une diversification de l'offre, creuset d'une véritable mixité villageoise, comme le traduit la répartition typologique des logements proposée dans son « Cahier de prescriptions »[403] (Figure 79). Cette volonté d'une plus grande diversité ne se limite pas pour autant à la préoccupation première de sauvegarder l'école. Elle s'inscrit plus globalement pour le maire dans un souci de responsabilité politique et sociétale : apporter la preuve qu'une mixité est possible.

> « *C'est pour répondre au résultat des votes que je constate depuis quelques temps. La montée du Front National dans nos campagnes. Comme dans toutes les campagnes on a une montée de l'extrémisme qui est affolant. C'est inexplicable ! On peut pas l'expliquer par le racisme. On peut l'expliquer parce que les gens qui habitent dans nos campagnes regardent trop la télé certainement, se font des images de la mixité qui n'est pas la bonne. Et donc justement, il faut qu'on apporte des preuves que la mixité sociale est quelque chose qui est possible, qui existe* ».

À l'annonce d'un projet porteur de diversité sociale, le maire reçoit l'expression d'un sentiment de lassitude :

> « *Quand j'arrive à en parler avec quelques-uns, ils me disent qu'ils en ont marre (…), et qu'ils veulent pas des "cas sos" (…). J'ai même reçu des courriers en ce sens ! Une lettre du chef du Front National*

[403] « Cahier de prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales », avril 2018.

qu'il me dit qu'il n'acceptera pas (le projet), qu'il va le combattre, qu'il me mettra au tribunal… Il l'avait même affiché sur les panneaux électoraux. Donc je veux montrer qu'on a déjà une vraie mixité sociale. C'est pas complètement simple. Aujourd'hui quand les gens se regardent ils voient le voisin qui est dans un logement social, ils vont à la chasse ensemble, ils vont à la pêche ensemble, ils jouent aux cartes ensemble… Et ils ne se rendent pas compte que c'est un logement social. C'est pas de les stigmatiser, mais se dire à un moment, "c'est ça, la mixité sociale" ».

Figure 79 : Tableau de répartition des typologies de logements en fonction des populations concernées.

Marchés	Publics cibles de l'opération	Principaux critères de choix résidentiels	Produit et typologie à privilégier
Accession à la propriété	Familles primo-accédantes en provenance des agglomérations de Bordeaux / Libourne	- Proximité A89 / D936 - Logement individuel - Jardin de petite / moyenne surface - Facilités de stationnement - Ecole, services liés à l'enfance à proximité - Fourchette budget moyen : 160/200 000 €	- T4 / T5 - 80/90 m² - Maison de ville (+) / pavillon - Accession libre ou aidée - Produit à finir éventuel (volumes capables)
	Familles primo-accédantes en provenance des communes rurales environnantes	- Logement individuel - Facilités de stationnement - Proximité voies structurantes - Jardin de moyenne surface - Fourchette budget moyen : 140/180 000 €	- T3 / T4 / T5 - 70/80 m² - Maison de ville / pavillon - Accession libre ou aidée - Produits "à finir" éventuels (volumes capables)
	Ménages à la recherche d'un mode de vie alternatif	- Co-construction, sociabilité, mutualisation - Promotion d'un mode et d'un cadre de vie alternatif - Services partagés	- Habitat participatif - Logement conventionné ou non - Produits, typologies et montages à définir
Locatif	Jeunes en décohabitation	- Coût du loyer - Proximité A89/D936 - Espace extérieur - Facilités de stationnement	- T2 - Individuel / intermédiaire / petit collectif - Locatif / locatif social (PLAI/PLUS) - Espaces extérieurs
	Ménage en situation de rupture récente (séparation…)	- Coût du loyer - Proximité école - Espace extérieur - Facilités de stationnement	- T2 / T3 - Individuel / intermédiaire - espace extérieur - Locatif social (PLAI)
Locatif ou accession à la propriété	Seniors	- Voisinage / sortie de situation d'isolement - Logement adapté au vieillissement - Services associés (aide à domicile…)	- T2 / T3 - Individuel / plain-pied - Locatif / locatif social

Source : Cahier de prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales », avril 2018.

Dès lors le projet urbain ne saurait se limiter pour le maire à une typologie plurielle. Une diversité nouvelle appelle selon lui un surcroit de préoccupation des conditions spatiales de cette diversité :

« *Ce qu'il faut c'est qu'on puisse nous proposer des activités communes, des lieux communs. L'objectif c'est bien que les populations se rencontrent, qu'ils aient des sujets de discussion, qu'ils se rendent compte que c'est pas des zombies (les nouveaux voisins) … Qu'ils seront pas tous coloré en rouge, en noir, en jaune, en je sais pas trop quoi (…), qu'ils se ressembleront tous, ou presque, et à moment donné on va faire tomber tous les a priori négatifs.*

Pour l'élu, c'est cette peur abstraite qui permet d'interpréter le réflexe de fermeture spatiale qu'il constate dans l'aménagement pavillonnaire :

« *Quand vous avez de nouveaux voisins, le 1er réflexe c'est : "quel est le con qui vient habiter à côté de chez moi ?" C'est ce que j'entends partout… Et encore plus celui qui a pavillon effectivement, qui a mis des murs les plus hauts possibles* ».

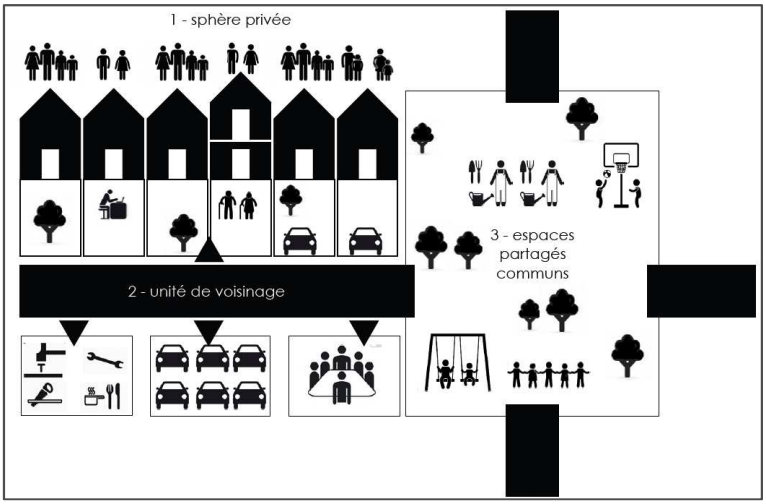
Bien qu'il ne s'inscrive pas dans le cadre proposé par les Quartiers Campagnards à Targon, puis à Loupiac, le projet de Nérigean exprime à travers cette vision politique et sociale une familiarité profonde avec ces deux premiers projets.

Une porosité de l'espace familière des Quartiers Campagnards

Dans son intention première, la mairie de Nérigean définit son projet en opposition avec le mode opératoire du pavillonnaire diffus :

« *Il ne s'agit pas pour autant de développer des typologies de maisons pavillonnaires habituelles (…). Le programme résidentiel privilégie donc des typologies de logements individuels groupés réunis en unités de voisinages au sein d'ensembles résidentiels organisées autour d'espaces communs regroupant différentes fonctions mutualisées (parkings, ateliers, loisirs…)* »[404] (Figure 80).

Figure 80 : Schéma de principe d'organisation des ensembles résidentiels



Source : Orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé en 2016.

Dans leurs propos comme dans les formalisations programmatiques du projet, les élus de Nérigean affirment la même volonté qu'à Targon et Loupiac de contrevenir à la fermeture résidentielle de l'espace, par une conception d'ensemble d'un morceau du village (Planche photographique n°29). Pour le maire : « *C'est pas un quartier dans le sens "opération". C'est un quartier ouvert à la population, donc un quartier qui est circulable, c'est un morceau de ville en fait* ». L'espace est ici aussi appréhendé au-delà des limites individuelles, et au-delà du périmètre d'opération. Comme le

[404] Orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé en 2016.

formule le maire : « *on va pouvoir aller visiter la nature, très rapidement, aussitôt, parce que la nature on l'a tout autour. Et je n'arrête pas de leur dire que ce qui est joli ce n'est jamais sa pelouse, c'est juste après la clôture (…). D'ailleurs on l'a vu avec le Covid, où ils se promenaient* ». La préservation de cette possibilité d'habiter au-delà du chez-soi se retrouve ainsi dans les OAP du PLU :

> « *Tous les espaces extérieurs communs, semi-privatifs ou privatifs devront être clairement délimités dans leur statut et leurs usages. Il ne s'agit pas pour autant de clôturer tous ces espaces mais au contraire de conserver des perméabilités et des continuités entre eux. La matérialisation des différents espaces s'opèrera par le biais de traitements de sols différenciés (traitement de surface distinct, bordures…)* ».

De même qu'à Targon et Loupiac, la mairie pense ces spatialités en se projetant dans la gestion communale du quartier et de la commune. L'aménagement est pensé en lien direct avec les autres politiques d'animation de la municipalité, visant à propulser le lien social :

> « *On prévoit de faire une grande fête, au printemps, entre les habitants actuels et les futurs habitants qui se rencontreront (…). L'idée c'est justement d'ouvrir les espaces communaux à la population et aux nouveaux habitants. En même temps. Ouvrir les espaces communaux c'est ouvrir la mairie, c'est ouvrir la salle des fêtes, c'est ouvrir l'école, la cantine, comment on est équipé à l'atelier… (…). Combien de Nérigeanais sont monté dans la salle du conseil municipal ? Ça peut être anecdotique, mais à moment donné, t'habites Nérigean, t'as le droit de venir voir la salle du conseil municipal, comment ça se passe, comment ça fonctionne. Donc on va faire des binômes, un vieux, un jeune (.). L'idée c'est de faire se croiser ces personnes. L'idée c'est de proposer différentes animations pour que selon les intérêts des personnes, elles puissent se retrouver, se croiser* ».

La constance de cette préoccupation agraire et potagère de la municipalité, associé à des manifestations impliquant un public intergénérationnel, est particulièrement perceptible dans le magazine communal. La couverture d'un des premiers numéros du mandat, en 2008, dénonce un arrachage sauvage de haie le long d'un chemin rural. Le bulletin titre, en rouge : « *plus jamais ça !* ». Le maire se rappelle : « *En début de mandat, il fallait donner le ton ! Et justement c'est à partir de là qu'on s'est mis à planter des haies. Partout ! Des centaines de plans* ». La récurrence de ces sujets sur les chemins ruraux, la plantation d'arbres ou de haies champêtres, et plus largement la faune et la flore rurale, participent d'une préoccupation constante des possibilités de s'approprier le paysage campagnard au-delà de sa parcelle privative.

Sur ce point, l'engagement de réhabiliter la majeure partie des chemins ruraux existants, et l'information municipale sur les tracés existants et praticables, n'a rien d'anecdotique. Le lien entre l'urbanisation et l'espace rural passe en premier lieu par le maintien d'une possibilité de le parcourir physiquement.

Planche photographique n°29 - Proposition architecturale retenue par la mairie de Nérigean, Agence « Agate » Architectes, Comité Ouvrier du Logement, Mairie de Nérigean, 2020.



L'alignement des logements vient « tenir » la place,
et former ainsi le cadre de l'espace public.



La façade retrouve sa fonction de « faire face » à l'espace commun,
avec en bénéfice une appropriation possible de la rue.



Le rapprochement des unités bâtis libère des espaces, appropriables
comme espaces intermédiaires privés, ou comme espace public circulable



Avec l'aménagement du quartier, la route départementale acquiert le statut de rue, avec les signes qui la caractérise : trottoir, espace public, perspective urbaine.



La mitoyenneté n'exclue pas l'appropriation de l'extérieur, substituant aux vis-à-vis frontaux des perspectives communes.



Penser ensemble les logements est une condition nécessaire pour pouvoir ménager une desserte commune, devenant espace social de premier ordre du quartier.



Sans être privé d'un extérieur à soi, chaque foyer se trouve bénéficiaire d'espaces appropriables autour des maisons : trottoirs, venelle, place, chemins, verger voisin, etc.

L'action urbanistique comme un « art de la greffe »

Ce souci de diversité ne se limite pas à la population. Il se retrouve dans la préoccupation du maire, retraité de l'enseignement en agronomie, pour l'avenir de l'activité agricole dans ces campagnes sous influence urbaine. Pour le conseil, « *ruralité ça veut dire qu'il y a des agriculteurs, et pas seulement des viticulteurs (…). Pour l'alimentation humaine il faut qu'à moment donné on fasse des choix (…). Il faut que notre agriculture, elle soit nourricière* ».

Cette affirmation s'inscrit dans le constat amer que la municipalité dresse de l'évolution du secteur dans la commune : « *parce que on ne s'était pas posé la question, parce que on s'était pas organisé, on a vu disparaitre les plus belles terres maraichères de Nérigean* ». Ce phénomène s'explique pour l'édile par la domination de l'activité viticole, mais plus singulièrement encore par le développement inédit de fermes équestres, dont il constate la multiplication dans ce secteur proche à la fois de Libourne et Bordeaux.

L'élaboration d'un « Périmètre de protection agricole des espaces naturels et périurbains » (PPAENP) est envisagé en parallèle du PLU, entre 2010 et 2011, mais la commune ne peut s'engager, faute de moyens, dans le dispositif coordonné par le Conseil Départemental. Celui-ci propose une aide aux projets, pour analyser notamment la qualité des sols agricoles de la commune, mais elle implique un investissement de 70.000 €, hors d'atteinte pour le budget communal. Le projet urbain sera donc pour la municipalité le moyen nécessaire pour insuffler un autre rapport à la terre agricole, plus directement nourricier. Il établit ce faisant l'action urbanistique comme une « *callogenèse* », soit selon ses propos, un « *art de la greffe* ». Mais encore faut-il pouvoir trouver dans les dispositifs techniques la traduction pratique de cette symbolique.

4/ Inscrire le projet spatial dans les dispositifs d'aménagement

À la différence de Targon et de Loupiac, le projet urbain de Nérigean va prendre appui en premier lieu sur une démarche de planification. L'élaboration du PLU doit constituer, pour la municipalité, le cadre de base de la démarche, à partir duquel elle va déployer de manière plus informelle sa stratégie opérationnelle.

Un PLU pour recentrer l'urbanisation au coeur du bourg

Lorsque la nouvelle municipalité est élue en 2008, sa priorité est de déverrouiller le document d'urbanisme qui asphyxie l'attractivité du village sans pour autant tout à fait entraver la

dilution du bourg par l'urbanisation pavillonnaire diffuse. L'élaboration du PLU débute en 2009 et la commune bénéficie, par l'entremise de l'adjoint à l'd'un diagnostic préalable réalisé avec l'appui des services de l'Etat. Mené en amont du recrutement du bureau d'étude, il permet alors, selon le maire, d'éviter le risque du « copier/coller » qu'il attribue aux pratiques des bureaux. Rapporté au nombre d'habitants, le budget de 45.000€ est lourd pour la commune. Mais le maire et son adjoint parviennent à convaincre le conseil de ce que vaut une telle démarche : « *On a vu tellement d'idioties, on a vu trop de choses mal se faire* (…), *si ça permet de pas faire de bêtises, ça n'a pas de prix* ».

Du POS qu'elle juge trop figé, la municipalité admet deux bénéfices pour son projet. D'une part le potentiel de la commune a été préservé, mais surtout, le document qui se limitait pour l'essentiel à une définition des zones urbanisables, avait inscrit le cœur du bourg en « zone U », mettant les terrains disponibles sous l'effet d'un « emplacement réservé »[405]. Pour le maire, la manière de travailler de cette précédente municipalité ne traduit pas pour autant la volonté d'un réel projet d'aménagement : « *à l'époque, je ne sais pas si c'était véritablement leur volonté… mais c'était une bonne idée que d'aller positionner un emplacement réservé sur cette zone, qui est le cœur, le centre du village, l'emplacement le plus stratégique de la mise en place d'un village (…).Puisqu'à l'époque, ils ont fait l'aménagement à l'allemande, avec une route, et on fiche les maisons de part et d'autre, parce qu'on a étiré le tuyau le long de la route, pour l'eau, on a mis les poteaux pour l'électricité, etc.* ».

Mais en recentrant la constructibilité de la sorte, la municipalité met fin aux espoirs de nombreux propriétaires de voir se débloquer la possibilité de valoriser leur foncier. Après l'annonce de l'engagement du PLU, le maire se trouve à recevoir quotidiennement des demandes de constructibilité de terrains. Souvent habitants de communes voisines, ces propriétaires « dramatisent » volontiers l'argument de la précarité financière pour attirer une décision favorable du maire, face auquel l'édile se dit catégorique : « *Un PLU c'est pas un CCAS*[406]*. Il ne faut surtout pas confondre. Et quelques élus se laissent sensibiliser à cela. Et ça peut être dramatique. Car comment on mesure la vérité (de la détresse sociale) ? A la salinité des larmes ?* ».

Au total, selon le décompte que le maire reporte soigneusement dans un carnet qui l'accompagne dans ces réunions préparatoires au PLU, c'est une surface correspond à 41 ha qui fait l'objet d'une demande d'ouverture à la constructibilité. Lors de la première présentation du diagnostic, en réunion publique, le maire se rappelle n'avoir laissé aucune ambigüité dans son propos : « *partout là y'aura rien. Le seul aménagement, ce sera le bourg* ». Et aux pétitionnaires les plus insistants, le maire se rappelle avoir répondu : « *vous avez vôtre intérêt à gérer, je le comprends, moi j'ai un intérêt complètement différent, c'est l'intérêt général. Si ça peut se rejoindre, pourquoi pas, sinon jamais j'en tiendrai*

[405] Soit une servitude permettant de geler une emprise délimitée en vue d'un projet déterminé.
[406] Centre communal d'action social, soit l'organisme municipal chargé de venir en aide aux populations vulnérables.

compte ». Cette posture très affirmative est selon lui parfaitement reçue par les habitants et pétitionnaires, ce que peut attester sa réélection à l'issue du premier mandat, en 2014.

Le document approuvé le 13 décembre 2016 circonscrit ainsi l'espace urbanisable de la commune en 3 secteurs « AU » dans un périmètre de 500 m redéfinissant le cœur de bourg. Il affirme « *une volonté de développement maîtrise et contenu dans le périmètre du centre-bourg, à travers de nouvelles zones AU* », privilégiant « *une offre en logement diversifiée* »[407].

Le PLU comme outil du projet d'aménagement.

Dès lors qu'il envisage un projet d'ensemble, requérant l'appel à un opérateur, un autre mode d'urbanisation « par défaut » est à éviter à tout prix : celui que le maire associe aux dispositifs de défiscalisation, et qu'il qualifie comme « *le pire de tout* ». Le classement de la commune en zone « B1 » (à la différence de Targon et Loupiac inscrits en zone « C ») traduit une tension foncière significative. Il permet à des opérateurs de construire des logements dans la commune en bénéficiant d'aides à l'investissement des particuliers. Destinés à la location privée, ces logements constituent pour les opérateurs et les investisseurs un placement financier. Citant l'exemple des « *collègues de Saint-Quentin de Baron* », la commune voisine, le maire déplore la manière dont « *les investisseurs sont arrivés, ont fait des barres, des logements, avec des propriétaires qui habitent à Trifouillis les Oies, ou ailleurs, et sans personne qui s'en occupe… y'a pas de vie, y'a pas de lien…* ».

Pour que le PLU donne un véritable cadre au projet urbain, il doit pouvoir imposer, outre la concentration des possibilités d'urbanisation dans le bourg, un séquencement de l'urbanisation, et une définition de ses formes (Figure 81). Au-delà du zonage et du règlement écrit qui constituent la base de l'action planificatrice, il s'agit ici pour la mairie de tirer parti de l'outil graphique que peuvent constituer des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'outil permet en effet d'imposer dans le règlement du document d'urbanisme un véritable programme architectural et urbain. Mais le maire se rappelle qu'en cette phase initiale de la démarche : « *On ne sait pas avec qui on va travailler, ni comment on va travailler. Donc on a essayé par les outils qui sont à notre disposition, de consolider le plus possible. Et ça se fait notamment par les OAP. On les a faites les plus solides possibles, les moins contournables possibles* ».

L'outil pose donc un défi d'anticipation. Une fois rencontrés les opérateurs, les élus constatent en effet que les propositions qui retiennent leur attention n'entrent pas nécessairement dans le cadre restrictif défini en amont. Pour l'adjoint à l'urbanisme, la difficulté principale d'une OAP trop précise tient à la difficulté des instructeurs à comprendre une proposition qui dépasse la

[407] Cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales, Avril 2018.

logique d'un plan associé à un règlement de zonage : « *Ils ont un plan avec une esquisse d'un projet, et de l'autre côté ils ont l'OAP. Et ce qu'ils ne savent pas faire, c'est la gymnastique de comment quelque chose qui est dessiné, qui est défini, peut être compatible avec une intention, qui est patatoïdale dans le PLU* ». Pour l'élu, l'exercice habituel de l'instruction se résume à un rapport de compatibilité entre la proposition et la règle, quand dans le cas de Nérigean, il s'agirait de considérer la cohérence d'ensemble d'un dessin, même s'il se départie partiellement de la règle initialement fixée.

Figure 81 : Les nouvelles zones « AU » fixée par le PLU de 2016



Source : Cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales, Avril 2018.

À l'instar de la déclaration de projet de Targon, et du projet de PLU de Loupiac, Nérigean se voit dans la nécessité de reprendre le PLU à partir du projet présenté, et prendre ainsi à rebours la planification. Une modification simplifiée s'avère alors suffisante, mais le transfert de la compétence urbanisme à l'agglomération en 2017 soumet la commune au calendrier communautaire (et au nombre réduit de conseils d'agglomération), et l'approbation de la procédure est ainsi retardée de plusieurs mois. En 2020, la commune délibère pour ajuster le document d'urbanisme au projet proposé par son opérateur. Elle ajoute une contrainte de phasage aux trois zones urbanisables, de manière à garantir une priorisation de l'aménagement, basée sur un critère de centralité.

Les OAP comme outil de dessin des formes urbaines du futur quartier

C'est dont en premier lieu au travers des OAP du document d'urbanisme que la municipalité fixe les principes morphologiques de son projet (Figure 82). Il se traduit d'abord par une exigence de contextualisation des futures constructions. Le futur quartier doit pouvoir ménager un « espace tampon » entre les constructions existantes et les nouveaux aménagements, tout en veillant à « limiter les vis-à-vis ». Il s'agit de prendre en compte l'environnement dans lequel s'inscrit le projet, en préservant les perspectives visuelles offertes, depuis les futurs espaces publics, vers l'église Saint-Martin et le paysage rural, mais aussi en prenant en considération une gestion collective des contraintes fonctionnelles du projet, comme la gestion des eaux pluviales, ou ensevelissement des réseaux. La municipalité attend des futures constructions qu'elles forment « *un véritable front urbain* », par un alignement des façades qui doit permettre de « *dessiner la rue ou la place* », soutenu par des constructions devant présenter majoritairement un étage.

Figure 82 : Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.



Source : Bureau d'étude « Axe & Site », 2016, p. 15.

L'autre exigence majeure est le ménagement de liens visuels et fonctionnels entre le nouveau quartier et le reste de l'espace communal. Les OAP imposent ainsi que tout projet proposé pour l'urbanisation du site favorise la porosité de l'espace bâti, « en évitant les culs de sac ». Il s'agit autant que possible de créer des possibilités de cheminements « *à l'intérieur et entre les nouveaux*

quartiers », et privilégier une pluralité d'enveloppes de stationnement afin d'éviter un « *effet de masse* » des véhicules à proximité de l'espace public. Dans ce cadre, le document d'urbanisme précise que les espaces publics ont vocation à pouvoir former des « lieux de repos » ou « de jeu ».

L'ensemble de ces prescriptions règlementaires (donc opposables au pétitionnaire), illustrent des préoccupations symptomatiquement absentes d'un aménagement résidentiel à l'unité, caractéristique du modèle de l'urbanisation diffuse. Mais jusqu'à ce stade, la démarche se résume à une anticipation de possibles propositions, donc à une action de planification. C'est une première demande de permis sur le terrain du projet qui déclenche alors l'engagement d'une séquence plus opérationnelle pour la mairie.

Au-delà des OAP, la nécessité de disposer d'un programme

Le site principal du projet, devant l'église du village, est encore privé lorsque la fille des propriétaires fait part au maire de son intention de déposer une demande de permis pour faire construire trois pavillons. Le maire explique les réflexions de la mairie, et l'intention d'acquérir le foncier correspondant à l'emplacement réservé s'il est mis sur le marché. Il reçoit rapidement, en juillet 2011, une mise en demeure d'acheter le terrain[408]. La mairie engage une procédure d'achat, et France Domaine fournit une estimation du foncier à 20€ /m², très inférieure à l'attente des propriétaires qui en attendent 60 € (terrains nus sans aménagement). Le juge de l'expropriation est saisi, et fixe en arbitrage un prix de 40 €/m². La mairie, éminemment désireuse de cette acquisition, ne dispose pas des 400.000 € nécessaires. En l'absence d'établissement public foncier en Gironde, le maire parvient à convaincre la SAFER d'acquérir ce foncier, et obtient du Conseil Départemental qu'il couvre les frais de gestion de ces terrains jusqu'à leur rachat par un opérateur. C'est à ce stade que s'impose la nécessité de positionner la mairie comme commanditaire d'un véritable programme.

Pour engager des discussions avec des opérateurs, le maire ressent la nécessité de disposer « *d'une matière, d'un document* », autrement dit, un cahier des charges de consultation pour un appel à propositions. Sur les conseils de l'adjoint à l'urbanisme, la mairie se saisit de l'offre des services départementaux de mettre à leur disposition une équipe choisie par leurs soins et qu'ils financent. Elle est constituée d'une économiste étudiant la question des commerces susceptibles de pouvoir être réintroduits dans le bourg, d'un sociologue travaillant plus spécifiquement sur le « climat associatif », d'un architecte assurant le rôle d'assemblier, et d'une juriste chargée d'analyser la solution de montage administratif la plus appropriée. L'équipe travaille durant un an, au cours

[408] Le dispositif « d'emplacement réservé » donne à la possibilité à la mairie de se porter acquéreur d'un terrain, et permet au propriétaire de contraindre la collectivité à l'achat, ou à lever l'emplacement réservé.

duquel ont lieu quatre temps d'échange avec la municipalité. Si pour l'adjoint ce travail s'avère satisfaisant, il se rappelle aussi de la nécessité de ne pas se limiter à leur intervent pour définir le projet : « *On pourrait à la limite se contenter de solliciter les techniciens, les architectes, les paysagistes, les urbanistes avant le projet, et croire que ça pourrait suffire* ». Mais cette étape ne constitue finalement pour lui qu'un préalable, appelant par après un travail d'implication, d'information et d'acculturation des acteurs locaux (élus, habitants).

Ce mode opératoire exprime donc une stratégie tout à fait différente qu'à Targon, où l'équipe de projet avait fait le choix de la plus grande maîtrise possible de la conception spatiale, passant par la désignation de ses propres experts, et par la rédaction en interne du cahier des charges de l'opération. Pour le maire, cette approche plus collaborative avec les instances départementale relève autant de la contrainte financière que d'un soutien stratégique escompté à travers ce mode opératoire : « Ce qu'on a fait nous, c'est une compilation » (des propositions des consultants). Mais in fine, « *C'est un projet qu'ils détiennent autant que nous, en tant que partenaires* » (services du Département, services de l'État…). « *Ils se sont approprié le projet. Et donc ils le défendent* ». De fait, en fin d'élaboration du PLU, une commission d'acteurs publics chargés d'évaluer l'impact du document sur le foncier agricole et naturel, s'achemine d'abord vers un avis défavorable, et le document n'est finalement validé que grâce à une défense argumentée du projet par les services techniques du Département et de la SAFER. Le maire en tire la conclusion que : « *Heureusement, y'avait tous les techniciens qui l'ont renvoyé dans les 22 là, qui ont expliqué que c'était un vrai projet (…). Y'a eu un avis positif, favorable disons, parce qu'il y a eu le soutien des techniciens* ».

C'est ainsi que la municipalité dispose en 2018, soit 10 ans après sa première élection, de son « *Cahier de prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales* ». Moins détaillé que les programmes de Loupiac et a fortiori de Targon, le document de 24 pages est aussi moins expressément prescriptif. Pour la mairie, il sert de base de dialogue avec les opérateurs invités à formuler leurs propositions dans le cadre informel d'un appel à manifestation d'intérêt.

« Surtout pas un marché public » : quand l'efficacité opérationnelle passe par l'informel

La concession d'aménagement est encouragée par les services de l'État comme la solution technique adaptée à la complexité du projet que la mairie formalise dans son cahier des charges. Mais l'outil s'avère tout à fait inadapté pour les élus, sur au moins deux aspects fondamentaux : le temps du projet, qui est compté par la durée du mandat notamment, et la possibilité pour les élus de maîtriser le cadre de discussion avec les opérateurs (quand la concession signifie une prise en main des techniciens). L'adjoint à l'urbanisme se rappelle ainsi : « *on n'avait pas l'temps. La concession d'aménagement c'est quelque chose qui s'engage longtemps à l'avance. Faut que le projet soit là avant même qu'il soit*

exprimé (…). La concession d'aménagement, ça suppose une conduite d'opération par des techniciens, qui doivent être là, payés par la mairie ou l'intercommunalité ».

Une juriste est mise à disposition de la mairie avec une aide départementale de 60% sur ses prestations. Si « *elle n'a pas apporté l'outil, elle nous a rassuré* », le maire estime que leur conseillère, ancienne attachée des services juridiques d'un important groupe de promotion, leur a offert le « *gros avantage de connaître les stratégies de bâtisseurs comme Pichet… pour pouvoir les contrecarrer d'ailleurs* ». De manière contre-intuitive pour l'élu, elle conseille alors de « *ne surtout pas rentrer dans un marché public* ». À l'opposé d'un cadre règlementaire resserré comme la cession de terrain Targonnaise, ou la concession d'aménagement Loupiacaise, elle encourage la petite mairie de procéder d'une manière plus simple et directe, qui convainc le maire en procédant par « appel à projet ». Le maire résume : « *là c'était "vous avez un projet, présentez-nous votre projet, s'il nous plait"… mais comme si on était au bistrot* ». La pertinence de ce mode opératoire tient précisément pour le maire à son caractère informel : « *c'est inattaquable, parce que quand vous faites une promesse au bar au gars qui est à côté de vous, vous n'êtes pas obligé de la tenir* ! ». Il insiste sur l'importance de ne pas avoir à l'avance annoncé de critère de sélection des candidats, pour éviter d'avoir à justifier du choix final.

Si le conseil de la juriste recueille l'adhésion des élus, il suscite l'inquiétude des conseillers techniques, au sein du Département et de la DDTM, qui considèrent ce mode opératoire informel très inhabituel. Le maire y insiste : « *Ils craignaient beaucoup, ils avaient très peur (…). C'est pas des procédures connues. Ils avaient très peur (…), ils ne savaient pas comment ça allait se passer. Donc ils avaient peur pour nous* ». Ce choix révèle ainsi un paradoxe des dispositifs destinés à apporter une maîtrise opérationnelle, qui pour une petite collectivité reviennent à l'inverse : pour le maire, en passant par un marché public, « *on ne maitrisait plus rien* ».

Composer un opérateur pluriel et sur-mesure

Cinq ans après l'arrivée d'un premier opérateur à Targon, puis d'un second à Loupiac, la représentation du « diffus » parmi les professionnels régionaux a changé. La municipalité ne reçoit pas moins de 9 offres différentes à son appel à manifestation d'intérêt au printemps 2019, parmi lesquels celle des bailleurs sociaux impliqués dans les Quartiers Campagnards. Cette réactivité du privé est par ailleurs consolidée par le zonage « B1 », qui reconnait une tension du marché foncier à Nérigean autant qu'il soutient l'intervention de certains opérateurs immobiliers, comme le confirme le maire : « *j'ai été sollicité par plusieurs opérateurs, des géomètres, des groupes… enfin des bailleurs sociaux, des bâtisseurs, surtout des bâtisseurs avec défiscalisation* ». Cette abondance inédite d'opérateurs met la mairie en position de force pour élargir le cadre des négociations possibles. En l'occurrence,

aucune proposition ne satisfait pleinement la mairie : « *à la fin des auditions, on se dit y'en a aucun qui nous plait, qui nous charme* ». Trois d'entre eux, en revanche, apparaissent convaincants.

Un premier candidat est spécialisé dans l'habitat participatif, auquel les élus se montrent sensibles : « *on se connait (entre voisins) avant de venir bâtir. On construit ensemble, on aménage ensemble (…). Le lien est créé avant que l'on pose des briques ou qu'on bâtisse la clôture* ». Mais cet opérateur ne propose *que* de l'habitat participatif, auquel le programme ne saurait se résumer. Un second acteur correspond à un opérateur plus « classique », spécialisé dans la primo-accession, proposant des maisons évolutives (des T3 transformables en T4), et susceptible le cas échéant de monter une partie d'opération en défiscalisation (et assurer ainsi sa faisabilité économique). Enfin, un bailleur local, gestionnaire de la résidence sociale de la commune (« La Nace ») et donc connue de la mairie, se positionne pour réaliser le volet social du programme. Au soir des auditions, le conseil s'entend sur le fait que « *ce qu'il (nous) faut c'est un mixte de ces trois* ».

Trois jours plus tard, chacun des trois acteurs se rend disponible pour répondre à l'invitation du maire à déjeuner ensemble : « *d'entrée, je leur explique en leur disant, "voilà, votre projet, tout seul, on n'en veut pas. Par contre si vous arrivez à travailler tous les trois, ensemble, là y'a pas de raisons"* ». Pour assurer la cohérence de l'ensemble, le maire clarifie sans attendre : « *Ce que je veux, c'est qu'on travaille ensemble, et je vous alimenterai tous les trois de la même façon. Vous prenez le même architecte, qui va avoir une vision d'ensemble du projet. Et il faut impérativement que vous travailliez ensemble* ». Le projet s'engage ainsi dans sa phase opérationnelle, sans marché public, mais non sans autres dispositifs de maîtrise, plus qualitatifs et relationnels que juridiques et administratifs.

5/ Quand le savoir-être consolide les savoir-faire

A Targon, la volonté de maîtriser le projet est très élevée, et touche à tous les segments du programme, du choix des experts au choix de l'architecte. A Loupiac, passées les intentions initiales, l'opérateur est amené à devenir maître d'ouvrage de l'opération dans un cadre qu'il maîtrise mieux que la petite commune (la concession d'aménagement). Prenant davantage le parti d'une co-construction avec les partenaires institutionnels, le programme de Nérigean privilégie la négociation et le faire ensemble à la confrontation. Dans ce contexte, les élus semblent parvenir à pallier le manque de moyens et d'expertises techniques par une qualité de relation avec les parties prenantes, les fédérant autour du projet.

Savoir partager la conception et le pilotage du programme

Dans le récit qu'il fait de l'engagement du projet d'aménagement du bourg, le maire de Nérigean revient régulièrement sur l'importance, dans la réussite de la démarche, d'une large association de compétences et de conseils. Cette construction en commun du projet commence par le conseil municipal.

Dès le début de mandat, le conseil élu en 2008 s'attèle à la question : « *Comment on voudrait Nérigean demain ?* ». Première difficulté : « *On est 15, et on a 15 réponses différentes* ». Un seul fondement apparait commun à tous les élus : vouloir « conserver une commune rurale ». Mais une intention si vague ne suffit pas pour définir une action urbanistique locale. Le rôle de l'adjoint à l'urbanisme est alors déterminant : « *on a utilisé sa méthode, il a été précieux pour nous à ce moment-là. C'est un grand pédagogue !* ». L'équipe engage plusieurs réunions de travail, et tente de s'entendre, à partir de photos présentées par l'adjoint, sur ce qui est ou n'est pas « rural » pour eux. Des sorties de terrains sont organisées pour visiter et débattre d'opérations rurales originales en Gironde, dont l'élu a eu connaissance dans le cadre de ses missions au sein des services de l'Etat. Les premiers mois du mandat sont ainsi consacrés à « *des temps d'acculturation, ô combien importants, ô combien nécessaires* », qui font souligner au maire le « *manque sévère de formation* » des municipalités aux questions d'aménagement et d'urbanisme. Pour l'adjoint à l'urbanisme, il s'agit d'un « *travail d'acculturation de l'élu, des habitants* », dans la mesure où, selon lui, « *un élu qui est habitué à voir du lotissement, il ne sait pas ce que c'est qu'une opération d'ensemble* ».

Cette même préférence d'une construction commune se retrouve dans la manière de travailler à l'élaboration du PLU. À la différence de la plupart des municipalités, le maire fait le choix que le PLU ne relève pas d'une commission dédiée, mais le conseil au complet prenne part aux travaux. Les personnes publiques associées sont conviées (Etat, Conseil Départemental, INAO…), et de fait participent, à chacune des réunions (quand leur présence n'est requise qu'avant approbation des étapes principales de l'élaboration). La préoccupation du maire est alors celle d'une transparence du projet vis-à-vis des acteurs publics : il lui importe « *qu'ils ne le découvre pas au moment où ils ont à donner un avis* ». À la différence des critiques souvent formulées envers ces acteurs de contrôle et de validation, le maire constate que « *ils nous ont apporté beaucoup, chacun y va de son attention… ça a été très très riche* ».

Le maire affirme cette même stratégie de « *transparence* » auprès de la population : *« je ne sais pas faire autrement en fait, que d'expliquer. Ça peut choquer des fois, ça déplait, mais au moins les gens savent* ». Il met ainsi en œuvre une information systématique sur projet, dans le journal municipal (un article sur le PLU dans chaque numéro), comme aux réunions des vœux chaque année. Il veille de même

à ce que les élus disposent tous du niveau le plus poussé et le plus actuel d'information sur le projet, dont l'effet vertueux tient pour lui dans la « *démultiplication de l'information* » dans la commune, grâce aux « *15 portevoix* » que deviennent des élus avertis. Cette même transparence est évoquée par le maire comme le moyen qui lui a permet en 2019 d'imposer l'opérateur du logement participatif (celui qui lui inspire le plus confiance), comme coordinateur du consortium définit par la mairie : « *On a dit, face aux autres, en leur expliquant "y'en a un à qui on fait confiance c'est lui"* ». Au-delà de la commune, la municipalité fait enfin le choix d'une instruction collégiale des propositions d'aménagement, en invitant à l'audition des candidats l'ensemble de ses partenaires extérieurs, et notamment les services départementaux et de l'Etat. Nérigean marque sur ce point une stratégie opposée à Targon, où la commission des offres était volontairement réduite à l'équipe de projet et un nombre restreint d'élus, et a fortiori de celle de Loupiac où le maire et la commission urbanisme avaient procédé au choix de l'opérateur par cooptation. Pour autant, cette posture ne saurait s'interpréter comme une forme d'angélisme, tant d'autres leviers de contrôle de cette dynamique collective sont soigneusement mis en œuvre par le maire et les élus.

Savoir prendre part : une mairie maîtresse d'ouvrage de l'aménagement rural.

Si la mairie laisse les opérateurs libres de tout marché public, elle se positionne comme co-maître d'ouvrage du projet, à égalité avec les autres partenaires, en acquérant le foncier dédié aux espaces publics, plutôt que de confier leur aménagement en vue d'une rétrocession. La possession d'une partie des tènements fonciers du projet urbain donne à la mairie une appréciable forme de pouvoir dans l'exécution de l'opération. D'une part elle porte elle-même une part du foncier que l'opérateur n'a pas à acquérir, et d'autre part elle peut lui en céder certaines parties à un prix favorable. Enfin cette propriété foncière inscrit la municipalité comme partie prenante opérationnelle, dans un lien d'interdépendance aux côtés de l'opérateur. Comme le fait remarquer le maire, « *Quand on est co-constructeur on est invité à chaque fois, on y est tous à chaque fois* ».

Cette prise de position dans la maîtrise d'ouvrage s'inscrit en outre dans un processus de montée en puissance de la collectivité dans le domaine opérationnel. La mairie a en effet porté en régie, c'est-à-dire en exécutante directe des travaux, plusieurs chantiers au sein du territoire communal. C'est d'abord le cas de la station d'épuration de traitement des eaux par phyto-épuration, mise en service au 1er janvier 2019 en anticipation des nouveaux logements prévus pour le projet. Cette prise en main direct de l'équipement avait été motivée, pour le maire, par le manque de soutien du syndicat des eaux, traditionnellement mandaté pour ce type de travaux. Comme il le résume : « *On se documente, on se renseigne (…) ça prend des fois un petit peu plus de temps* ». Mais la mairie gagne ainsi la maîtrise de son calendrier global d'opération. Elle se positionne ensuite comme maître

d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics prévus dans le cadre du projet d'aménagement. Les trois agents municipaux constituent dans ce cadre, pour le maire, un atout majeur : « *Ils font énormément de choses. On fait tout, on s'est équipé en matériel, et on vient de s'équiper dernièrement avec un nouveau tracteur. Parce qu'on a un agent qui est très adroit, très vaillant, très impliqué. Et on fait des chantiers de TP, ou équivalent hein !* ».

Cette ressource interne apporte autant une maîtrise du budget qu'une culture de travaux, positionnant la mairie comme un interlocuteur crédible face aux professionnels extérieurs.
La mairie se trouve ainsi partie prenante pour l'aménagement d'un parking pour les délester de l'abord de l'école et dégager la place, sur une parcelle qu'elle a racheté en arrière de l'école. L'acquisition de bâtiments et de terrains adjacents à l'opération lui permet, en complément, de préparer la constitution d'un petit complexe public autour du projet, destiné à accueillir des activités parapubliques comme l'épicerie et le bar associatifs (Figure 83).

Figure 83 : Ensemble foncier et immobilier en déshérence, acquis en 2018 par la municipalité, dans le but d'y héberger des équipements et services publics.



Source : Cliché O. Chatain 2020.

Outre le service et la dynamique socioéconomique attendue de ces équipements, leur localisation au cœur du bourg doit permettre, de servir de lien fonctionnel entre l'opération et le reste du bourg. Ce maillage d'objets publics ou associatifs en cœur de village s'inscrit dans une échelle plus large encore, complété plusieurs acquisitions de terrains non constructibles, destinés à un verger et un rucher communaux (déjà réalisés), aux jardins partagés du quartier, et un espace de culture maraichère : « *Et sur cet espace là je voudrais installer un maraicher… Avec un agent qui sera spécialisé dans la production végétale : gérer les haies et les espaces verts, accompagner les jardins partagés et cultiver le reste de notre lopin de terre pour faire de la production maraichère* ». Cette implication de la mairie dans l'organisation publique de l'espace communal garantit aux partenaires opérationnels la possibilité de proposer à leur clients un espace appropriable très au-delà du logement.

Savoir occuper le terrain

Si la mairie opte pour une co-construction du projet, renonçant ce faisant à une complète maîtrise de ses propres choix, sa stratégie démontre aussi une attention particulière à contrôler ses partenaires, par d'autres leviers que les seuls dispositifs techniques et règlementaires. Le discours du maire traduit ainsi son positionnement comme gardien des clés de la commune. Il mobilise pleinement la figure du maire pour exercer un pouvoir symbolique.

Comme le traduit son adjoint à l'urbanisme, l'édile se positionne comme assemblier et coordinateur des opérations : « *c'est lui qui coordonne, déjà les trois, depuis le début, il s'est mis en tant que clé (…). C'est lui qui a dit "vous travaillez ensemble ou pas du tout" (…) ce qui est pas mal, parce qu'ils ont eu besoin de sentir qu'il y avait quelqu'un qui drivait, les trois (…) il fallait qu'il y ait un chef d'orchestre* ». Et le maire de préciser lui-même, non sans une certaine satisfaction : « *il a fallu que je retire sur les guides à moment donné, il a fallu que je montre où était le mors hein !* ». Le maire parvient à imposer sa satisfaction comme un critère d'efficacité de ses partenaires opérationnels. Le phasage de l'opération en deux étapes apporte à ce titre aux élus la possibilité d'une validation intermédiaire, qui conditionnera la suite : « *y'a un projet n°1, y'aura un projet n°2, vous le savez. Et le 2 va être conditionné à la réalisation et à la satisfaction* du 1 ». Et si la satisfaction n'est pas au rendez-vous : « *Mais vous êtes cramés ! C'est fini, on travaille plus avec vous, c'est "eject"* ».

Maire et adjoint tirent ensuite pleinement parti de leur pouvoir de réputation dans leurs réseaux, techniques et politiques. Le maire a été, entre autres mandats, président du Syndicat des ordures ménagère, il est vice-président de la communauté d'agglomération du Libournais, et en passe d'intégrer la commission consultative de la SAFER (qui décide des projets d'exploitation soutenus par l'institution). Il reconnait lui-même l'importance de ce système d'influence qu'il peut y exercer sur l'image et la réputation des opérateurs. « *Ce qu'ils savent aussi, c'est que je parle, et que je fais beaucoup de réunions, et que je suis capable de dire du bien, comme je suis capable de dire du mal. Je ne suis pas le seul, et je ne suis pas obligatoirement écouté, mais si à moment donné ils sont pas bon, ça se sait vite dans nos milieux* ».

Ce pouvoir a un prix, celui d'une implication personnelle très forte, et nécessairement chronophage et énergivore : « *je participe, aussi (…), toutes les journées de l'habitat organisées par le Conseil Départemental sur les 3 ou 4 dernières années, j'ai assisté à toutes. Et ça me permet me permet aussi de connaître les gens, de les repérer, d'aller voir M. et de lui dire "on va faire un truc, il faut que tu participes avec nous"… Et elle a su dire à moment donné, "à Nérigean, on fera"* ». C'est cet activisme institutionnel et cette épaisseur partenariale qui permettent au maire de signifier aux opérateurs qu'il représente, par sa parole, un pouvoir d'influence sur le marché économique local, bien au-delà des 800 habitants de la commune.

Savoir donner un pouvoir contractuel à la parole

Le comportement social du maire vis-à-vis de ces interlocuteurs joue enfin un rôle central dans leur prise en considération des volontés de la mairie. Il n'est pas sans évoquer ce que le sociologue du management Philippe D'Iribarne désigne comme « la logique de l'honneur » (d'Iribarne 1989). Ce comportement est d'autant plus efficace que le maire se montre conscient de ce pouvoir, autant que de ses limites : « *on arrive à faire travailler (ces trois partenaires) sans contrat particulier, si ce n'est un contrat d'honneur, un contrat moral, (…) et dans la transparence, ça marche toujours. Alors euh, après ça marche avec des gens bien* ».

Dès lors, la convivialité capitalise davantage les bonnes volontés qu'elle ne joue de la menace et de la défiance, pour un acte aussi crucial que l'engagement des trois opérateurs à travailler ensemble : « *Ça s'est passé à table ! Le 4 avril, à midi et demi, entre la poire et le fromage* ! ». Et inversement, la satisfaction des professionnels joue davantage, pour le maire, sur l'intégrité de leur engagement, que les clauses coercitives d'un contrat formalisé : « *Ce qu'il y a aussi c'est qu'ils écoutent. Ils ne sont pas obligés de m'écouter hein. Et s'ils m'écoutent c'est que le projet leur plait. Ils s'intéressent au projet. Ils y ont un intérêt manifeste. Ce que m'en disent les opérateurs, c'est qu'ils ont un projet très particulier à Nérigean, qu'ils n'ont jamais connu par ailleurs, et qu'ils veulent le réussir* ».

6/ L'aboutissement opérationnel, au prix de l'expérimentation architecturale ?

Dans ce contexte, l'aboutissement du projet de Nérigean ne traduit pas tant un « miracle » qui n'aurait pas eu lieu à Targon ou à Loupiac, mais davantage une autre stratégie de transaction entre l'idéal visé par le projet et le réel de ses faisabilités. Elle se traduit par un accomplissement, qui s'opère aussi au prix de certains renoncements, et confirme enfin la confrontation aux mêmes difficultés structurelles rencontrées dans nos autres cas d'étude, de mettre en œuvre une action rurale opérationnelle.

Protéger l'intérêt général face aux préférences financières et privées : une gageure ?

A l'opposé de l'équipe de Targon, qui exerce jusqu'au bout une pression sur l'architecte retenu pour s'assurer de sa bonne compréhension des intentions communales, la municipalité de Nérigean renonce à choisir directement l'architecte, et se positionne en receveur du projet architectural. L'adjoint reconnait a posteriori que la discussion des formes architecturales s'est avérée compliquée, et en partie décevante. Il admet par exemple s'être « *cassé les dents* » sur la

question des faîtages : l'architecte propose une ligne faîtière unique pour l'ensemble des groupes de maisons, ce qui pour l'urbaniste confère une rigidité regrettable à l'ensemble. Il préfèrerait des décrochements, mais se heurte selon lui au fonctionnement « *modulaire* » de la construction, privilégié pour des raisons financières :

> « *C'était économique. On fait descendre toutes les charpentes, toutes les pannes, depuis ça. Là on a 2 modules, répétés à l'infini, ce qui fait qu'il y a toutes les mêmes maisons partout. (L'architecte) a joué sur 2 modules en les organisant pour qu'ils ne soient pas trop dans le même sens mais on est toujours sur les mêmes lignes de faitage. On n'a pas de bâtiments qui soient décalés les uns par rapport aux autres, ce qui crée l'illusion de la construction progressive, des bâtiments. Là, on a le sentiment que c'est un bloc où on a dessiné des pans de toit qui descendent plus ou moins bas* (…).
> *À la fin on obtient un truc qui est… très très basique. On a un résultat. Mais bon, par rapport à ce qu'on avait imaginé… par rapport à ce qu'on aurait pu avoir… On aurait pu avoir quelque chose de plus qualitatif, on a quelque chose de modeste, au niveau de l'expression des façades, des percements, des toitures. Je crois que le sentiment général à ce moment-là, c'est de se dire : "une commune comme Nérigean, même avec ce haut niveau d'exigence, on n'aura pas mieux"* ».

L'accomplissement opérationnel s'opère au prix d'un renoncement à l'intention initiale de formuler une grammaire architecturale et urbaine plus profondément nouvelle pour les campagnes.

La déception de l'adjoint porte d'ailleurs le point le plus sensible de ce qui caractérise la singularité des trois projets urbains, à savoir le lien, l'articulation des logements et du quartier à leur environnement bâti et naturel : « *À mon avis l'articulation a été ratée. Pendant 3 réunions j'ai fait la remarque : "elles sont où vos articulations ?". Je lui disais (à l'architecte) : "vous avez des voies, elles ne sont pas prolongées" (au-delà de l'opération, vers les parcelles contigües). Y'avait quelque chose à faire ici pour relier ça* ». Et de même que les voies du quartier ne s'ouvrent pas davantage vers le tissu qui l'entoure, l'adjoint déplore l'incapacité de la proposition architecturale de davantage « *créer des transparences, des fenêtres visuelles* » vers les espaces contigus aux limites du quartier. « *Ça aurait été intéressant de retourner certaines constructions vers l'autre côté* » (donc vers l'extérieur de l'opération).

Face aux candidats à l'accession du volet « habitat participatif » du programme, le maire parvient davantage à garantir son exigence de porosité des circulations entre les différents ensembles du quartier. Par leur positionnement en amont du projet, parce que le travail de conception est encore en cours, les candidats contribuent à des choix spatiaux déterminants pour l'ensemble du futur quartier. Le maire se rappelle ainsi l'épique débat avec les futurs habitants, sur un objet de passage, physique et symbolique, devenue pour le maire une « *Sacrée venelle !* ». Les premières familles positionnées dans la procédure d'accession tiennent à fermer (et privatiser) une venelle qui doit initialement garantir la perméabilité piétonne de l'ensemble du site. Pour répondre à l'argument de la sécurité des enfants eu égard aux voitures, le maire consent à envisager la pose

d'un portillon, dont la négociation des détails traduit l'enjeu d'équilibre entre la satisfaction d'intérêts particuliers, et la préservation d'un intérêt général :

> « *S'il grince un peu ça suffit pour attirer l'attention de ceux qui sont à côté. Mais surtout pas de le fermer (…). Il faut qu'ils puissent y passer !* » (les autres usagers). « *On ne fait pas une résidence, on fait un bourg ! Et donc un bourg vous passez dans toutes les rues que vous voulez ! Il faut pouvoir passer dans toutes les rues qu'on veut, quelle que soit leur forme (…). D'ailleurs j'ai dû rappeler l'animateur en lui disant : attention, on n'est pas en train de créer un groupe nouveau qui va se fermer (…). On doit être libre de circuler, quelle que soit la forme des rues ! Qu'elles soient larges, moyennes ou petites. Et puis il faudra être très vigilant sur la façon dont ils vont le vivre et comment ils vont le mettre en place. Parce que si à moment donné ils mettent des pots de fleurs et qu'on ne peut pas y passer avec une poussette… Mais comme ce sera un espace public, on ira y remettre de l'ordre* ».

Mais ce retour à l'autorité du maire sur ses administré dissimule peu la limite de son pouvoir politique face aux dispositifs et au pouvoir technique.

La faible marge de négociation du politique face au technique

Le choix des formes spatiales, à l'échelle des bâtiments comme du quartier, s'inscrivent dans un cadre d'action très technique, et dans le champ culturel de l'architecture, face auxquels les élus ruraux se sentent, de prime abord, très peu légitimes à intervenir. Selon l'adjoint, entre « *l'opérateur qui lui fixe ses exigences en matière d'équilibre d'opération* », et l'Architecte des bâtiments de France (ABF) qui impose ses propres prescriptions de formes bâties :

> « *le maire se retrouve dessaisi de ses propres exigences. C'est là qu'à mon avis, entre légitimité et capacité d'intervention, le maire ne se sent plus légitime parce qu'il sent que le choix lui échappe, puis il se dit "ces gens-là sont compétents, moi non" (…). Il (le maire) ne se sent pas légitime parce qu'il pense qu'il n'est pas compétent. Il est compétent. Il a la compétence. Je sais ce qu'il aime, je sais ce qu'il aime pas, il a une compétence. Mais sa légitimité n'est pas avérée, il n'a pas testé sa légitimité* ».

Cette appréciation nuance la confiance accordée par le maire aux experts, vers une forme de résignation face à un sentiment d'incompétence ou d'illégitimité dans le champ architectural. Ce sentiment est d'autant plus tenace qu'il peut être conforté par l'attitude des professionnels, peu enclins à laisser un accès à leur table de dessin. L'adjoint se rappelle ainsi avoir été confronté à une posture fuyante quant à sa demande de voir la représentation spatiale du projet :

> « *On a attendu… combien ? y'a 6 mois qu'on a eu la 1ère perce en 3D. On avait eu que du plan 2D. À chaque conseil je demandais, et on n'avait rien. Il a fallu que je leur fournisse moi-même un travail sur SketchUp ! Ils ne l'ont peut-être pas utilisé, mais en tout cas ils attendaient ça pour pouvoir produire (communiquer) le leur …* ».

Comme à Targon, le choix politique d'un quartier mixte socialement se heurte de manière particulièrement représentative sur les dispositifs et les acteurs techniques. Dans le cahier de prescription rédigé par la municipalité, une attente centrale est exprimée, en grands caractères brun, gras, et encadrée de rouge :

> « *La clé de réussite de l'opération d'ensemble réside dans sa capacité à créer du lien social entre les différents profils de populations susceptibles d'y être accueillis. L'on veillera donc à associer, sur une même unité de voisinage, différents programmes résidentiels les uns avec les autres afin de favoriser la mixité sociale* »[409].

Sachant les trois opérateurs rassemblés sont chacun spécialistes d'un segment de la typologie, le maire exige plus spécifiquement du bailleur social « *que ses logements soient totalement confondus avec le reste* ». La même exigence à Targon avait rencontré une frilosité persistante des bailleurs, autant que des architectes, prudents à ne pas froisser ces commanditaires. Le maire de Nérigean reconnait avec un sourire que l'opérateur social « *est resté très discret, et a accepté… presque sous la contrainte hein… !* ». L'échange qu'il rapporte alors rejoint pleinement le nœud identifié dans les négociations du Quartier Campagnard :

> « *Ils ont commencé par me dire, "on veut ce quartier-là"*[410]*. Non. Vous n'aurez pas ce quartier-là. L'habitat, social, il sera confondu avec le reste. On ne pourra pas le savoir. On ne pourra pas le voir. Et il sera obligatoirement aménagé. "Ah oui mais nous on ne sait pas gérer les trucs comme ça". Alors si vous ne savez pas gérer, c'est pas la peine, on ne travaille pas avec vous ».*

Mais sous cette posture de fermeté, l'édile reconnait l'importance de ses relations pour faire accepter son intention :

> *« Bon et j'ai la particularité d'être proche aussi de, des décideurs, des élus (du bailleur social) et notamment de la présidente, qu'est une amie, et à qui j'avais dit, "ce serait bien que vous changiez un peu vos pratiques, et que vous acceptiez de travailler différemment" ».*
>
> La perception politique qui sous-tend cette intention ferme est celle d'un refus de la stigmatisation par le bâti. *« Si c'est pour faire un "cas-sos", on ne travaillera pas avec eux. On fera avec d'autres opérateurs. On avait d'autres bailleurs sociaux qui s'intéressaient à notre projet* ».

Une proposition est ainsi rapidement écartée, quand les trois partenaires proposent un premier plan séparant des groupes de logements par typologie. Aux raisons de « simplicité » évoquées, le maire rétorque : « *Alors moi, celui qui me dit "c'est pour faire plus simple", non c'est pas la peine. Si on doit pas s'emmerder, ça vaut pas le coup* ». Cette idée d'une nécessaire exigence forme un trait d'union avec

[409] Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, p. 14.

[410] Les bailleurs ont l'habitude de séparer en « macro-lots » la construction des logements sociaux du reste de l'opération d'ensemble, et dans lequel ils procèdent de manière autonome sur le plan économique, et souvent sur le plan architectural.

Targon, et la formule de la marraine politique du projet en 2010 : « *si ce n'est pas formidable, ce n'est pas la peine de le faire* ».

La légitimité incertaine d'un urbanisme rural face aux acteurs de l'aménagement

La vision portée par les élus locaux de l'Entre-deux-Mers de nouvelles formes urbaines pour l'espace rural sous influence urbaine ne va donc nullement de soi pour les nombreux partenaires indispensables à sa concrétisation. L'urbanisme rural se révèle ainsi comme une action à conquérir, autant dans un rapport de force avec ces partenaires extérieurs, que dans la construction d'une représentation partagée de l'avenir des campagnes. En prenant le parti de s'inscrire dans les dispositifs d'aide existants plutôt que de former sa propre équipe d'expert, la commune de Nérigean parvient à pallier son manque de compétences techniques dans le champ de l'urbanisme. Mais le maire, comme l'adjoint, traduisent autant, dans leur propos, leur satisfaction et les limites de ces apports. Pour l'adjoint, le travail produit par les services départementaux était bénéfique, autant que limité : « c'était concis mais ça avait le mérite d'être. *Ça fait partie des prestations techniques qui peuvent, déjà, mettre à un niveau… pas considérable mais… si on part de zéro c'est toujours bien d'avoir* ». Etablir un niveau d'exigence de départ a permis *a minima* de stimuler la discussion entre élus. La généralisation de ces travaux pour davantage de communes rurales apparait cependant très loin d'être envisageable, en l'état des moyens proposés par ses missions d'accompagnement. Le maire souligne ainsi que : « *Ce qui est bien certain, c'est qu'ils peuvent pas le faire pour toutes les communes de Gironde… ils peuvent pas le faire non plus partout* ». Et l'adjoint de préciser : « *Tous les archis du Caue avec qui on bosse, ils sont submergés* ».

L'autre difficulté, également rencontré à Targon est celle d'une domination externe qui persiste à s'exercer sur les choix locaux. L'adjoint à l'urbanisme, lui-même professionnel girondin, reconnait que l'ingénierie départementale « *a tendance à être un peu hégémonique, surtout dans le montage opérationnel. Oui hégémonique, c'est le mot. C'est-à-dire qu'ils déblayent, ils dégagent tout ce qui peut les parasiter dans leur démarche quoi. Notamment l'Etat... Après ça peut être momentané, nous on travaille quand même avec eux, on arrive à des choses, mais il faut se bagarrer* ». Dans les rapports entre l'exécutif local et la sphère technique et politique des institutions partenaires, les sentiments humains peuvent prendre le pas sur la rationalité professionnelle. Une phase d'études préalables menée de manière trop autonome compromet la possibilité pour la collectivité de bénéficier de certains dispositifs institutionnels en aval, ce qui n'est pas sans questionner l'intégrité des projets locaux.

L'adjoint admet en ce sens que « *ce type d'étude à large spectre (menée à Nérigean par le Département) ouvre sur des outils complémentaires comme l'EPF, des dotations de l'Etat si on a des aménagements, des équipements ou de bâtiments en particulier* ».

Cette domination institutionnelle sur les choix locaux touche de manière plus large le principe même d'un développement urbain à la campagne, dès lors qu'il n'est plus d'initiative privée. Lorsque le projet de Nérigean est présenté pour approbation devant la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), chargée d'évaluer son impact sur l'environnement rural, un premier avis défavorable est fondé sur la situation géographique de la commune, alors même que l'absence de projet laissait les coudées franches à une urbanisation pavillonnaire. Pour le maire, « *Les élus considéraient, et c'était pas faux, qu'on allait accueillir de la population dans une zone où on n'avait même pas de quoi leur mettre à manger, on n'avait pas de quoi les distraire… on n'avait pas… on a rien. On n'a pas d'équipement… Et on accueille de la population, et on va en accueillir une quantité suffisamment conséquente* ». Il faut à la mairie, pour infléchir cet avis négatif, faire valoir que le projet ne fait que restaurer le niveau de population communale des années 1990. Le plus étonnant à ce stade tient au fait que, comme à Targon et Loupiac, l'inquiétude des institutions pour une urbanisation rurale n'apparait qu'en cas d'un projet public, quand l'urbanisation diffuse sans anticipation est acceptée, au travers de l'approbation des différents documents d'urbanisme par ces mêmes institutions.

D'autre part, les dispositifs d'aides prodigués à Nérigean par les services départementaux portent essentiellement sur des projets de traversée de bourg, et d'aménagement d'espaces publics déjà existants dans les villages. Ils ne touchent pas directement à l'habitat rural, qui de ce fait reste l'attribution des opérateurs privés ou des bailleurs, qui en sont maître d'ouvrage. A l'inverse, en contexte urbain, il est rare que la collectivité n'intervienne pas beaucoup plus directement sur le logement.

Un désir d'architecture qui s'affirme parmi les élus ruraux

Il y a pourtant bien une attente forte, et croissante, d'une pensée spatiale, d'un dialogue de conception, pour les élus ruraux, comme a pu le constater l'adjoint à l'urbanisme dans ses missions professionnels au sein des services de l'État. Dans les villages voisins du Sud-Gironde, il a collaboré avec l'architecte de Targon dans le cadre du « master "Quartier Campagnard" » que celui-ci dispense aux étudiants en architecture à l'école de Paris La Villette. Il retire ces travaux sous forme d'ateliers associant étudiants et élus une grande attention au processus même de conception architecturale : « *"je fais ce choix, et ça aura ces effets-là"… Y'a tellement d'élus que je connais qui attendent d'avoir ce discours-là !* ». La difficulté pour l'adjoint réside alors dans le manque de réalisation, pour créer un précédent et un corpus architectural nouveau.

Le projet de Nérigean confirme aussi l'élargissement de l'horizon géographique des opérateurs privés, observé à Targon puis à Loupiac. Cette curiosité entrepreneuriale d'investir de

nouveaux secteurs très au-delà de la rocade aide à déjouer, dans les trois communes, l'inadaptation des dispositifs administratifs et techniques. Sur la base d'une envie de faire, et selon les élus, d'une forme de fierté à participer à une démarche singulière, les professionnels de l'aménagement montrent finalement plus de souplesse et d'adaptabilité opérationnelle que les partenaires publics des projets.

Conclusion du chapitre 7

L'évolution des pratiques de l'aménagement, préalable d'un véritable urbanisme opérationnel en milieu rural ?

L'intérêt de ce troisième cas d'étude était d'abord de vérifier l'émergence d'une pratique urbanistique nouvelle dans l'Entre-deux-Mers, au-delà de l'expérimentation initiale du Quartier Campagnard de Targon, puis celui de Loupiac. S'inscrivant hors du périmètre du Pays Cœur Entre-deux-Mers, et relevant donc d'une autre impulsion politique que celle des Quartiers Campagnards, il constituait en quelque sorte un « tube témoin » de notre corpus.

Le projet de Nérigean ne recherche pas, à la différence de celui de Targon, la conception d'un modèle. Il constitue pour la mairie un objet circonscrit, une fin en soi. Il met à ce titre en œuvre un mode opératoire pragmatique, se saisissant des dispositifs existants comme les ingénieries mises à dispositions par les services départementaux, sans tenter de composer son propre pôle d'expertise. Il forge néanmoins son identité propre par un travail de l'ensemble du conseil municipal, visant à construire une vision collective du « rural ». Le travail de conception programmatique, bien plus léger que celui des Quartiers Campagnards, laisse une large initiative aux partenaires institutionnels et aux opérateurs. En ce sens, il constitue moins une expérimentation d'urbanisme rural et d'architecture contemporaine à la campagne, qu'une démarche d'aménagement rural, menant les opérateurs à expérimenter de nouveaux modes de faire. C'est en revanche sur le plan politique et stratégique que le projet fait la démonstration de ce que peut être une action urbanistique rural, par l'engagement et le contrôle rapproché des opérateurs par le maire et son adjoint ; le premier jouant de son ancrage fort dans les réseaux politiques locaux et départementaux, et impulsant un effet vigoureux d'entrainement de l'ensemble du conseil municipal ; le second mettant à profit ses réseaux professionnels, son expérience en matière d'architecture et d'urbanisme, et sa connaissance des dispositifs publics susceptibles de bénéficier à la commune. Moins expérimental dans la recherche de formes urbaines nouvelles, le projet n'en participe pas moins à la création d'un nouveau rapport entre aménagement et nature, où développement de l'urbain s'inscrit dans un apprivoisement du paysage par la possibilité d'y cheminer, une invitation à apprendre la faune et la flore, et la culture de la terre. Ici encore, l'agrégation plus étroite du bâti offre aux habitants du quartier et de la commune de nouveaux espaces appropriables, qu'une politique d'animation sociale vise à constituer comme support de la vie sociale.

Le mode opératoire de la commune montre que l'action planificatrice et l'action opérationnelle peuvent être orchestrées simultanément, dans le but de se consolider mutuellement. Alors qu'à Targon la maîtrise contractuelle des choix de conception est une préoccupation centrale,

justifiant à elle seule plusieurs mois de travail, et que la mairie de Loupiac s'engage dans un lourd processus de concession d'aménagement, les élus de Nérigean évitent sciemment les procédures de marchés publics pour choisir leur opérateur. La solution de montage très informelle que constitue l'appel à manifestation d'intérêt, qu'ils lancent vers les opérateurs, n'est cependant pas sans cadre. Il est bordé par des précautions de nature très différente, dont la diversité même vise à garantir au maire un pouvoir de contrôle. La maire se constitue d'abord partenaire opérationnel des autres parties prenantes en se positionnant comme maître d'ouvrage des espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU tiennent par ailleurs lieu grille d'évaluation du projet conçu par les candidats, offrant à la mairie un double contrôle : le pouvoir de décision sur le permis de construire, et le pouvoir de désigner auprès de l'établissement foncier local, l'acteur auquel elle cède son droit de préemption. Le maire tire enfin le meilleur parti de son pouvoir symbolique, fondant son autorité sur ses interlocuteurs sur sa capacité à faire ou défaire leur réputation au sein des vastes réseaux qu'il a tissé au travers de ses nombreux portefeuilles politiques.

La mise en chantier d'une première tranche de logements, en 2024, confirme l'efficacité de cette stratégie « légère ». L'organisation morphologique d'un morceau de bourg, ménageant des vides communs entre le plein des logements, constitue une acquisition majeure dans la mise en œuvre d'un modèle villageois alternatif à la matrice pavillonnaire. Mais ces choix stratégiques ne sont pas sans prix ni contreparties. Ils rendent nécessaire un séquencement du programme dans le temps (plusieurs phases de travaux), et le maintien d'une forte implication de la mairie pour compléter les versants du projet n'étant pas pris en charge par les opérateurs. C'est principalement le cas du volet économique, qui se matérialisait dans le programme par la construction de locaux d'activités, quand les mairies de Targon et Loupiac étaient parvenues à confier à l'opérateur privé. La cible prioritaire des jeunes ménages a pu être atteinte grâce au choix de l'habitat participatif, mais la diversification des types de logements, notamment à destination des personnes vieillissante, n'a pu pour l'heure être totalement satisfaite.

Surtout, les difficultés rencontrées par les élus à intervenir sur l'architecture, et finalement leur renoncement à trop la diriger, confirment que le choix des formes urbaines dans leur détail, par l'exécutif local, constitue un problème structurel, et majeur. Si une mairie peut choisir l'architecture et l'architecte d'un équipement dont elle est commanditaire, elle n'a pas le pouvoir dont peuvent disposer les villes pour infléchir les choix de conception de l'habitat, dans son interface avec l'espace commun. L'attachement à maîtriser les morphologies bâties se confirme donc comme le point de rupture dans la faisabilité d'un urbanisme rural, participant à expliquer qu'il ne se résume encore pour l'essentielle à une planification prudente.

Chapitre 8

« *Liberté, égalité, fraternité* »
La devise républicaine comme horizon de l'urbanisme rural

« *La folie, c'est de faire toujours la même chose*
et de s'attendre à un résultat différent. »

Albert Einstein

L'étude des projets urbains de Targon, Loupiac et Nérigean nous permet de définir l'urbanisme rural porté par des communes de l'Entre-deux-Mers, dans le contexte des années 2010 à aujourd'hui. Certes, les programmes de Targon et de Loupiac ne se sont pas concrétisés. L'un s'est effacé dans une lente déconstruction de ses faisabilités, quand l'autre a été coupé net par un renversement municipal. Nérigean est aujourd'hui en chantier, attestant qu'il n'est pas de fatalité à l'émergence d'une action urbanistique opérationnelle locale, même si l'aboutissement du projet se fait au prix d'un renoncement pragmatique à certaines des exigences architecturales initiales. Ces tentatives locales présentent donc un bilan pour le moins mitigé, si l'on s'en tient à leur sortie de terre, ou non. Mais à les observer en tant que processus, en tant qu'entreprise pour redéfinir le cadre de l'action urbanistique locale, leur bilan peut s'avérer tout autre.

L'objet de ce dernier chapitre est donc de tirer le bilan de ces trois opérations singulières, et de les mettre en discussion avec les conclusions que nous avons pu tirer à partir de la littérature, afin de comprendre de quoi l'urbanisme rural peut-il être le nom. Nous proposons pour ce faire de relire leurs développements à la lumière de la « transaction sociale ». Après avoir rappelé en quoi cette notion s'avère en ce sens pertinente, nous verrons comment ces projets peuvent être considérés comme tentative commune s'inscrire dans un cadre d'action républicain, tant ces actions s'attache à redonner un sens local et pratique à la devise portée au fronton de leur mairie : « Liberté, Egalité, Fraternité ».

En l'occurrence, ces trois projets revendiquent, pour leurs acteurs et pour les populations des campagnes, une forme de *liberté*. Pour les habitants, il s'agit de pouvoir offrir, par l'action publique sur l'urbanisation, un véritable choix d'habitat, correspondant à la diversité des besoins,

quand le modèle pavillonnaire qui domine produit une offre homogène et monotypée. Ce faisant, ce sont les parcours de vie qui peuvent se trouver bloqués par l'absence des maillons qui devraient permettre le parcours résidentiel. De la prise d'autonomie des jeunes, à la perte d'autonomie des plus âgés, des foyers monoparentaux aux familles recomposées, le pavillon ne saurait répondre seul au large spectre des besoins qui s'expriment au cours d'une existence. Pour les élus, l'action urbanistique de ces projets urbains traduit aussi la volonté de choisir les formes de l'espace bâti dans les territoires dont ils sont comptables. Ces expériences traduisent ainsi que le modèle du pavillonnaire diffus n'est en aucun cas leur choix, sinon celui d'accueillir de nouvelles populations après des décennies de dépeuplement. Choisir d'autres formes passe pour ces communes par une action urbanistique qui saisit l'architecture, pour son pouvoir de créer de nouvelles références, composant les modes de vie contemporains avec les spécificités de l'espace rural, et les ressources particulières qu'il peut offrir : de l'espace d'abord, un paysage, une fonction nourricière, et jusqu'aux matériaux locaux de la construction et les emplois locaux que leur mise en œuvre peut générer. Davantage encore, ces projets traduisent un attachement profond des édiles et des acteurs qui les accompagnent à ménager une place pour un espace commun, et travers celui-ci, défendre l'idée même de l'intérêt général. Revendiquer la liberté de faire place à du vide dans la production de l'espace villageois (cheminements, places, espaces publics et objets communs), revient à faire de la compétence administrative de l'urbanisme dont sont dépositaires ces communes, le levier même de régulation des intérêts particuliers. L'urbanisme rural de l'Entre-deux-Mers n'exclut pas les intérêts particuliers, mais tente d'offrir aux populations un bénéfice d'une autre nature, plus grande que chacun : un espace en commun.

Dans l'accomplissement des projets, cette liberté appelle la restauration d'une plus grande *égalité*, entre habitants à l'échelle locale, et entre ville et campagnes plus largement. L'action locale de ces trois démarches est en effet sans cesse contrariée, ralentie ou entravée par un manque structurel de moyens, techniques et financiers. Mobiliser de manière effective les leviers du Code de l'urbanisme requiert une ingénierie spécifique pour permettre la traduction d'une vision politique locale dans les dispositifs particulièrement techniques qui caractérisent l'action urbanistique. Le retrait de l'Etat et les faibles ressources fiscales laissent pour l'heure ces communes dans la nécessité d'une grande débrouillardise, qui participe à expliquer le faible nombre d'initiatives opérationnelles locales. Ce n'est qu'une fois qu'une commune s'est particulièrement développée, que ses recettes fiscales lui permettent enfin d'accéder à ces moyens. Mais l'urbanisation répondant à ses logiques privées et particulières a déjà imprimée dans la matrice agricole l'essentiel du tissu urbain, avec lesquels l'action locale ne pourra que composer. Sans nécessairement le revendiquer ainsi, ces

projets en appellent de fait à une plus grande égalité de pouvoir d'action entre les territoires ruraux et métropolitains.

Ce souci d'égalité s'applique aussi aux populations que les mairies administrent. L'espace à aménager n'est pas pris comme un isolat, mais comme un espace de rencontre entre habitants du quartier, dans lequel sont invités les autres habitants de la commune (au travers des locaux d'activités, ou des espaces publics que chaque projet s'attache à programmer). Inversement les périmètres d'opérations font l'objet d'un travail de liaison avec l'ensemble de la commune, à travers des éléments matériels comme les chemins ou les voies traversantes, ou par les politiques de gestion qui accompagnent ces programmes (culture des vergers, gestion des espaces publics, locaux associatifs). Cette égalité se retrouve enfin, pour Targon du moins, dans une exigence explicite d'un même niveau de prestations et d'un même traitement architectural pour l'ensemble des logements, quelles que soit leur taille, ou leur statut.

Les opérations que nous avons étudiées se fondent enfin sur une réaffirmation d'une finalité sociale de l'urbanisme, présente comme nous l'avons vu dans les définitions les plus consolidées de la discipline, et qui pourrait dans notre cas répondre du principe de *fraternité*. Non seulement les programmes ne se limitent pas à un traitement exclusif des « pleins » que constituent les logements, mais ils prennent d'abord en considération les « vides » dans l'espace aménagé, comme support à la vie publique, et comme dispositif de liaison entre les unités et le tout. Cet entrelacement des vides et des pleins qui produit le « tissu urbain » se joue à l'ensemble des échelles du projet : au-delà de la stricte sphère de l'intime, les quartiers traitent la question de l'hospitalité comme une place à consentir, à prévoir et à préserver au possible visiteur. C'est en assumant la nécessaire ambiguïté de ces espaces de seuils que les mairies font de leur démarche un projet d'architecture par excellence.

Quand la réussite transactionnelle dépasse l'échec opérationnel

Par sa capacité à considérer « *à la fois un processus et un produit* » (Blanc 2009), le concept de « *transaction sociale* » nous a cependant permis de comprendre les obstacles auxquels la mise en œuvre ces projets s'est trouvée confrontée, et révéler les stratégies singulières des acteurs locaux pour négocier, bousculer, ou contourner ces obstacles. La transaction amène à considérer « *à la fois un processus et un produit* » (Blanc 2009).

À cet égard, nous pouvons donc aussi retenir de ces démarches qu'elles ont fait émerger de nouvelles questions et les ont imposées de l'échelle locale jusqu'aux instances départementales, régionales, nationales et européennes. Les expérimentations targonnaises ont porté la démarche Loupiacaise. Targon, comme Loupiac ont ouvert une brèche en provoquant de nouvelles

faisabilités opérationnelles rurales, dont Nérigean a pu, plus ou moins directement, bénéficier. Comme le rappelle Pierre Merlin, l'échec fait partie de l'histoire de l'urbanisme, quand ce qui est réalisé n'est pas systématiquement synonyme d'un accomplissement. Est-il dès lors moins fructueux d'essayer de faire *autrement*, et pourquoi pas mieux, en échouant, que de réussir dans la perpétuation d'un modèle qui, de toute part, montre ses limites ? « *Ce qui vient au monde pour ne rien troubler ne mérite ni égard ni patience* » (Char 1948).

Lire les projets urbains dans cette approche transactionnelle permet de pouvoir considérer leur valeur intrinsèque en tant que « processus », sans se limiter à l'évaluation du seul « produit ». Pour autant, le « produit » de ces projets, même inaboutis, n'est pas nul.

A Targon, la démarche du Quartier Campagnard a permis de préserver (par le règlement créé à partir du projet retenu) la possibilité d'une action opérationnelle publique sur une des très rares emprises foncières de la commune. La modification du PLU, bien que moins ambitieuse qu'elle aurait pu l'être, a tout de même opéré de discrets bouleversement dans l'urbanisation de Targon : la commune est redevenue très attractive, notamment pour des promoteurs et lotisseurs qui ont accepté de bon gré les prescriptions inspirées du projet, traduites dans les OAP : soit une urbanisation conditionnée à la réalisation d'opérations collectives, avec de la mitoyenneté, de la mixité sociale, des espaces communs, un meilleur maillage viaire avec le tissus local, des cheminements doux vers le bourg, la campagne, et les autres quartiers. Targon et Loupiac ont permis d'amener jusqu'aux franges de l'influence urbaine un bailleur métropolitain, lui donnant l'opportunité d'amorcer l'ajustement de ses modes d'interventions aux territoires « détendus ». Nérigean est parvenu à son objectif d'orienter l'urbanisation nouvelle de sorte qu'elle consolide son bourg, plutôt qu'elle ne dilapide le territoire communal. Qu'ils aient abouti ou pas, ces trois démarches ont posé un nouveau cadre d'action urbanistique rurale. Au-delà de la réussite ou de l'échec, il s'agit donc de savoir de quoi cet urbanisme rural est le nom.

Le maire de Targon, bien que sans étiquette, se revendique « divers gauche ». Le fondateur du projet est un ancien marxiste situationniste, et la marraine du projet est députée socialiste. Le projet de Loupiac est porté par un élu communiste, celui de Nérigean par un édile affilié au parti socialiste. Ces démarches peuvent donc se lire, de facto, comme urbanisme de gauche, assumé comme tel par ses porteurs. Pour autant, cette coloration politique ne se traduit pas par une compréhension facilitée avec d'autres instances tenues par la gauche, comme la Région ou le Département (Parti Socialiste). Le maire de Nérigean reconnait que le partage d'une même famille politique a pu nourrir une proximité bienvenue avec la présidente de l'office HLM départemental. Mais le maire de Targon, bien que « de gauche », n'est pas « encarté », et se heurte de manière

durable avec l'ensemble des services tenus par le Département. A la Région, ce sont deux élus Vertes, et non socialistes, qui défendent et obtiennent la subvention la plus décisive pour le projet. Le quartier de Loupiac attire quant à lui le bailleur d'une métropole alors tenue par la Droite, et la revendication des trois projets de proposer du logement social, notamment pour les jeunes et les saisonniers, trouve un soutien plus marqué chez certains élus de Droite que de Gauche. Qu'est-ce à dire ?

La lecture qui tendrait à associer le logement collectif au socialisme et l'accession à la propriété à un conservatisme aspirant à une « *France de propriétaires* » se montre peu opérante. Le logement social et semi-dense peut être soutenu par la Droite locale, et l'accession à la propriété en maison individuelle (quoique mitoyenne) pour les ménages modestes est défendue par des élus de Gauche. Le contexte de notre terrain rejoint ainsi l'idée que le périurbain, et plus largement le pavillonnaire, n'excluent plus aujourd'hui la formation de mobilisation citoyennes militantes (Dupuit 2020). Plus explicitement encore, le mouvement des Gilets Jaunes a remis en cause l'idée que l'atomisation sociale et politique d'une conception individuelle des unités d'habitation pouvait entraver formation de mobilisations collectives (Dupuit 2022). Pour autant la préoccupation pour l'espace public et l'espace commun en général rejoint, dans nos trois projets, la critique de Bourdieu à l'encontre du pavillonnaire, dont la forme et le statut de nature encourageaient pour lui le repli des ménages sur la sphère privée, au détriment d'une préoccupation pour la « *chose commune* » : « *le sentiment de la possession détermine une sorte de domestication des aspirations et des projets, désormais bornés à la frontière du seuil, et enfermés dans l'ordre du privé – par opposition aux projets collectifs de la lutte politique par exemple, qui devaient toujours être conquis contre la tentation du repli sur l'univers domestique* » (Bourdieu 1990, cité par Dupuit 2022, p. 4).

Les projets de Targon, Loupiac et Nérigean se rejoignent dans la finalité sociale qu'ils attribuent à l'action urbanistique. Les trois démarches s'attachent à trouver comment l'organisation de l'espace local pourrait, dans les campagnes, soutenir la vie sociale. L'action de la collectivité sur l'espace dont elle est comptable ne saurait ainsi se limiter à encadrer la construction des logements en arbitrant uniquement leurs zones d'implantation. En prenant en main la programmation opérationnelle, les trois municipalités cherchent à imposer la prise en compte des besoins sociaux dans leur diversité, à garantir la production de nouveaux lieux communs, et envisagent toute forme d'équipement de nature à encourager la formation de petites solidarités locales. L'urbanisme rural s'affirme de ce fait comme une action sociale par l'espace, revendiquant en ce sens l'affirmation de la puissance publique face à l'action aménagiste du secteur privé, et la garantie d'un intérêt général face à la pression des intérêts particuliers.

Qu'ils l'affirment explicitement comme s'association initiatrice du projet de Targon, ou le confirment par leurs choix et leurs modes opératoires, ces trois projets semblent partager le fondement commun de s'inscrire, en conscience, dans le cadre républicain.

À Targon, nous l'avons vu, « urbanisme » est présenté par l'association qui initie et coordonne le projet comme « *un autre mot pour démocratie* ». Dans la brochure dressant le bilan à mi-parcours de la démarche, son fondateur propose, pour s'aider à penser les formes à venir, d'interroger les formes d'hier (le bâti rural) à travers la question : « *Comment et où reconnaitre liberté, égalité, fraternité ?* »[411]. S'appuyant sur des photographies d'alignements de maisons mitoyennes formant les rues de la bastide de Sauveterre de Guyenne, il observe :

> « *Les trois termes de la devise républicaine (…) sont réunis, si on le désire encore, dans l'usage des parties communes ou visibles de la cité : la présence, la promenade, la flânerie aux yeux de tous, sans contrainte ni crainte (soit : liberté) avec tous, entre tous, baigné par leur bienveillance, ou leur indifférence, conforté par l'aménité de leur regard (soit : fraternité), et à chacun selon son besoin, et l'affirmation sereine, personnelle de ce besoin (égalité)* »[412].

Laisser de côté la critique d'un rapprochement bord à bord du spatial et du politique permet d'appréhender la « *consubstantialité* » des trois termes de la devise soulignés dans ses travaux par le juriste du droit public Michel Borgetto, et la fonction « *d'équilibre* » qu'assure chaque partie du triptyque pour l'ensemble qu'il forme. La devise républicaine constitue en France le « *dogme fondamental de la politique* » (Borgetto 1997). « *Synthétique, cette devise cristallise des thèses philosophiques héritées des Lumières, de la Révolution de 1789, du socialisme français et des républicains de combat, revenus d'exil après 1870.* » (Coutel 2017). Pour le théoricien du socialisme Pierre Leroux : « Le citoyen a un dogme, c'est l'Égalité ; un motif de manifester et d'agir, c'est la Liberté ; une règle morale pour bien agir, c'est la Fraternité… Aucun terme n'est inutile… tous s'accordent sans se répéter. ». Pour le philosophe Charles Coutel, « *Ces lignes sont importantes car, à travers son unité, nous percevons l'hétérogénéité des termes qui composent la devise : à une strate juridique (l'égalité) se mêle un appel à l'action (défense de la liberté) et enfin un horizon éthique à portée universelle (la fraternité)* » (Coutel 2017).

S'ils ne répondent pas de la même intention démonstrative que *Cartier* à Targon, les projets de Loupiac et Nérigean traduisent, dans leurs choix programmatiques et leur stratégie de mise en œuvre, une préoccupation commune de rechercher, peser et construire un équilibre dont la devise républicaine pourrait constituer un cadre de référence pour l'action, et un idéal vers lequel tendre. L'étude de l'urbanisme rural dans la littérature nous a progressivement conduit à questionner le

411 *A Targon et ailleurs*, 2014, p. 18.
412 *Ibid.*, p. 19.

corpus à travers le concept de « *transaction sociale* ». Celui-ci vise à éclairer la manière dont peuvent se débloquer les oppositions sociales, par l'échange, la négociation, l'imposition ou l'ajustement. S'inscrivant d'abord dans l'idée d'une opération commerciale, la transaction nous intéresse ici par l'élargissement du cadre de référence qu'elle propose dans la résolution des oppositions, en intégrant le « jeu des légitimités », et en prenant en considérations d'autres mesures que la valeur marchande, comme le pouvoir, la reconnaissance ou la solidarité, plus âpres et plus ardus dans leurs résolutions, et particulièrement opérant dans la production de l'urbain (Gibout et *al.* 2009 ; Blanc 2009 ; Cordelier 2016).

L'état de l'art comme les projets analysés ont éclairé que l'urbanisme rural relevait de forces à l'œuvre, et des oppositions entre ces forces : villes et campagnes, intérêts individuels et collectifs. Pour arbitrer la confrontation des parties, et pour que la transaction produise un résultat acceptable (c'est-à-dire en l'occurrence : digne d'une action publique), encore faut-il que les acteurs disposent d'une base d'appréciation, d'un idéal auquel se référer, qui justifie l'opposition, peut-être même le conflit, et détermine les termes de l'acceptable.

Pour Targon, Loupiac et Nérigean, la devise républicaine semble pouvoir constituer ce cadre. Les trois projets sont confrontés, dans leur pratique quotidienne, à la nécessité de mieux garantir certaines libertés locales : liberté des élus de pouvoir assumer leur part de choix dans le projet spatial qu'ils défendent pour leur territoire (gouvernance), et liberté des habitants de disposer d'options différenciées, dans les formes et les usages de l'habitat, pour ne pas les condamner à porter seuls la responsabilité d'un choix contraint, entre des possibilités financières limitées et le désir inhérent de sécuriser leur parcours de vie, face aux incertitudes économiques et sociales qui pèsent sur leur existence.

Cette liberté implique au préalable de pouvoir restaurer des conditions d'égalité plus significatives entre l'action urbanistique des villes et celle des campagnes, dans la mobilisation des outils dispensés par un Code de l'urbanisme s'appliquant à tous les territoires, dans les moyens alloués (techniques, financiers) aux acteurs publics locaux pour assurer les responsabilités qui leur ont été confiées, comme dans la considération pour ces espaces dont l'urbanisation façonne un urbain à venir.

Sur cette base seulement, il apparait possible d'attendre du citoyen qu'il consente davantage à ménager, à son propre bénéfice, une place à l'Autre - au voisin ou au visiteur, à l'humain comme au vivant non-humain - et donne ainsi dans son espace de vie quotidienne un support matériel pour une fraternité, ordinaire et en action.

1/ Liberté (de choix, de faire, d'équilibrer les ressources et les moyens)

Parce que l'urbanisme s'inscrit dans le champ de la pratique et du politique, nous nous référerons à une définition de la liberté se référant à ces domaines, et aux représentations que peuvent s'en construire les différents acteurs. Dans le « *Dictionnaire de la science politique et des institutions politiques* » de Hermet, Badie, Birnbaum et Braud, « Liberté » et « Egalité » sont définies conjointement, de même qu'elles sont apparues très tôt dans la construction de la devise républicaine comme « *un couple aussi logique qu'indissociable* » (Borgetto 1997, p. 22). Liberté se définit ainsi d'abord comme une « *égalité des droits* », rendue nécessaire par le fait que, « *entre les faibles et les forts (…) la liberté confère manifestement un avantage aux dominants* ». Dès lors que la liberté peut être invoquée comme « *excuse, et légitimation, de la compétition la plus âpre, parfois la plus cruelle (…), l'égalité introduit un rééquilibrage symbolique au profit des dominés (…) et contribue à la recevabilité dans le débat démocratique de contestations multiples* » (Hermet et *al.* 2023, pp. 164-173).

Appliqué aux tentatives d'une action urbanistique rurale, ce cadre nous permet de questionner la liberté de choix des habitants face au modèle pavillonnaire diffus, le « pouvoir faire » des élus locaux face aux contraintes qui s'imposent à leur projet, et enfin la légitimité de l'urbaniste à imposer un équilibre entre libertés individuelles, et constitution d'un cadre spatial commun.

1.1. Choix pavillonnaire : « y'a mieux mais c'est plus cher » ?

« Mais si quand t'as tout ça,
Est-ce que tu sais ?
Si tu l'as eu, si tu l'as, si tu l'auras ?...
… Le choix ».

Clarika (2016)

À partir des « *gradients d'urbanité* » qu'il établit entre les centres urbains et leurs marges, Jacques Lévy affirme le périurbain dans son ensemble comme un « *choix de société* » : le choix de refuser la ville, le choix d'un chez-soi et d'un en entre-soi si satisfaisants qu'ils affranchiraient des « *besoins de parcourir le monde* », le choix d'habitants « *allophobes* », qui par leur choix même nourrissent un étalement fragmenté, qui dilue l'urbanité dans l'espace rural (Lévy J. 2012). L'inquiétude de J. Lévy est sociétale, et sur ce point précis cette thèse la rejoint : comment ne pas s'alarmer d'un repli sur soi et d'un refus d'altérité si marqués dans une vaste part du territoire (ses périphéries urbaines), qu'il mettrait en danger l'intégrité de la société française ? Pour le géographe, assumer un tel risque sociétal ne peut relever que d'un « *choix fort* » (Lévy J. 2013). Dont acte. Mais qui, fait quel

choix, parmi quelles possibilités ? Plutôt que de questionner le choix des périphéries pour une faible urbanité, les projets que nous avons analysés s'attachent à garantir les conditions véritables d'un choix, tant les élus constatent dans leur travail quotidien qu'elles ne sont acquises ni pour les habitants, ni pour les collectivités, ni pour les praticiens.

J. Lévy croit en l'autonomie de l'acteur, en sa capacité de libre choix, et en la conscience de l'acteur des effets de ses choix. Le « *choix fort* » dont il appelle à assumer la responsabilité est le « *choix d'habiter* », le choix des habitants du périurbain. Il s'agit donc d'abord du choix de la distance de la ville. J. Lévy reconnait que s'il y a choix périurbain, celui-ci relève d'un arbitrage douloureux, a fortiori pour « *les segments inférieurs ou moyens du "groupe moyen"* », dans le contexte des périphéries les plus éloignées. Il faut en effet assumer pour l'habitants les coûts de la mobilité qui accompagne la distance entre lieu de vie et lieu de travail. Au prix des vacances, de l'endettement, et d'une précarisation gouvernée par les fluctuations du marché de l'énergie. Pour autant, ce choix de la distance des villes ne signifie pas en lui-même « entre-soi », quand J. Lévy n'apporte pas de distinction explicite entre le choix de la périurbanité et le choix morphologique du pavillon.

Quitter la ville, est-ce choisir le pavillon, et plus spécifiquement sa nuance diffuse, la plus morcelée spatialement et socialement ? Le « *choix d'habiter* » périurbain laisse entendre, en l'absence de cette distinction, qu'un même refus du contact (« *contre-logique de l'écart* ») est à l'œuvre dans la distance avec la ville, comme dans l'espacement entre les unités bâties. L'approche des formes bâties et de leur processus de production demeurent une préoccupation secondaire ou étrangère aux travaux du géographe. Or les travaux s'attachant à la faisabilité économique d'autres formes bâties que le pavillon diffus, plus denses, plus groupées et plus diversifiées dans leurs fonctions, leur taille et leur statut, nous ont confirmé l'impossibilité pour leurs producteurs d'intervenir trop à distance des villes, dès lors que le marché foncier apparait trop « détendu ». Quand le pavillon dans sa version la plus accessible neutralise la possibilité économique d'autres formes d'habitat, quels sont les termes du choix pour les accédants ne disposant pas du budget nécessaire pour s'installer plus près de la ville, même en appartement ? Comme me le résume un jour une secrétaire de mairie désabusée : « *y'a mieux, mais c'est plus cher* ». La réciproque fonctionnerait aussi bien : « *y'a mieux, mais c'est plus loin* ».

Quand en Gironde, les populations les plus paupérisées se situent en grande partie dans les communes les moins dotées (ou pas dotées du tout) en logements sociaux, et que se développe comme nous l'avons vu un « *parc social de fait* », il semble difficile d'attribuer aux populations locales l'absence d'une offre mieux adaptée à leurs besoins et leurs moyens (Fourquet 2019). La volonté parfois farouche exprimée dans nos trois projets urbains pour rassembler les faisabilités

administratives et financières du volet social de leur quartier, atteste qu'il n'est guère plus possible d'attribuer de façon généralisée l'absence d'un parc social à l'absence de besoin. Un bailleur social me confirmera dans un entretien que l'absence d'offre fait passer sous silence la demande, et qu'à la faveur d'une opération de quelques logements sociaux, une mairie rurale se trouve immédiatement assaillie de demandes, et bien heureuse de pouvoir s'effacer derrière les critères d'attribution du bailleur pour justifier l'impossibilité de satisfaire tous les demandeurs locaux.

L'urbanisme rural de Targon, Loupiac et Nérigean affirme un fort désir d'urbanité au sens même que lui attribue le géographe d'une « *combinaison de densité et de diversité* » (Lévy J. 2013). L'opposition est présente, sur cette base même de densité et de diversité, que chaque maire tente de désamorcer ou négocier. Le maire de Loupiac perdra la possibilité d'un troisième mandat sur cette base précise. Mais chaque maire aura été élu ou reconduit au moins une fois dans son mandat après avoir manifesté cette intention d'urbanité. À Targon, le seul bouche-à-oreille autour du projet avait suffi à trouver des habitants enthousiastes à l'idée de prendre part dans le nouveau quartier.

« Laisser faire » ou « laisser passer » ?

Sans approfondissement de ce qui fait la spécificité morphologique des tissus pavillonnaires diffus, le « choix » du périurbain laisse entendre, autant que la distance avec la ville, une préférence pour un modèle bâti dont nous avons démontré qu'il était peu favorable au rapport à l'autre et à l'environnement. L'absence d'aménités accompagnant les nouvelles constructions, qu'il s'agisse d'espaces publics, de trottoirs, d'espaces verts, d'aires de jeux, de squares ou prés communaux un tant soit peu aménagés, ne laisse guère de possibilité à une appropriation de l'espace au-delà du périmètre de propriété de chacun. Sur ce point l'absence de travaux sur les modes d'habiter spécifiques au pavillonnaire diffus limite les possibilités démonstratives, mais permet pour le moins de poser des questions qui méritent approfondissement.

Le repli des usages sur la parcelle individuelle relève-t-elle une inflexible préférence habitante, si l'espace autour du chez-soi demeure difficilement accessible ? Le vécu personnel des limites qu'opposent ces spatialités à l'usage quotidien étayent le doute que celles-ci relèvent d'un choix délibéré. Gagne-t-on la campagne pour l'incomparable satisfaction de promener une poussette sur les accotements bosselés d'un chemin vicinal ? Renonce-t-on à la satisfaction d'accompagner à pied ses enfants à l'école voisine pour s'adonner au plaisir coupable d'un stationnement en triple file devant l'établissement ? Se prive-t-on d'installer autour des pavillons de nouveaux bancs (mobilier « urbain ») pour s'assurer de ne jamais engager la conversation son semblable ?

Les rares travaux ayant fait le lien entre processus d'urbanisation et modes d'habiter périphériques ont souligné que la demande d'espaces communs, d'abord inexprimée, ne tarde pas à émerger des nouveaux arrivants, dès lors que s'achèvent leur parcours du combattant-accédant (Jeanmonod et *al.* 2010). Mais une fois aménagées chaque parcelle, et livrée chaque maison, il est trop tard. La commune se trouve seule financeur de tout élément matériel commun, quand un permis d'aménager rendrait possible une contribution financière du privé, sur sa marge, ou qu'une procédure de ZAC aurait permis de consacrer une part de la plus-value immobilière à la construction d'équipements publics, à la hauteur des besoins créés par les nouveaux logements. Encore faut-il, par ailleurs, qu'une surlargeur ait été préalablement ménagée, entre deux parcelles ou en bord de route, pour accueillir un cheminement piéton.

Les travaux questionnant une dialectique mobilité-ancrage (Ortar, 2005 ; Morel-Brochet, 2007) en viennent finalement à privilégier la mobilité, qui est effective, à l'ancrage, dont les conditions spatiales sont à construire. Ce manque de connaissances consolidées sur les possibilités de petites circulations à l'échelle de l'espace local contraste fortement avec l'étude très systématique des mobilités à longue distance associées aux périphéries (Pinson et Thomann 2001, Lévy J. et Thibault 2004), considérées à juste titre comme conséquence problématique de l'urbanisation diffuse. A Targon, la demande auprès du Département de produire des logements sociaux dans le programme s'était heurtée, jusqu'au soutien décisif de l'État, à l'argument de ne pas « installer » des populations précaires loin des bassins d'emploi et des réseaux de transport en commun. Ce faisant la mobilité était perçue à sens unique, du rural vers l'urbain, nourrissant l'idée pour le président du Pays d'une métropole « *vidant les campagnes de leur sang* ».

De fait, ce parti pris occultait la présence déjà effective de populations éligibles dans la commune et ses environs, autant que l'existence sur place d'offres d'emploi nécessitant pour les candidats la présence d'autres formes d'habitat que la maison individuelle (petits logements, locatifs, adaptés dans leurs conditions d'entrée et de sortie à des contrats courts). Il apparaissait ainsi difficile aux potentiels stagiaires, apprentis ou employés, de répondre aux propositions du boulanger, du garagiste, du viticulteur, sans avoir préalablement pu s'assurer un pied à terre à proximité du village. L'enquête menée en 2013 par le Pays Cœur Entre-deux-Mers et l'Union Régionale pour l'habitat des jeunes, auprès de 50 jeunes du territoire autour de Targon, avait ainsi confirmé la mobilité vers les villes comme au moins en partie subie, faute de conditions de logements adaptées à l'amorce des parcours professionnelles et à l'émancipation du foyer parental. Cette inadaptation de l'habitat comme les moindres possibilités de micro-circulations dans l'espace

local mettent apparaissent donc comme autant d'objections à une mobilité choisies par les habitants des périphéries.

Pour les physiocrates du XIXème siècle, « laisser faire » et « laisser passer » relevaient d'une même aspiration à la liberté économique sans régulation étatique. Dans l'urbanisation diffuse des campagnes d'aujourd'hui, la liberté de circulation se vérifie ainsi davantage à une échelle territoriale que locale. L'amélioration des infrastructures routières aux abords de la métropole garantit, par la fluidité qu'elle vise, à rendre possible la mobilité à grande distance. Mais l'effort financier consenti par l'Etat et le Département pour ces grands équipements ne trouve pas de prolongement comparable à l'échelle des villages. Une irrigation plus fine dispenserait une plus grande vitalité aux tissus locaux, les libérant progressivement de l'emprise des grandes distances. Le « laisser faire » de l'urbanisation diffuse participe pour l'heure davantage au maintien d'une emprise de la distance que son affranchissement. Ou quand la liberté sert le dominant.

À Nérigean, le maire rapproche l'acte urbanistique d'une « *callogèse* », un art de la greffe qui signifie une préoccupation pour le lien, pour la continuité de la sève qui passe par une irrigation fine du tissu. Un art qui exige autant de connaissance que d'attention au geste de la main. Entre les logements, il est besoin de vide, comme il est besoin d'une allée entre les rangs d'un potager.

La liberté de s'affranchir du système marchand

Dans les trois projets, la ruralité est saisie par les acteurs locaux comme une ressource pour pallier la contrainte financière des habitants, en favorisant autant que faire ce peut une satisfaction non commerciale de leur besoin. La promenade, les loisirs extérieurs, la culture familiale ou communale d'une terre plus accessible qu'en ville, doivent pouvoir prodiguer leur part de gratuité aux habitants du quartier et du village. Jardins familiaux ou partagés, verger communal et même basse-cour, cuisine ou four à pain communs, bar ou atelier associatif, occupent une place et un rôle central dans chaque programmation pour fournir des biens non directement marchands (l'action productive est ce qui crée la valeur), et à travers eux du lien (une autre forme de valeur, sociale).
La question de l'auto-construction est soulevée à Targon et Nérigean, et n'est laissée de côté que du fait des contraintes administratives induites par la nécessaire coordination d'ensemble. Quand dans la construction individuelle des maisons, le partage d'outils ou d'équipements (trampolines, piscines, tobogans, cabanes) reposent exclusivement sur la bonne entente et les bonnes volontés entre voisins, les trois projets conçoivent et programment des facilitations matérielles à de possibles mutualisations, ne serait-ce qu'en ménageant la possibilité d'un local commun, d'un espace commun, indivis ou communal.

Mais rien dans cette possibilité n'est acquis d'avance : l'intention la plus vive ne suffit pas à la rendre possible. Un foncier commun ne sera pas valorisé de manière individuelle par les propriétaires. Ceux-ci consentent à acheter un bien amputé d'une part commune. Ou inversement un bien prolongé d'une part commune. Apparait ainsi au-delà du chez-soi un espace appropriable élargi, où il est d'autant plus légitime d'aller qu'il a été pensé, conçu et aménagé pour cela. Un potager pour cultiver, un verger pour apprendre et cueillir, un chemin pour déambuler, un banc pour souffler, parler, regarder, du « vague » pour ne rien faire, une aire pour jouer, des arbres à planter

1.2. La liberté de choisir l'architecture (et l'architecte)

Alors que l'action urbanistique rurale s'en tient pour l'essentiel aux dispositifs de planification, cette pratique montre d'importantes limites, dans les terrains d'étude comme dans la littérature. D'abord son exercice apparait bien plus encadré que ne le laisserait penser le principe d'une décentralisation aux communes de la compétence d'urbanisme.

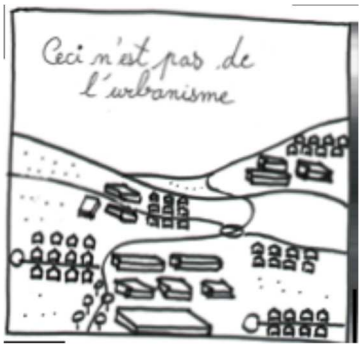
Face aux limites de la planification, la préférence d'une action opérationnelle

Entre prescriptions supra-territoriales, culture technique voire technocratique, et éloignement du pouvoir de décision au profit de l'intercommunalité, les limites de la planification locale sont nombreuses. Le « projet d'aménagement » (PADD) que les élus doivent fournir pour approuver leur document d'urbanisme est, par certain aspect, pré-écrit : d'un côté par les prescriptions supra-territoriales à intégrer (SCOT, SRADDET, Porter à connaissance de l'Etat), d'un autre côté par les bureaux d'études prestataire des communes. Même armés des meilleures intentions, ceux-ci ne peuvent consacrer le temps utile, faute de rémunération suffisante, pour permettre une rencontre entre les « figures imposées » du dispositif et le projet politique local. A cette expression contrainte de l'intention politique s'ajoute l'injonction de l'Etat à une pratique intercommunale de l'urbanisme, qui éloigne encore davantage l'ingénierie et la décision de la base politique que la commune continue de former.

Le levier de planification demeure en outre limité, pour des collectivités insuffisamment armées. Les dispositions les plus opérationnelles qu'offre aujourd'hui le PLU n'étant pas ou peu mobilisées, la pratique se résume à l'aspect le plus basique de l'outil : le zonage. Cet héritage encombrant de la Chartes d'Athènes (résumons le comme « une zone, une fonction ») continue d'imprimer dans le paysage et le foncier rural des principes formels que peu d'urbanistes revendiqueraient aujourd'hui, du fait de leurs résultats discutables (Merlin et Choay, [1988] 2015,

« Zoning »). Depuis la loi SRU de 2000 et l'élaboration du cadre méthodologique des écoquartiers, entre autres, la mixité sociale et fonctionnelle s'est imposée comme nouveau paradigme de l'aménagement. Mais pas à la campagne, ou par nécessaire simplification, une zone demeure associée à une fonction unique, et à une forme bâti unique (Figure 84).

Figure 84 : La survivance du zoning dans l'aménagement rural.



Source : Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du
Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne, 2005.

Plus regrettable encore, l'approche aérienne des zones parvient à abstraire la réflexion des élus sur un territoire dont ils connaissent généralement les moindres interstices. Ainsi dans une commune de 200 habitants, à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux, j'ai pu voir un bureau d'étude chargé du PLU définir l'espace constructible par élimination des zones inéligible. Sur le fond de carte du périmètre communal étaient ajoutées les couches successives des routes, des trames écologiques à préserver, des zones réservées à l'agriculture ou à la forêt, et ainsi de suite jusqu'à suggérer un espace vide, résiduel. Envisagé par les élus comme le seul espace des possibles, il sera consacré dans son entièreté à la constructibilité, et entièrement consommé par l'urbanisation pavillonnaire en l'espace de quelques années.

Enfin, dans son principe même, la planification consiste à définir en amont des règles d'autorisation de projets à venir. À moins que la collectivité n'inscrive son propre projet dans le document de planification, sa démarche consiste, par défaut, à encadre a priori des projets proposés par des acteurs extérieurs. À vouloir légitimement se prémunir contre le pire, la collectivité se trouve souvent empêché de se saisir du meilleur. Des dispositifs comme la « déclaration de projet » permettent, comme le fait la commune de Targon, d'ajuster la règle initiale aux propositions de constructions, si celles-ci se montrent convaincantes. Mais le coût de l'outil, en temps et en budget communal, explique sa très faible utilisation par les communes rurale, malgré son évidente plus-value.

Dans ce cadre le levier opérationnel apparait mieux adapté pour affronter la complexité des choix spatiaux pour répondre à la diversité des besoins. Une pratique de 10 ans de l'Entre-deux-

Mers n'a pas été inutile pour former un corpus de seulement trois projets urbains. L'action opérationnelle se confirme donc dans notre terrain comme un mode mineur de l'urbanisme rural. S'il implique une assiduité sans faille de la part des municipalités, ce mode d'action s'accompagne aussi d'un intérêt sans comparaison avec les démarches de planification. Pour les maires, l'opérationnel s'avère bien plus adapté pour penser les formes spatiales à venir, le vide des espaces commun au sein des pleins du bâti, et de s'interroger en commanditaire sur la réponse à apporter à la diversité des besoins. En d'autres termes, mener une action opérationnelle s'avère plus approprié pour les porteurs de projets pour affronter la complexité des enjeux, et apporter une réponse systémique à la diversité des besoins. Cette exigence figure explicitement parmi les « mots d'ordre » donnés comme cap par l'association au Comité expert de Cartier : « *systémique, différent de systématique.* (…) *Chaque solution a vocation de renforcer les autres. Chaque solution particulière pourra, devra trouver un écho dans plusieurs autres. Elle n'est efficace que par l'existence des autres. La combinaison des autres fournit un système* »[413].

Si chaque élément du programme de Cartier est pris à part, spécifiquement, il ne profite d'aucune mutualisation financière ou matérielle avec d'autres éléments. Chaque proposition devenant un élément de plus dans l'addition finale rend le budget d'opération irréalisable. Les professionnels que nous rencontrons, y compris parmi les partenaires du projet ou au sein du comité expert, nous mettent en garde sur le coût final du programme. Nous leur opposons sans cesse, malgré notre écart d'expertise dans le domaine, qu'une mutualisation des solutions doit pouvoir regrouper les coûts (Encart n°4).

Cette façon de renforcer chaque élément de solution évite l'empilement ou la succession de solutions. Quand la production de logement est programmée à l'unité, sans autres intervenants que le vendeur et l'accédant, aucune prestation n'est mise en commun entre constructions voisines.

[413] *Ibid.*, p. 11.

Encart n°4 : Un exemple de traitement systémique des contraintes programmatiques du Quartier Campagnard

Plusieurs éléments du projet, dans et au-delà du cahier des charges, répondent à un objectif de dynamiser la relation entre l'agriculture et l'urbanisme à la campagne. L'opérateur lauréat de l'appel d'offre propose la création d'un restaurant gastronomique. Il souhaite une vue panoramique sur la campagne, les potagers et le verger du quartier, qui pourraient fournir les produits travaillés et servis.

L'installation et la réussite des exploitants pourraient dans ce cas être facilitées par la complémentarité de l'offre programmatique : terres agricoles communales mises à disponibilité en bas du site, possibilité d'un local de transformation-commercialisation sur site (halle), donnant sur la place du quartier, lien assuré avec les habitants et la population par l'exploitation complémentaire du verger communal et des jardins partagés, et surtout une possibilité de logement abordable sur place pour l'exploitant (différentes tailles et statuts, privé ou social) alors particulièrement saluée par la Chambre d'Agriculture. Pour consolider cette dynamique locale la cuisine collective de la résidence habitat jeunes offre par ailleurs un renfort matériel idéal, et une perspective d'animations sociales ou pédagogiques pour les jeunes résidents. In fine, cette organisation sociale pourrait permettre d'enrichir l'espace résidentiel et le paysage par une diversité des formes et d'objets spatiaux, encourageant ainsi la reconstruction d'un espace qui produit (des aliments et du paysage), plutôt qu'il ne consomme uniquement du foncier et produise du gazon et du goudron.

Le manque de moyens ne dissuade pas l'action opérationnelle

Malgré leur aboutissement inégal, les trois projets démontrent une aptitude surprenante des collectivités locales à rassembler les faisabilités, et chaîner les différents maillons de la programmation, en raboutant de toutes part des morceaux de compétences jusqu'à parvenir à couvrir l'ensemble des nécessités techniques. Une réussite fondamentale de ces trois projets consiste à être parvenus à changer la donne dans la géographie des acteurs opérationnels. Targon en 2014, mène à terme son marché de consultation, en obtenant à la surprise de nombreux spécialistes locaux, une pluralité de candidats.

Ce précédant, ainsi que les réseaux professionnels constitués à partir de Targon, ouvrent de nouvelles possibilités à Loupiac quelques années plus tard. L'opération de Nérigean, sans avoir à s'inscrire dans le mouvement des Quartiers Campagnards, bénéficie directement l'ouverture de cette brèche en recevant dans son appel à manifestation d'intérêt, les mêmes opérateurs qu'à Targon et Loupiac. Et chaque nouvelle opération voit apparaître de nouveaux organismes candidats.

Entre maires et architecture : les apports d'un apprivoisement mutuel

Les opérations analysées dans cette thèse soulèvent chacune la question de la légitimité des élus locaux à s'emparer de la question de l'architecture. D'abord chaque maire doit affronter son propre sentiment d'illégitimité, en tant qu'élu rural, face à la culture architecturale. Sans relais technique, avec peu de temps à consacrer à leur propre formation, tous s'engagent dans la démarche avec le handicap de ne pas se sentir suffisamment « sachant ». A Nérigean, c'est l'adjoint à l'urbanisme qui encourage le maire à dépasser cette difficulté, en lui faisant bénéficier de son expérience d'agent des services de l'Etat. Il assure lui-même un travail de formation, qui se traduit notamment par des voyages et des visites de projet en Gironde et en France.

A Loupiac, le maire fait préalablement ses armes au cours de son premier mandat, où le chantier de l'école positionne la mairie comme commanditaire, donc décisionnaire, de l'architecture et de l'architecte du bâtiment. A Targon, c'est l'association, et son fondateur et sa vaste connaissance de l'architecture, de l'art et du travail de conception artistique, qui apporte au maire le sentiment de légitimité nécessaire pour ne pas se contenter de laisser « faire les professionnels ».

La réalisation de maquette (ou à minima la discussion sur la base de propositions graphiques) joue enfin un rôle majeur pour aider les acteurs locaux à se projeter en trois dimensions dans les formes à venir, et prendre les arbitrages de conception avec une meilleure appréhension de leurs effets spatiaux.

Inversement, le contexte et la culture « rurale » des élus enrichie et qualifie la conception d'une architecture autre qu'urbaine, en ajoutant à la production bâti une diversité d'autres objets spatiaux, comme les espaces publics, les jardins potagers et les vergers, les cheminements piétons ou les haies champêtres, façonnant un tissu plus spécifiquement rural. La complexification de la programmation, par la diversification des logements (taille, type) et des fonctions (résidentiel, activités, locaux associatifs), participe à elle seule d'une diversification des formes par rapport au modèle du pavillonnaire diffus. La culture rurale nourrit l'imaginaire architectural, et favorise ainsi la création de nouvelles formes contemporaines

Mais ce parti pris de se saisir de l'architecture a un prix. A Targon, c'est le travail de synthèse de l'architecte qui permet de trouver une faisabilité financière au programme, en combinant les exigences initiales plutôt qu'en procédant par additions de réponses isolées. Le choix de l'architecte revient à la mairie, mais au prix de trois années de travail pour garantir à cette liberté un cadre juridique et administratif, qui pèseront lourdement dans l'érosion du projet par le temps. A Loupiac, le bailleur-aménageur impose « son » architecte, en justifiant que de leurs habitudes communes de travail dépend la faisabilité économique de son programme. Nous obtenons néanmoins qu'un

« atelier » permette à quelques architectes ayant participé aux travaux du Quartier Campagnard Targon, puissent prendre part aux réflexions en amont. A Nérigean enfin, le maire renonce à choisir l'architecte, et comme l'adjoint reconnait avoir échoué à imposer des rectificatifs, pourtant importants à ses yeux, dans le dessin final du projet.

Dans les trois opérations, la volonté de maîtriser l'architecture, si essentielle dans le choix des formes à venir, apparait ainsi comme une ligne de rupture en-deçà de laquelle le projet perd sa valeur démonstrative, et au-delà de laquelle l'équilibre de toute la démarche peut être compromis.

1.3. L'urbanisme rural, limiter l'espace individuel pour ménager un cadre spatial commun ?

« Étudiant en architecture
Dans ton carton à dessin
Y a l'angoisse de not' futur
Y a la société d'demain
Fais-les nous voir tes projets
Et la couleur de ton béton
Tes H.L.M. sophistiqués
On n'en veut pas nous nos maisons
On s'les construira nous-même
Sur les ruines de tes illusions
Et puis on reprendra en main…
Quoi donc ? L'habitat urbain !
Je sais ça t'fait pas marrer
J'pouvais pas m'en empêcher »

Renaud, 1981.

Dans ce couplet d'une vigueur socialiste propre au début des années 1980, le chanteur Renaud Sechan reconnait sans ambages aux urbanistes et architectes une préoccupation sociétale (l'angoisse du futur, la société à venir). Mais il se rit sardoniquement du décalage entre une inquiétude, moralement louable, et le piètre résultat auquel elle conduit (un inéluctable béton). Au mieux l'étudiant s'est bercé d'aimables illusions, au pire il a trahi le peuple qu'il doit servir. La louable intention s'avère vite fallacieuse, puisque l'étudiant de la chanson se destine à « *grossir les rangs des bureaucrates et des marchands* ». Il échoue à servir le peuple, et la construction des maisons traduit une sécession avec l'État (représenté par le dispositif HLM).

L'urbaniste en équilibre, entre le néant de l'utopie et l'abîme du pragmatisme

La finalité sociale des opérations d'urbanisme de l'Entre-deux-Mers inscrit ces démarches et leurs porteurs dans une préoccupation éthique, qu'il s'agisse d'aider, par l'organisation de l'espace, à « faire société », ou de tendre, par l'action locale, vers un rééquilibrage entre intérêts particulier et intérêt général. Est-il du rôle de l'urbanisme et dans la compétence de l'urbaniste de savoir (mieux qu'eux-mêmes) ce qui est bon pour les autres ?

Il ne saurait y avoir de réponse binaire à cette question. D'une part en effet, la définition de l'intérêt général par l'État relève par essence d'un choix politique, donc d'une pluralité de possibilités parmi lesquels la devise républicaine opère tant bien que mal comme « boussole ». Les choix de l'État doivent en ce sens faire l'objet d'un constant débat pour préserver sa légitimité (Coutel 2017). D'autre part, l'individu peut manquer de prendre en compte un intérêt commun qui le dépasse, particulièrement lorsqu'il veille à la préservation de ses acquis, ou vive dans un sentiment de d'incertitude économique, de contrainte sociale, ou d'injustice. L'individu, comme l'État, n'échappent donc pas aux contradictions philosophiques les plus profondes, quand pour Nietzsche « *Les deux traits qui caractérisent les Européens modernes semblent contradictoires : l'individualisme et l'exigence des droits égaux* » (Nietzsche, cité par Mangin 2004, p. 164).

Inversement l'histoire de l'urbanisme porte en elle le besoin affirmé de maîtriser l'espace et les sociétés, de manière plus ou moins tempérée ou totalitaire (Merlin 2015). Dans ce cadre nous ne saurions nous affranchir de questionner l'objectif de « *faire société* » comme une possible résurgence d'un penchant hygiéniste, hérité du modèle progressiste, ou d'une aspiration à la beauté et l'harmonie sociale érigées comme fondement du modèle culturaliste (*Ibid.*). Notre question ne porte pas sur le choix d'un modèle ou d'un autre, mais sur une trajectoire d'équilibre à trouver entre la revendication d'une vérité universelle propre à ses deux modèles, et le risque d'erreur tout aussi présent dans l'histoire de ces modèles (Choay 1996a).

Vouloir le bien d'autrui, penser le connaître mieux que lui-même, et se figurer connaître le chemin de sa réalisation, porte en soi le risque aisément condamnable de l'ingérence, de la normativité morale et de la démesure. Des urbanistes ont eux-mêmes reconnu ce risque de succomber à une « *pensée magique* » où l'apparente rationalité de la pratique expose à présumer de la portée de l'action urbanistique (Bonetti 1998). Mais à trop se distancier de ce risque, un autre excès menace le praticien : celui de l'indifférence, ou pire, celui de pas assumer la vision politique dans laquelle s'inscrit son action.

Les écoquartiers sont un modèle, qui peut être questionné dans ses liens assumés ou non avec l'économie libérale (Adam et Comby 2020). Le « laisser-faire en diffus » que Vilmin définit

comme « filière » périphérique de la maison individuelle, n'a rien de tout à fait spontané (Lallemand), puisqu'il répond comme nous l'avons vu d'une intentionnalité de l'État d'encourager la propriété, continue depuis les années 1960, et qui se traduit par l'aide financière accordée sous forme de prêts thématisés à la production pavillonnaire (Callais et Jeanmonod 2017). Les Quartiers Campagnards ont cherché à faire modèle, et assumé en ce sens une vision que l'association qui les a développés à veiller à expliquer, autant qu'elle en a affirmé et assumé la portée politique, au risque de cliver : « *lutter contre une forme de barbarie* ». Aucun des trois maires ne se revendique comme « utopiste ».

S'il fallait classer les opérations rurales de l'Entre-deux-Mers comme plus exposées à l'un ou l'autre des risques d'excès, sans doute faut-il assumer leur refus d'un laisser faire indifférent, tant ces trois démarches se rejoignent dans la finalité sociale qu'elle attribue à leur action urbanistique. Les trois projets font valoir leur liberté à équiper, au sens large du terme, les campagnes.

Comme praticien face à ces projets, il me semble alors que condamner l'horizon utopique de l'urbanisme (soit sa visée politique et morale) est suspect. Ne doutons pas de la réussite d'une stratégie de carrière qui consisterait à s'allonger dans le courant du modèle d'aménagement du moment. Comme le constatait mon président au pays, la proposition de Cartier bouscule des habitudes professionnelles bien installées. La qualification d'utopie est alors une objection peu couteuse pour s'inscrire en marge de la recherche d'autres faisabilités, qui certes ne sont pas acquises d'avance.

L'urbanisme rural, cause légitime, cause perdue ?

Quand la littérature scientifique aborde l'urbanisme rural, c'est pour constater son absence et l'appeler de ses vœux (Boutet 2004 ; CAUE du Lot-et-Garonne 2008 ; Verdier 2009 ; Jousseaume 2017). Localement, l'association qui pense et impulse les Quartiers Campagnards s'inscrit dans cette même nécessité : « *Pour un urbanisme rural durable dans la vallée du Dropt* »[414]. Quand urbanisme est identifié en tant que « rural », c'est pour désigner un cadre pratique singulier, et des conditions d'actions limitées ou dégradées (Le Bivic 2020). Ou bien c'est pour l'inscrire dans le contexte institutionnel spécifique des parcs naturels régionaux, non reproductible dans les campagnes « ordinaires » (Bombenger 2011). Donc oui, nous considérons que l'urbanisme rural est à faire, et que cette thèse a reposé pour une bonne part sur la volonté d'inscrire ces expérimentations pratiques dans la discussion scientifique. Militant, il aura fallu l'être, pour les

[414] Pour rappel, titre de la brocure *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt*, 2009.

maires, les adjoints, les adjointes, pour l'association, comme pour l'auteur de ces lignes, et quelques partenaires ayant fait leur cette « cause ».

Force de travail, ténacité, abnégation, font que ces démarches une question de personnes, assumant une indispensable conduite « *marginal sécant* », ce « *résistant au service du changement* », partie prenante dans plusieurs systèmes d'action aux logiques et cultures différentes, et assurant entre eux le lien et les traductions nécessaires (Crozier et Friedberg 1977). Mais militant signifie plus explicitement encore « combat » et « lutte », que n'excluent pas les pratiques de l'urbanisme « *à la peine et à la tâche* », comme les qualifie Tribillon (2009). A Targon l'exécution du projet nous confronte quotidiennement à la question du courage et de l'intégrité. Comment honorer ses convictions face à un horizon institutionnel bloqué ?

Malgré la modeste échelle du programme, le fondateur de l'association, l'adjointe et moi parvenons à faire connaitre le projet et impliquer un très grand nombre d'acteurs. Convaincus de son utilité locale et de la qualité de l'idée développée, nous parvenons à constituer un réseau d'appuis ou de bienveillances d'une dimension inédite pour moi, qui crée une forme de protection contre les tentatives de décrédibilisation auxquelles nous devons faire face dans le système d'acteur plus local.

Nous rencontrons ainsi (avec des bénéfices contrastés) des représentants politiques (la députée locale, trois vice-présidents de la Région, plusieurs représentants du Département dont le président et sa directrice de cabinet, trois vice-présidents, et une quarantaine de maires et élus locaux girondins), trois cabinets de ministres (agriculture puis logement) les sous-préfets successifs de Langon, la plupart des directeurs et responsables de services départementaux en lien avec le projet, ainsi que plusieurs chercheurs en sociologie, psychosociologie, anthropologie et en urbanisme. Le fondateur de l'association mobilise dans ses réseaux des personnes faisant autorité au niveau national dans le domaine de l'aménagement et de l'habitat : deux délégués permanents du PUCA, un des co-fondateurs de la haute qualité environnementale. L'obtention de ces contacts, dont certains seront maintenus tout au long du projet nous encourage à penser qu'il représente un enjeu singulier. Ces rencontres et appuis multiples permettent de nourrir la maturation intellectuelle de ce que pourrait ou devrait être un urbanisme rural, plus qu'elles ne nous légitiment aux yeux de nos interlocuteur. La consistance intellectuelle du projet n'a aucun poids face à de nombreux acteurs, dont l'importance des contributions se joue davantage dans l'exercice du pouvoir local.

Le déséquilibre que nous ressentons en notre défaveur dans nos rapports de force pour négocier une à une les faisabilités de l'opération porte en lui le risque du mépris pour ceux que nous

finissons par percevoir comme nos adversaires (Tozzi 2016). Notre désir de « faire ensemble » est mis à rude épreuve, quand c'est notre pugnacité nous permet de dépasser certains blocages, en obtenant notamment des appuis décisifs à la Région et auprès des Sous-préfets successifs. Mais ces tensions usent l'équipe et assombrissent parfois l'image du projet, au point de servir de justification à certaines hostilités. « *L'urbaniste est condamné à voir ses propositions inopérantes si elles négligent les tendances, quitte à les canaliser, à essayer d'entraîner les valeurs et les goûts de la société urbaine* » (Merlin 2015, p. 56). En poussant en avant ses intentions aiguisées dans la boîte noire des pouvoirs politiques et techniques, l'équipe targonnaise a pu égratigner à l'aveugle, et en pâtir. Le recul des années, puis de la thèse, ne suffit pas nécessairement pour considérer comme une « erreur » d'avoir tenté de faire front, sans ambiguïté ni ménagement, à tendance qui bloquait la voie à ce qui nous semblait bénéfique et même vital pour les campagnes. L'action Targonnaise n'a pas renoncé à l'ambition de ses intentions initiales, au risque de l'échec. En dehors de cette thèse il ne lui restait comme possibilité que de s'assumer comme une « *cause perdue* ». Et pourtant légitime. Cette contradiction, l'écrivaine Marguerite Yourcenar la résout pour nous à sa manière : « C'est avoir tort *que d'*avoir raison trop tôt » *(1951)*.

Depuis, les objets de recherche proposés dans les programmes « POPSU » n'ont cessé de se rapprocher du village, en étant passé des métropoles, aux villes moyennes, des petites villes au « territoires ». Les prochains programmes diront s'il s'agir d'un mouvement temporaire de l'attention, ou d'un rééquilibrage des préoccupations en faveur des villages.

2/ Égalité

« Deposuit potentes de sede
et exaltavit humiles ».

« Il a renversé les puissants de leur trône
et élevé les humbles ».

J-S Bach, *Magnificat*, BWV 243 (1731).

Par les difficultés qu'il rencontre à trouver sa faisabilité, l'urbanisme rural que nous avons analysé soulève la question de l'égalité. Ce terme pourrait paraître un bien grand mot dans une thèse ayant pour fondement le retour sur pratique professionnelle d'un urbaniste en territoire rural, s'il ne rejoignait une préoccupation sociétale majeure, bien identifiée dans les cadres théoriques. Pour l'économiste Eloi Laurent et le géographe Jacques Lévy, nul ne peut ignorer désormais le « *choc géographique qui marque l'espace civique français depuis deux décennies, sous l'effet de la périurbanisation : périphérie*

spatiale et décentrement démocratique fonctionnent comme des calques » (Laurent 2013, p. 17). Il s'agit alors de questionner si l'idée d'unité, fondatrice du cadre républicain (Agulhon 1997), reste l'écart entre ce qui se définit comme centre, et ce qui se perçoit comme marge.

« *Affirmation des métropoles* » VS « *Égalité des territoires* »

En 2014, dans une même réforme territoriale engagée sous la présidence du socialiste François Hollande, le législateur prend simultanément parti en faveur de deux principes qui, plutôt que complémentaires, pourraient apparaître contradictoires. En janvier, la loi n° 2014-58 proclame en effet une « *affirmation des métropole* » (Loi 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPTAM »). En mars, est créé un service d'administration centrale : le « *Commissariat général à l'Égalité des territoires* » (CGET). De mon terrain professionnel, je m'interroge alors comment peut-on affirmer une chose (au nécessaire détriment d'une autre) et dans le même mouvement prétendre à une égalité des termes. C'est au même moment que je découvre dans ma nouvelle mission d'urbaniste que certains moyens comme « l'aide à la pierre » pour la construction de logement sociaux privilégient en France comme en Gironde, et de manière presque exclusive, les nouvelles métropoles (les zones les plus « tendues »). Ce sentiment d'injustice de moyens pour le projet local m'impose donc la question de l'égalité des territoires.

Ce que les métropoles gagnent avec cette loi dépasse alors l'attribution pleine et entière à l'intercommunalité de compétences ayant pu perdurer jusqu'alors à l'échelle des communes, comme l'urbanisme et l'habitat. La loi MAPTAM consacre aussi symboliquement les métropoles comme « *moteurs de croissance profitant à l'ensemble des territoires* » (France Stratégies 2016). Inversement, le CGET se voit reprocher par un rapport sénatorial, trois ans après sa création, d'avoir finalement été porté davantage « *par des impératifs de rationalisation des moyens et par des débats théoriques de structures et de compétences, plutôt que par une volonté d'agir réellement sur les modalités concrètes d'action en faveur d'un développement équilibré du territoire* » (Sénat 2017, p. 41). En quoi peut alors consister une « Égalité des territoires ? Et y a-t-il égalité ?

Dans le rapport qu'il coordonne en 2013 (« Vers l'égalité des territoires »), Éloi Laurent nous le rappelle : « *Un territoire est le produit d'un espace et d'un pouvoir* » (2013, p. 7). Le territoire en tant qu'*espace* se trouve soumis aux lois des marchés mondialisés, qui se matérialise aujourd'hui par une hyper-concentration des richesses dans les agglomérations, à l'échelle mondiale, liée à une spatialisation très circonscrite des bénéficies économiques et sociaux. Face à cela, le territoire dispose en tant que *pouvoir* d'un « *degré d'autonomie* » pour définir sa propre trajectoire, « *dans une*

relation verticale et horizontale avec les autres territoires ». Entre eux, « l'*égalité des territoires n'est ni innée ni spontanée* ». Elle est à construire quand certaines inégalités entre citoyens persistent « *du fait du territoire* », ou que l'action publique tend vers une forme de concurrence entre les territoires, pour la captation de moyens, l'attraction ou la répulsion de ce qui est jugé désirable ou indésirable. « *Les habitant(e)s des territoires entrent ici en rivalité à la fois pour les moyens et la reconnaissance publics, dans une compétition matérielle autant que symbolique* ».

Cette analyse s'est depuis consolidée dans le concept de « *CAME* » (pour « *Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence* ») dans les travaux de Grossetti et Bouba-Olga, où l'impératif de compétitivité imposé par l'approfondissement de la mondialisation justifierait le soutien aux métropoles, seules capables de rivaliser à l'échelle internationale. Cette « mythologie séduisante » opère cependant pour le sociologue et l'économiste sans assurance de résultat, portant le risque de renforcer les inégalités socio-spatiales (Bouba-Olga et Grossetti 2018), et de faire perdurer un modèle qui, pour les territoires ruraux, a un coût pour la collectivité, un coût social, et un coût environnemental.

Le problème est structurel : « *l'injustice sociale se traduit dans l'espace (inscription spatiale de l'inégalité sociale) ; l'organisation spatiale produit de l'injustice (création spatiale d'inégalités sociales) ; les rapports sociaux, notamment les inégalités, produisent de l'espace (création sociale de l'espace)* » (Laurent 2013, p. 14). L'inégalité des territoires devient déterminante de l'égalité des individus. Et dès lors que « *les inégalités territoriales affectent le bien-être des Français(es), [elles] minent la cohésion nationale* », si bien que « *la justice territoriale constitue (…) une nouvelle frontière du pacte républicain* » (2013, p. 7). Cinq ans plus tard, l'économiste constate que le mouvement des Gilets Jaunes témoigne d'une nécessité encore accrue qu'une action publique répare et corrige ces inégalités territoriales. Jérôme Fourquet, en Gironde, ne fait pas de constat différent, attribuant l'intensité particulière du mouvement dans Bordeaux et ses périphéries à une polarisation devenue trop forte entre « l'oasis bordelaise » et son « hinterland » (Fourquet 2019). A l'instar de Rousseau, que Laurent cite en exergue de son rapport, c'est à l'action publique, du législateur à l'acteur local, d'œuvre incessamment à réparer ces inégalités, en dépit du caractère « *ambitieux, irréaliste ou périlleux* » de la tâche.

> « *À l'égard de l'égalité, il ne faut pas entendre par ce mot que les degrés de puissance et de richesse soient absolument les mêmes, mais que, quant à la puissance, elle soit au-dessous de toute violence et ne s'exerce jamais qu'en vertu du rang et des lois, et, quant à la richesse, que nul citoyen ne soit assez opulent pour en pouvoir acheter un autre, et nul assez pauvre pour être contraint de se vendre, ce qui suppose, du côté des grands, modération de biens et de crédit, et du côté des petits, modération d'avarice et de convoitise. Cette égalité, disent-ils, est une chimère de spéculation qui ne peut exister dans la pratique. Mais si l'abus est inévitable, s'ensuit-il qu'il ne faille pas au moins le régler ? C'est*

précisément parce que la force des choses tend toujours à détruire l'égalité, que la force de la législation doit toujours tendre à la maintenir »[415].

Pour que les espaces ruraux et périurbains, communément désignés dans une globalité de « *territoires* », continuent de s'inscrire dans l'unité républicaine, encore faut-il leur assurer avec celles-ci une égalité en droits, en moyens, et en considération, pour que la liberté d'agir sur l'espace ne soit pas reçue comme un « *avantage accordé aux dominants* » (Hermet et *al.* 2023, pp. 164-173). C'est ce que confirme l'analyse de nos terrains.

2.1. Une inégalité en moyens qui revient à une inégalité en droits

L'analyse des projets urbains portés par les communes rurales de l'Entre-deux-Mers confirme une inégalité d'accès aux possibilités que le Code de l'urbanisme offre à l'ensemble des territoires de la République, en principe sans discrimination. Du rural à l'urbain se confirme l'hypothèse d'une géographie des procédures et des acteurs, qui entrave les projets locaux dans les moyens techniques et financiers disponibles pour rassembler les différentes faisabilités des projets, et dans l'accès à l'information et à la connaissance technique permettant de mettre en œuvre des démarches plus complexes et structurantes que le modèle pavillonnaire diffus.

Ces carences ne sont désormais plus ignorées de la puissance publique à son plus haut niveau. En 2020 en effet, le rapport d'information réalisé « *au nom de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation sur l'ingénierie territoriale et l'agence nationale de la cohésion des territoires* » par les sénateurs Josiane Costes et Charles Guené en 2020 souligne explicitement la persistance de « *besoins non pourvus en ingénierie et le sentiment d'abandon des collectivités territoriales* ». Il apparait qu'en effet, selon les travaux du CEREMA, « *l'absence de ressources tant matérielles qu'immatérielles en termes d'ingénierie au sein de certaines collectivités, en particulier en milieu rural, se situe à tous les niveaux : ingénierie stratégique, pré-opérationnelle, opérationnelle. Elle se concrétise aussi dans le champ « aval » des projets (maintenance/exploitation), ce qui ne facilite pas une approche intégrée des projets. Ce déficit concerne tous les champs de l'ingénierie : administratif, financier, technique, management de projet* »[416]. Cette faiblesse structurelle de la puissance publique fait face à une pauvreté des acteurs, caractérisé comme nous l'avons vu par une filière économique au nombre d'acteurs réduits, et aux modes d'intervention fragmentés (Vilmin 2012 ; Le Bivic 2020).

[415] Jean-Jacques Rousseau, *Du contrat social ou des principes du droit politique*, Livre II, chapitre XI « Des divers systèmes de législation » (cité par Laurent 2013, p. 6).
[416] Rapport n°591, enregistré à la Présidence du Sénat le 2 juillet 2020.

Les entretiens ciblés menés auprès de professionnels locaux ont ainsi permis de conforter l'hypothèse d'une « géographie des procédures ». La dirigeante d'un bureau d'études urbaines spécialisée dans les territoires périurbains et ruraux constate ainsi :

> « *Globalement, plus on s'éloigne de l'hyper-urbain, plus - au-delà de la question de la densité qui évolue évidemment- il va y avoir une simplification… en tout cas une simplification du nombre d'acteurs. C'est-à-dire que quand même, quand on est dans l'urbain, on va avoir un nombre d'intervenants, un nombre d'intéressés au projet, qui ne sert pas forcément le projet, mais qui du moins va faire que ça le complexifie, que des questions se posent. Après plus on va s'éloigner (…), on se retrouve souvent avec très peu d'interlocuteurs. C'est aussi la pauvreté de la réflexion. Je ne dis pas que parce qu'on est nombreux, c'est forcément de bonne qualité ; je dis que par contre, quand on arrive sur ces territoires-là, on a finalement : un vendeur, un acheteur, une collectivité au milieu qui veut qu'il se passe quelque chose, et un géomètre entre les deux, ou un architecte maintenant parce que c'est parfois obligatoire, mais sinon voilà. On a effectivement assez peu d'acteurs. (…)*
> *Donc ça va être une route, on coupe en morceaux et voilà. (…)*
> *Et puis après quand on s'éloigne, y'a plus que de la division pour faire sa maison quoi, mais le lotissement plus on s'éloigne et plus il disparait, en termes d'outils d'aménagement. (…)*
> *C'est toujours pareil, ça s'appauvrit, à mon sens, plus on se distance de la métropole. Quand on est dans la métropole, les opérations qui se font ça va être des ZAC, des PAE, des lotissements, des permis d'aménager. Je dirais que l'ensemble du Code de l'urbanisme est utilisé au service des projets, et ma foi c'est relativement riche en termes de produit. (…) Et plus on va s'éloigner, plus on va arriver au lotissement, voire à la division parcellaire et au simple découpage parcellaire. Il n'y reste plus que ça. C'est le seul outil qui est utilisé. Parce qu'il est facile, il n'est pas cher, il donne du résultat immédiatement. Parce qu'aussi le projet n'est pas complexe, tout simplement. (…) Je n'ai jamais vu une ZAC en zone périurbaine ou… Alors périurbain si. Mais en rural… ou dans cet entre-deux, là, cet endroit où on construit quand même mais… on n'en voit pas, parce que c'est compliqué en ingénierie, c'est donc euh couteux, il faut avoir les gens qui savent faire* »[417].

Le report de l'urbanisation très au-delà des villes est donc identifié à l'échelle locale comme nationale, de même que la carence d'ingénierie qui exposent les collectivités locales à une incapacité d'action face à ces enjeux de profonde transformation. La collectivité ne peut se doter elle-même des moyens nécessaires que progressivement, et une fois que sa population s'est suffisamment accrue pour lui donner l'assise financière nécessaire. Autrement dit, trop tard, quand la diffusion urbaine a librement imprimé une trame initiale dans l'espace communal, auquel la municipalité ne peut que se conformer, et tenter de réparer, à ses frais.

De même, les élus soulignent l'importance et la difficulté dans leur démarche de l'accès à la compétence technique, par le financement de prestations comme par la formation. L'adjoint de Nérigean dispense son expérience professionnelle d'urbaniste des services de l'Etat pour aider le

[417] Entretien semi-directif du 13 mars 2020.

conseil municipal à structurer son action, et apprivoiser les outils techniques nécessaires à la réalisation de son projet (PLU, appel d'offre auprès des opérateurs). A Targon l'acquisition des connaissances et du savoir-faire technique est assurée par l'association et moi-même, à travers un travail de fond de la documentation technique et la consultation d'un très grand nombre d'experts, avec pour difficulté la nécessité de s'imposer comme « apprentis » légitimes aux yeux de nos interlocuteurs. À Loupiac, le maire souligne le rôle joué par la formation aux « écoquartiers » dispensée par les services de l'État, pour se conforter dans le bienfondé de sa démarche, sur les plans politique et techniques.

Cette indispensable mise à niveau demande à chaque équipe de projet un travail et un temps considérable, qui pèse dans la faisabilité du projet en prolongeant à l'excès le calendrier de sa réalisation. Les formations et consultations demeurent par ailleurs limitées dans le temps, privant les acteurs locaux des possibilités d'un apprentissage par itération avec les « sachants ». L'échange de questions dans le cadre d'une formation ou d'une prestation s'avère nécessairement beaucoup plus limité que lorsque l'ingénierie est présente, de manière permanente, au sein même ou auprès de la collectivité.

Enfin, la priorisation des « zones tendues » pour l'affectation de moyens d'intervention pour la diversification de l'habitat pour les collectivités prive l'espace rural en cours d'urbanisation des dispositifs à même d'appliquer les principes de mixité sociale et fonctionnels soutenus partout ailleurs par l'État. Le cas du logement social est sur ce point particulièrement révélateur. Quand émerge le projet de Targon en 2010, la concentration urbaine et métropolitaine des agréments et aides à la construction de logements sociaux est assumée par l'État. La capacité financière de la Métropole lui donne par ailleurs la possibilité d'encourager la construction sociale dans son territoire par des subventions directes aux bailleurs. Les communes rurales ne peuvent s'aligner sur ce mode opératoire, quand la faiblesse des leviers de maîtrise foncière les prive aussi souvent de terrains publics à mettre à disposition des opérateurs. Ce blocage des faisabilités du logement social rural atteint une acmé de contradiction quand les communes en croissance atteignent, parfois brutalement, le seuil des 3.500 habitants. De l'impossibilité de produire du logement social, la commune se trouve soudainement dans l'obligation d'en produire, sous peine d'amende, voire de mise sous tutelle par l'État. Ces écarts entre ce qui doit être fait et ce qu'il apparait possible de faire conduisent à questionner l'autonomie politique des acteurs locaux de l'urbanisme rural, comme un projet politique sous la coupe de dominations plurielles.

2.2. Autonomie locale ou subordination supra-territoriale ?

Dans la quête de leurs faisabilités, les projets locaux doivent se soumettre aux injonctions de l'État, mais elles ne contredisent pas nécessairement le sens de leur démarche, bien davantage contrariée par le jeu des réseaux politiques locaux et par la nébuleuse du pouvoir technique qui s'en fait le relais. Quand la ville et les acteurs urbains gouverne l'action spatiale rurale, la question se pose de la décentralisation et du pouvoir des territoires à décider des formes de l'espace à venir.

Le projet local empêché par des injonctions descendantes, et parfois contradictoires

Les lois de décentralisation ont transmis la compétence de l'urbanisme aux communes, sans suspendre l'action d'encadrement et de contrôle de l'Etat. Si ce maintien se justifie par la légitimité régalienne de définir et garantir l'intérêt général, l'action de l'Etat a depuis les années 1980 décrit une double trajectoire : d'une part, il s'est retiré de l'appui direct qu'il apportait aux communes, notamment rurales, par l'ingénierie des services déconcentrés ; d'autre part, il s'est fait de plus en plus prescriptif dans une définition fine des objectifs politiques à intégrer dans les projets locaux. En matière d'aménagement spatial, le paradigme du « *développement* » s'est ainsi durablement imposé aux communes rurales, aux différentes échelles de l'action territoriale. Les chartes de pays comme les documents de planification l'instaurent ainsi comme une finalité indiscutable, puisque le terme s'inscrit dans le nom même des dispositifs. La « charte de pays », instituée par la loi Voynet de 1999, est couramment désignée comme « *Charte de développement* », en écho au nom de l'instance participative qui contribuent à son élaboration, les « *conseils de développement* ». Dans les PLU, les élus sont appelés à exprimer leur vision politique dans le « *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* » (PADD) « aménagement » et « développement » apparaissant ainsi comme associés et indissolubles. Pour mitiger la contradiction entre le développement et ses effets, la « durabilité » s'est imposée, comme ailleurs, au champ de l'aménagement (Emelianoff 2004 ; Lévy A. 2009). D'abord censé apporter une plus grande cohérence et transversalité d'action entre les acteurs, la « ville durable » s'est révélée dans la pratique comme un « *produit transactionnel* » (Hamman 2011).

À Targon, la durabilité fait partie des leviers de faisabilité de la démarche en ce qu'elle permet de « rebattre les cartes » de la pratique, et de justifier l'instauration de nouveaux modes opératoires. Elle permet, non sans difficultés, d'imposer comme légitime l'implication (et de fait le rôle moteur) de l'association conceptrice du Quartier Campagnard. Elle permet d'afficher (aux partenaires) et d'affirmer (pour les élus) une continuité d'intention quand le Pays transforme sa mission « *agenda 21* » en mission « *habitat et urbanisme durables* ». Plus qu'un mot valise, le mot

« durable » est un passeport dont on ne peut se passer pour quiconque prétend, au courant des années 2010, apporter un questionnement nouveau et des solutions nouvelles. L'acquisition de ce passeport implique pour la collectivité de faire sien un cadre de référence venant de l'extérieur. Lorsque d'une rencontre avec les services « écoquartiers » du ministère en 2010, j'apprends ainsi que « *Le ministère pose les questions, les réponses doivent être* locales »[418]. Nos nombreuses visites targonnaises aux ministères de l'agriculture et du logement nous apprendrons dans les années suivantes que cet enchaînement descendant ne saurait être inversé, où des questions locales, même les plus fondées, trouveraient des réponses ministérielles. Ainsi la priorisation accordée par Cartier à l'usage social des lieux, avant la performance écologique (explicitement incluse dans le programme), n'est pas reçue par nos interlocuteurs. De même localement, la délégation régionale de l'ADEME décline une première fois son soutien au projet, n'ayant pas prévu que ses subsides abondent un concours d'architecture local, et estimant de toute façon l'exigence du projet « trop haute » pour susciter l'émulation d'autres communes, que vise l'institution[419].

En s'emparant néanmoins du durable, l'urbanisme rural a pu se forger un chemin de légitimité pour revendiquer la possibilité pour les villages d'une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des projets, et démontrer le terrain de choix que représente l'espace rural pour requestionner le rapport de l'homme à son environnement. Mais de même que l'agenda 21 du Pays s'était restreint aux champs d'actions subventionnées comme la gestion économe des ressources en eau et énergie, la durabilité de l'urbanisme tend à se résumer en rural à la fin proclamée de l'étalement.

L'affirmation « musclée » du dispositif « Zéro » artificialisation nette positionne encore l'État dans une posture verticale, suggérant rappel à l'ordre régalien face au désordre supposé local de l'étalement urbain et de l'artificialisation. Nous avons démontré pourtant que l'État est impliqué de toutes parts dans le processus d'urbanisation rural, en amont par son encadrement des documents locaux d'urbanisme, et en aval par la validation des autorisations d'aménagement et de construction. Inversement cette verticalité tend à passer sous silence les appels au soutien adressés à l'État par les collectivités rurales souhaitant mettre en œuvre une plus grande densité.

La densité continue d'apparaître comme un objectif subi par les territoires ruraux en quête de croissance démographique, alors même qu'ils sont privés des dispositifs techniques et des acteurs susceptibles de mettre en œuvre des programmes urbains de plus grande densité que le pavillonnaire diffus.

[418] Présentation de l'appel à projet « Ecoquartier » 2011, aux journées nationales des écoquartiers à Strasbourg, Notes professionnelles du 17/11/10.
[419] Notes professionnelles du 9/11/10.

Quand le cadre quantitatif contraint l'action qualitative

La densification de l'urbanisation rurale doit en outre se passer, comme le confirme les projets, de la compétence architecturale la mieux à même de concevoir des formes convaincantes de densité, adaptées aux territoires ruraux. Dans ses différentes méthodes et protocoles d'encadrement, la densité s'impose aux territoires à travers des termes exclusivement quantitatifs, déclinant une même injonction de réduction : des enveloppes constructibles à la taille des terrains. La plus grande promiscuité induite par ses réductions foncières n'intègre pas à la campagne, comme c'est le cas dans certaines expérimentation périurbaines, avec la mobilisation d'architectes et urbanistes conseils (Vigneron 2018). Les projets locaux de l'Entre-deux-Mers, et plus largement l'action du Pays en faveur d'un urbanisme « qualifiant », proposent à l'opposé de partir d'une pensée des formes bâties pour proposer une densité convaincante. Dans les trois projets urbains, la densité peut apparaître désirable dès lors qu'elle propose la contrepartie d'autres espaces, et d'autres équipements, aux habitants du quartier et du village. Il met encore davantage en tension un modèle spatial du pavillonnaire, déjà limitant comme nous l'avons vu, dans le déploiement de l'habiter. Dans les projets urbains de nos trois communes rurales, la densité propose « moins » d'espace individuel pour « davantage » d'espace commun, davantage d'objets communs, davantage de relations possibles (avec l'autre comme avec l'espace environnant). Dans un contexte d'accession contrainte où l'acquisition d'une parcelle à soi compense et sécurise la peur du déclassement, le « zéro » se fait synonyme d'une perte nette. Sans compensation tangible, et sans moyens de faisabilités assurés, la densification en territoire rural peut ainsi apparaître aux acteurs locaux de bonne volonté comme une injonction contradictoire, vectrice de défiance et de découragement. Sans pensée spatiale architecturale, urbaine et paysagère des formes à venir, la proposition des projets ruraux de renverser la priorisation de la mobilité en faveur de l'ancrage (a minima par un offre plus diversifiée d'habitat comme support à l'emploi local), n'a pu se faire de place dans les débats.

Depuis l'engament de la démarche ZAN en 2018, les discussions se sont crispées sur les méthodes de calcul de l'artificialisation et des futurs droits à bâtir, ne laissant d'autre perspective aux acteurs locaux qu'un rapport de force et de concurrence entre territoires voisins, paradoxalement favorable aux territoires ayant le plus consommé de surfaces au cours des dix dernières années. Et durant ces six années, l'approche quantitative n'a toujours pas permis de questionner davantage d'autres formes et leurs faisabilités. L'alternative proposée par travaux sur l'habitat individuel dense des années 2000 n'a ainsi pas été approfondie dans ses possibilités rurales, quand l'État pourrait, par une refonte de ses zonages et ses cadres de régulation de la « tension »

foncière, orienter davantage ses soutiens à la construction vers des programmes de semi-densité, davantage que vers le modèle individuel lui-même.

Au cours des années 2010, la littérature n'a pas manqué de questionner comment « Gouverner les marges métropolitaines » (Le Goix et Berroir 2016), « Gouverner l'urbanisation périurbaine » (Pinson 2019), « Gouverner la ville mobile » (Estèbe 2008), « Gouverner la ville émiettée » (Charmes 2011), « Gouverner les périphéries » (Dumont M. et Hellier 2010). La récurrence mimétique de ces formules, systématiquement privées de leur forme pronominale (*se* gouverner), n'est pas sans susciter l'idée que la ville s'interroge sur comment reprendre en main le dérapage urbain du « Sprawl ». Cette impression d'extériorité dans le questionnement du pouvoir est aussi nourrie par le fait que ces travaux laissent de côté la question des moyens de l'aménagement et de la conception des formes bâties. Une approche plus ancrée dans les territoires et plus attentives aux processus de production des formes spatiales à l'échelle locale du bâti permettrait pourtant de sortir l'urbanisme et l'environnement d'un levier d'autorité extérieure sur l'action locale (Lascoumes 1994), pour en faire, à l'instar des trois projets communaux, un pouvoir d'action ascendante et une ressource pour le projet local.

Quand le « supra-territorial » tient le local dans ces grilles de financements

Si l'argent est le « nerf de la guerre », comment les collectivités locales peuvent-elles rester « maître de leur destin et capitaine de leur âme »[420], alors qu'elles dépendent directement dans leur action de financeurs multiples ? En l'absence d'une ingénierie propre, et quand bien même élus et agents monteraient significativement en compétence, la collectivité rurale qui entreprend une action urbanistique ne peut que s'en remettre à des compétences extérieures. S'agissant de prestations rémunérées, la prestation sera nécessairement réduite au vu des budgets mobilisables. Les prestataires intervenant auprès de cette « petite » clientèle se sont aussi adaptées, dans un secteur toujours plus concurrentiel, en proposant des prix plus bas, dont la faisabilité tient à une automatisation des productions. Les missions de conseil des CAUE ou des services départementaux peuvent aider directement les projets communaux, mais avec les limites structurelles inhérentes à ces institutions : elles répondent de leurs propres objectifs politiques, sont installées dans la ville préfecture, avec des effectifs réduits pour de vastes territoires.

[420] Pour reprendre les vers de William Ernest Henley dans le poème « Invictus ».

À Nérigean, la municipalité est informée de l'aide possible du CAUE grâce à l'entregent du maire et les réseaux professionnels de son adjoint, urbaniste dans les services déconcentrés de l'État. La commune se saisit d'une prestation cadrée en amont, et d'une équipe d'experts choisie par les services départementaux. Targon laisse de côté cette possibilité pour des raisons politiques et méthodologiques. L'association qui, avant d'arriver à Targon, avait présenté son idée à l'ensemble des missions départementales, restés indifférents, a peu confiance en leur accompagnement : étant mandatés et financés par le Département, il n'est pas possible d'exclure l'éventualité qu'ils freinent à formuler à des propositions susceptibles de remettre en cause les habitudes et les directives de leur financeur. L'écueil que l'équipe de projet cherche par ailleurs à éviter dans ce type de prestation, est l'absence de maîtrise pour la collectivité locale dans la conduite des études de son propre projet. Les mairies bénéficiaires ne peuvent en effet pas plus choisir les consultants, que négocier la durée et les modalités de leur intervention. Ces choix sont faits en amont, et imposés aux communes, par l'institution qui finance ces prestations. Pour l'association, le choix de recruter un comité expert membre à membre constitue, par opposition, la base de la méthode d'animation du « séminaire de créativité ». L'association tient enfin à préserver le plus méticuleusement possible la cohérence initiale de son idée, et veille à ce titre à ce que chaque expert mis autour de la table ait individuellement et personnellement compris, et fait sienne, la « cause » du Quartier Campagnard. À Loupiac enfin, la connaissance des difficultés de subventionnements rencontrées à Targon conduit le maire à renoncer à toute prestation extérieure. La démarche participative et le cahier d'intentions qui en découle sont animés et rédigés par une architecte amie personnelle du maire. Celui-ci s'en remet ensuite au bailleur social qui s'engage à prendre la maîtrise d'ouvrage du programme. Il s'arrange lui-même de la préparation du cadre contractuel (concession d'aménagement), au risque de ne pas savoir anticiper, par manque d'expérience, les éventuels points d'achoppement.

Les prestations intellectuelles engagées par Targon bénéficient finalement de subventions plurielles. Mais plusieurs années auront été nécessaires pour garantir ces aides, au détriment du calendrier du projet. Les financements passent par une grille dont la souplesse ou la rigidité peut varier en fonction du zèle technicien ou des préférences politiques. Le projet local doit s'y soumettre, ce qui amène à questionner une forme de « recentralisation » de l'action spatiale, ou du moins son inscription sous la domination des instances « supra-territoriale ». C'est ce que concluent sans ambigüité Landel et Senil dès 2008, à travers l'étude d'un appel à projet des Pôles d'Excellence Ruraux : « *La démarche initiée par les PER s'appuie sur une décision recentralisée. En effet, seuls les territoires qui intègrent dans leur projet les différents critères présentés dans le cahier des charges de la Délégation*

Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires (DIACT) sont financés. Celui-ci constitue donc un référentiel qui décide des projets de territoire pouvant voir le jour et ceux destinés à ne pas éclore, du moins temporairement » (Landel et Senil 2008, p. 2). L'économiste du développement local Bernard Pecqueur rejoint et prolonge ce diagnostic, constatant que « *Les territoires de projet deviennent ainsi une juxtaposition de normes et de règles, qui limitent leur autonomie. La majorité de leurs énergies est employée à inscrire leurs projets dans ce système de normes, voire à les contourner* » (Pecqueur *in* Carrière et *al.* 2016 p. 42). Dans les opérations du programme national « Greffe » visant à accompagner des projets urbains ruraux, Callais et Jeanmonod (2017) constatent enfin, de manière analogue, que les critères de qualité (ici d'urbanité) sont définis par l'Etat pour les territoires. L'inscription des projets candidats dans une méthode arbitrée en amont remet en cause, pour les auteurs, l'intégrité de l'intention politique locale contre ce qu'ils décrivent comme une forme d'ingérence institutionnelle.

La raréfaction des fonds publics, et la concurrence entre collectivités candidates qui en découle encourage ainsi d'autant plus les maires à définir leur projet à partir des grilles du moment, plutôt que risquer d'en assumer la cohérence propre, et l'originalité. Le choix cornélien, entre un projet fondé mais hors des cadres, donc condamné, et un projet construit à partir des cadres, donc mieux garanti de sa faisabilité financière, mais moins ajusté au terrain et moins incarné.

À cette subordination de la démarche à la « case » s'ajoute la fragmentation des thématiques d'interventions. Un projet assumant sa transversalité, voire sa dimension systémique comme Targon, doit dès lors « saucissonner » ces thématiques et choisir, parmi des possibilités non-cumulatives, celle qui correspondra à la subvention la plus significative. Sachant le travail que nous avait demandé la construction d'une approche systémique, nous vivons ce cloisonnement comme un démantèlement de la cohérence du projet. À ce titre les aides accordées par les Sous-Préfets successifs et la Région montrent que d'autres modes opératoires sont possibles. Très convaincus de l'utilité du Quartier Campagnard, ces partenaires font en sorte d'adapter les cadres de leur instruction à la singularité du projet. C'est l'objectif du projet et sa cohérence d'ensemble qui détermine alors l'attribution des aides, pour l'ensemble des prestations d'études, laissant libre la collectivité dans le choix de son mode opératoire. Cette mise en grille de la pensée questionne ainsi une forme de domination, du technique sur le politique.

Quand le pouvoir technique enserre la vision politique

L'action urbanistique rurale trouve à son fondement, dans chacune des trois communes, l'expérience de l'impuissance à empêcher des constructions individuelles contraires à leur vision, faute de maîtriser pleinement le cadre des règles et des possibilités tactiques d'en jouer. Gautey » à

Nérigean, « Rollet » à Targon, le « Clos des vignes » à Loupiac (pour ne citer que ceux que nous avons analysé précédemment), confirment aux maires à quel point, dans l'action urbanistique, le savoir est un pouvoir.

« Urbanisme rural » n'est pas un mot du terrain. Il n'émerge dans le discours d'aucune des trois municipalités, de manière spontanée. À Targon c'est d'abord l'association qui formule son appel « *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt* » dans sa brochure initiale. Mais il apparait clairement dans le document que les trois termes : « urbanisme », « rural » et « durable » traduisent en premier lieu un souci d'employer le langage des destinataires institutionnels du document, pour s'assurer d'être compris d'eux. Dans le texte de l'association, une fois dépassée la couverture, il est question de « *paysage* », d'abord, « *d'architecture* » ensuite, et de « *démocratie* » enfin, avec pour finalité donnée au projet que « *la restriction du champ spatial* » n'aboutisse pas à « *des explosions sociétales et sociales* » (2009). Je n'ai alors jamais rencontré dans quelque document d'urbanisme que ce soit un langage aussi explicite des enjeux sociétaux de l'action urbanistique.
Seule la Vice-présidente du Pays, agrégée de philosophie à la retraite, se saisi de l'urbanisme rural pour affirmer l'ambition générale à l'accompagnement de Targon : « *concevoir un Code de l'urbanisme rural* ». Le mot « urbanisme » n'est sinon employé par les élus que quand il s'agit de désigner les dispositifs techniques, du PLU ou des procédures d'aménagement. En toute autre circonstance, c'est le nom donné au projet qui désigne la démarche : « *Cartier* », « *l'aménagement du bourg* », « *le bourg* », « *la commune* », « *le village* ». Il constitue en ce sens un mot « importé », pour se faire comprendre ou pour s'inscrire dans un cadre extérieur au projet local.

Lorsque l'association et moi-même demandons conseil à différents professionnels, sur le montage administratif du projet de Targon, nos interlocuteurs s'étonnent que nous ne nous contentions pas de confier la réalisation du programme à des sachants publics ou privés. Notre insistance à vouloir comprendre chaque maille technique, administrative ou juridique du projet suscite une impatience presque systématique. Nous y voyons alors deux explications possibles : une difficulté à expliquer associée à un manque de temps (un problème pédagogique donc), ou bien le signe d'une illégitimité quand nous ne disposons pas encore des mots techniques des procédures et règlements qui semblent agir comme des signes de reconnaissance. Il semble acquis à un agent de la Région que nous confions à une de ces connaissances notre cahier des charges (qui pour nous est encore confidentiel), contre un éventuel conseil sur le montage juridique de l'opération. Il n'est pas recevable pour l'opérateur social départemental qu'une municipalité rurale choisisse l'architecture et l'architecte du futur nouveau quartier, alors même que le mode opératoire de la Vente en état futur d'achèvement » (VEFA), soit l'achat par un bailleur d'une opération clé en main,

est pratique courante dans la métropole. Il n'est pas plus envisageable pour un service téléphonique de conseil juridique aux collectivités d'apporter réponse à une question susceptible de former une jurisprudence. J'interroge ce service en 2015 pour savoir les risques qu'encoure une commune de porter un projet urbain municipal, et payer des études pré-opérationnelles en ayant préalablement transmis la compétence du document d'urbanisme à l'intercommunalité. Je n'obtiendrai d'autre réponse qu'une réprobation sans justification, qui traduit alors pour moi un refus des collectivités locales à assumer leur part de risque. Dans chacune de ces situations, disposer du bon terme technique, connaître l'article de loi idoine, maîtriser les protocoles et les pratiques professionnelles permet, ou invalide, la possibilité de poursuivre l'échange. Lors de la signature de la Convention Cadre du Quartier Campagnard en 2014, le Sous-préfet se distinguera nettement de ces positionnements en reconnaissant publiquement à la mairie, devant une assemblée d'une trentaine de maires, la liberté de se risquer à « faire jurisprudence » du fait du caractère novateur du projet.

Les stratégies mises au point dans les trois projets confirment la prégnance de ce déséquilibre, et l'ingéniosité ou la détermination à le dépasser. À Nérigean, le maire restaure un rapport de force plus équilibré avec les opérateurs candidats en les amenant sur « son » terrain, jouant autant de la menace que de la complicité. Il se présente à eux, en tant que maire, comme détenteur des clés du territoire communal, mais au-delà d'un espace plus vaste par les autres mandats qu'il exerce. L'équilibre des forces se fait par la menace « d'être grillé ». Il instaure inversement un rapport très personnel avec ses interlocuteurs, qui passe par une franchise et une loyauté revendiquée, et s'inscrit dans une logique de l'honneur personnel : la parole donnée, le regard « les yeux dans les yeux », la poignée de main échangée, forme le cadre contractuel entre la mairie et ceux qu'elle désigne comme lauréats. Et le projet aboutit.

Word ou Excel ? Une approche littéraire avant d'être technique

Le haut niveau d'innovation revendiqué pour le projet de Targon ne se traduit pas sur le plan technique par une surenchère quantitative, au contraire. Le cahier des charges l'exprime sans équivoque : « *Le problème avec les technologies récentes, ce n'est pas le trop peu. Ce peut être le trop plein. Ou bien l'illusion qu'une fois passés les ingénieurs, tout est dit* »[421]. Le fondateur de l'association m'explique dans un échange de correspondance son inquiétude face à ce qu'il perçoit comme une dérive techniciste des métiers de l'espace dans leur ensemble : « *Les ingénieurs courent devant le pourquoi et après le comment* »[422]. Pour tenter d'expliquer ce que sa formule résume : une action spatiale trop réservée

[421] *Pour un urbanisme rural et durable dans la vallée du Dropt. Un état des lieux, un diagnostic, une méthode, une offre*, association Campagnes pour la Vallée du Dropt, 2009, p. 13.
[422] Courriel personnel du 02/01/2020.

aux sciences de l'ingénieur présente un risque élevé d'égarer en chemin la finalité de l'action, qui ne peut se construire l'apport des « *humanités* ». Cette évolution techniciste des professions de l'espace n'a pas épargné ma formation universitaire au Centre d'Études d'Aménagement et d'Urbanisme de Tours. Un an après l'obtention de mon diplôme en 2003, l'organisme se voit dans l'impossibilité de présenter de nouveaux candidats au concours d'ingénieur territorial de la fonction publique, dont la moitié de ma promotion est pourtant lauréate à la sortie des études, faute de formation suffisamment « *scientifique et technique* »[423]. Le « CESA » doit alors évoluer en « École polytechnique universitaire », et privilégier désormais un recrutement de profils plus scientifiques, pour permettre à ses étudiants de continuer à se présenter au concours. Avoir fait ses « humanités » me paraissait pourtant particulièrement cohérent avec un diplôme prodiguant le développement des approches transdisciplinaires et systémiques, et assumant que l'aménagement puisse constituer un champ d'application du paradigme de la complexité, au sens d'Edgar Morin (Carrière, 2017).

L'équipe de « sociologie générative » du CSTB avec qui nous collaborons alors nous le confirme. Alors qu'ils forment un bastion « sciences humaines » dans un établissement rassemblant près d'un millier d'ingénieurs, ils constatent au tournant des années 2010 une réorientation définitive des fonds de recherches vers les questions des performances énergétiques et de domotiques, toutes quantitatives, au détriment des recherches appliquées sur la question des usages et de l'habiter[424]. Une plus-value singulière de leurs travaux était pourtant de dépasser une opposition mutuelle entre enjeux « macro » et « micro », très prégnante selon eux dans le monde de la construction où ils s'inscrivent, conduisant à « *opposer deux sphères de discours : les premiers déqualifiant les seconds au nom de leur méconnaissance des "grands équilibres", les seconds critiquant les premiers au nom de leur absence de finesse pour comprendre les conditions de vie urbaine* » (Allen et *al.* 2008, p. 25). En partant ainsi d'usages sociaux espérés plutôt que de produits existants sur le marché, l'équipe de Cartier en vient à dissuader son opérateur d'installer aux portes d'entrées des caméras connectées, et le convainc, à regret, de privilégier des portes fermières à double battant pour matérialiser un seuil, plutôt que signifier le contrôle.

Le langage littéraire comme contre-pouvoir face au discours technocratique

De façon plus générale, cette préoccupation pour l'usage social de l'espace et la distance gardée avec les approches technicistes se traduit dans l'importance et le soin accordés à l'écriture, dans l'ensemble des documents produits par l'association pour la mairie de Targon.

[423] Pour reprendre les termes employés par l'administration du concours d'ingénieur territorial dans un courrier m'expliquant en 2007 que ma formation n'était désormais plus éligible.
[424] Le laboratoire de « sociologie générative » sera fermé quelques mois plus tard.

Les textes sont rédigés avec un soin et une clarté, très inhabituels dans mon quotidien professionnel. J'y perçois la culture et la qualité littéraire du fondateur de l'association, à laquelle l'ancien étudiant de lettres modernes que je suis est sensible. J'interprète ce rapport du projet à l'écriture comme une prise en compte de certaines continuités de la pensée. J'éprouve en conséquence la conviction qu'un texte rédigé, articulé, et déployé, est particulièrement à même de prendre en compte la complexité des besoins, des objectifs, des propositions. J'admets aussi, à l'inverse, que des phrases lapidaires sont plus faciles à inscrire dans les cases d'un tableur, de même que les « nuages de mots » laissent ouvert à toutes les interprétations possibles, tant chaque élément semble flottant, labiles et volatiles, interchangeable à loisir. J'apprendrai à reconnaitre dans la clarté de l'écrit le souci d'hospitalité pour le lecteur semblable au souci d'hospitalité pour le visiteur dans le quartier. Face aux mots du « Quartier », je prends conscience que le langage technique que je m'étais approprié les premiers temps de ma carrière m'a inoculé cette capacité qui leur est propre à lénifier la pensée (Laïeb et Lego 2020).

Les projets étudiés touchent comme nous l'avons vu à une forme de récit épique, en cohérence avec une vision de la société, et la poursuite aussi aventureuse soit-elle d'un idéal républicain. Comme le résume le poète Francis Ponge, « *La meilleure façon de servir la République est de redonner force et tenue au langage* ». Dans son essai sur *La dignité de penser*, le psychiatre Roland Gori (2011) développe cette idée qu'il est « *une autre langue qui tend aujourd'hui à coloniser tous les secteurs de nos vies culturelles et tous les dispositifs de subjectivation : c'est la "langue technique" (…), qui prétend rendre directement compte du réel sans avoir à l'interpréter, à le façonner et à l'inventer par le langage et la parole* » (…) « *Cette réduction de la parole à la technique menace l'humanité dans l'homme dont les récits et les histoires prenaient soin.* » (*Ibid.*, p22). Pour entrer dans la matrice technique, et donc devenir exploitable, le langage et la pensée humaine doivent être simplifiés, écrêtés en quelque sorte, de la même manière qu'il faut raccourcir, simplifier, découper une phrase d'un fichier Word pour la faire correctement entrer dans la case de tableur Excel d'un formulaire d'appel à projet. A partir de cette réduction, « *Tout ce qui n'est pas soluble dans ce genre de discours [technique], tout ce qui échappe à son dispositif, se trouve congédié et disqualifié comme incorrect, dysfonctionnel, impraticable, parce qu'inadéquat* ».

Quand l'exposé du projet par le fondateur de l'association des Quartiers Campagnards se déploie avec une forme de lenteur et de progression narrative, il est fréquent que nos interlocuteurs s'impatientent ostensiblement, et interrompent pensée et parole en y opposant un « *mais concrètement ?* ». L'interjection est si récurrente et signe d'un rejet de la démarche proposée qu'elle devient entre nous l'objet d'un rire contenu. Pour Gori, cette disqualification du langage dans sa puissance contenante et organisatrice relève d'un « *Rationalisme morbide* » (*Ibid.*, p. 38). Car en effet, « *En perdant la "valeur" propre au langage, à la parole et au récit, c'est le monde que nous perdons, le monde que*

nous avons en commun, Ce monde en commun, Gori le définit plus loin comme « *un monde politique* » (*Ibid.*, p. 34). De même que pour Hannah Arendt (1995) « *le politique prend naissance dans l'espace qui est entre les hommes* ». C'est ce monde en commun, cet espace entre les hommes, que questionnent précisément l'action spatiale des Gilets Jaunes, entre survie en bord de route et appel à une égalité de considération.

2.3. Vers l'égalité de considération, par l'urbanisme

Quand les citoyens habitant aux marges, internes et externes des métropoles, questionnent la place qu'ils y tiennent, ou qui leur est donnée, alors la métropole, en tant que meneur du jeu, est confrontée à la question de son unité, et de sa légitimité (Cagé 2021). La politiste Agathe Cagé observe ainsi que les citoyens de ces territoires « *expriment une double lassitude (…), une lassitude face à un sentiment lancinant de manque de considération et une lassitude face à la dégradation de leurs conditions de vie au niveau local* ». Le mouvement des Gilets Jaunes lui apparait ainsi comme un « *symptôme du mécontentement de la population en réaction à la dégradation des conditions de vies au niveau local* ». S'il y a pu avoir un choix positif de l'éloignement, il a pu se transformer en piège : « *On peut choisir de vivre aux marges. On ne choisit pas d'être relégué en seconde zone* » (Cagé 2021, p. 7). Dans ce contexte, elle projette que « *l'affirmation des métropoles passera nécessairement par l'expression d'un respect du centre métropolitain pour les périphéries urbaines et rurales. La dynamique métropolitaine doit se faire pour tous les territoires, et non contre certains d'entre eux* ». Elle invite ainsi à « *Mettre le respect au cœur de relations métropolitaines réinventées* » (*ibid.*, p. 15). Ce louable message a le mérite d'exister, et de confirmer la « mise à l'agenda » progressive des marges. Il apparait bienvenu, donnant à repenser des fondamentaux de la cohésion sociale à l'échelle des pôles urbains et de leur arrière-pays. Mais en soi, il n'engage personne, et n'engage à rien.

La campagne de publicité consentie en 2008 par le couturier Karl Lagerfeld pour le port du gilet jaune traduit bien (outre qu'il s'affirme comme « réfléchissant ») l'enjeu vital que signifie le choix de ce symbole pour ses porteurs : « *C'est jaune, c'est moche, ça ne va avec rien mais ça peut sauver la vie* ». C'est cet enjeu de survie face à la menace du bord de route, et le sursaut de vitalité qui l'accompagne, que décrit Florence Aubenas dans son reportage réalisé à l'automne 2018 sur les ronds-points de Marmande avec le photographe Edouard Elias[425].

L'espace vécu que décrit la grande reportrice souligne une double aliénation à la route (trop proche) et aux destinations (trop lointaines) : « *Vous voyez ces maisons en bord de route, que les voitures*

[425] Florence Aubenas, « "Gilets jaunes" : la révolte des ronds-points », *Le Monde*, 15 décembre 2018 : URL : https://www.lemonde.fr/societe/article/2018/12/15/sur-les-ronds-points-les-gilets-jaunes-a-la-croisee-des-chemins_5397928_3224.html

frôlent en passant ? Eux, c'est là qu'ils habitent. La mairie et l'école sont à 2 km, la poste à 7 km, le médecin et les impôts à 8 km, Intermarché à 9 km, l'hôpital à 25 km ». C'est le « *Croissant de la pauvreté* », où « *Travailler plus loin coûte trop cher* ». Paradoxe heuristique, les Gilets Jaunes constituent une « mobilisation » qui se fixe sur des nœuds de circulation, « *entre un bout de campagne, une bretelle d'autoroute et une grosse plate-forme de chargement, où des camions se relaient jour et nuit* ».

Le mouvement opère un renversement pratique et symbolique de l'ordre établit, de l'ordre des choses, qu'il soit spatial, économique ou social. Dans une symbolique en miroir, des barrages se dressent et des cloisons tombent. Les Gilets Jaunes lèvent les barrières des péages autoroutiers pour les rendre gratuits, et bloquent la circulation des pénétrantes locales par des barrages filtrants. Ils ancrent des cabanes bricolées au cœur d'un espace calibré en tout point pour assurer la fluidité des flux à grande échelle. Le flux de la grande distance est réorienté dans le flux de proximité. Cette subversion intuitive et subtile d'une fluidité subie entraine la chute d'autres barrières invisibles, comme ouvrir sa maison à d'autres que sa famille, *« Ça fait dix ans que je vis sans sortir, à parler à ma chienne. Aujourd'hui, les digues lâchent ».* Comme ouvrir la parole en admettant que cohabitent dans la « *cahute* » ceux qui défendent les migrants et ceux qui votent Front National. « *Des gens qui n'auraient jamais dû se rencontrer se mettent ensemble. Ça fait peur.* » (Un gendarme). Dans ce grand renversement des possibles, l'espace commun est nécessaire, et même inconditionnel : « *L'hyper(marché) a envoyé des employés détruire la cahute pendant la nuit. "On est restés deux jours sans abri : plus personne ne venait. Sans cabane, le mouvement disparaît" »*[426].

Pour autant l'idée de « l'agora » ne se laisse pas imposer si facilement[427]. L'action politique commence par l'exclusion farouche du politique dans certaines de ses représentations symboliques : le parti politique (pas de tracs sur les ronds-points), les hommes politiques (Macron), les symboles d'une élite politique (« les "*privilégiés de la République", députés, énarques, ministres, sans distinction, à qui "on ne demande jamais de sacrifices"* »). Quand « *le peuple ne se sent plus représenté (…) viser une carrière politique [devient] la pire insulte sur le rond-point* ». Le mouvement se fait politique aussi par l'effervescence populaire que suscite cette réappropriation des affaires du pays, qui conduit par exemple une jeune mère à « *Ne plus regarder les dessins animés avec la petite, mais les infos* ». Le moratoire sur la taxation des carburant n'y change rien, « *Trop tard. Tant pis* ». Hommes et femmes au chasuble réfléchissant se découvrent un pouvoir inespéré à infléchir la trajectoire du pays, le fil de l'actualité, et devenir lisible dans le discours national relayé par les médias. L'unité se cherche encore, quand pour l'heure « *Chacun [apparait] en homme-sandwich de son propre message* ». Mais elle émerge, autant par le rejet, que par l'identification : « *On défend M. et Mme Tout-le-Monde* », et « *Moi aussi je suis un cas social* »[428].

---

[426] Florence Aubenas, *Ibid.*
[427] « Gilets jaunes » : les ronds-points, nouvelle agora ? », *Le Monde*, Aline Leclerc et Sylviane Zappi, 13 décembre 2018.
[428] Florence Aubenas, *op. cit.*

À Marmande, Florence Aubenas rapporte le désir d'un porte-parole du mouvement de monter à Paris, marcher contre « "*les gens de la métropole qui nous qualifient de sauvages, qui nous méprisent parce qu'on ne pense pas et qu'on ne vit pas comme eux*. (…) Oui, je me suis durci. J'ai une haine, ça me bouffe, ça me réveille la nuit. Je me retiens depuis si longtemps" (…) *Puis cette maison pour laquelle il s'est endetté et qui est sa "revanche à prendre"* ». Sur les ronds-points du Lot-et-Garonne sonne ainsi d'une autre manière « la fin de l'abondance » : « *Aujourd'hui, les virées dans les hypermarchés ont changé de goût. Fini la grande fête innocente des années 1980, avec son sentiment d'opulence et de liberté. "On y va, bien obligé, mais humilié. Un jour, ça pétera aussi. La rage n'est plus très loin"* »[429].

Le « *système technicien* » qui pour Roland Gori s'impose par et dans le langage technique précédemment évoqué, peut selon lui conduire l'individu au développement d'un « *faux self* », c'est-à-dire un « moi » qui « s'adapte », en se conformant à un environnement qui réduit sa capacité à être. Mais cette adaptation est une résignation, qui pour le psychiatre alimente un sentiment de haine, « *Cette haine que le sujet retourne contre lui-même, en devenant spectateur de sa propre aliénation* » (2011, p. 145). C'est face à cette même inquiétude d'une « *soumission maussade* » que Campagnes pour la vallée du Dropt en appelle à une remise en acte, par l'urbanisme, de la devise républicaine (2014, pp. 15-18).

> « *Comment éviter que les antagonismes et les rancœurs ne nous mènent à des "solutions" autoritaires ? En résumé, le réchauffement climatique, la dépense de nos ressources, la restriction du champ spatial, surtout le coût du transport nous préparent ici des explosions sociétales et sociales. Quand on se rendra compte du désastre, on ne pourra pas se plaindre que l'une des plus riches marges de manœuvre, une ressource essentielle, l'espace, soit venue à nous manquer. (…) La rancœur aura de plus en plus de raisons de s'exprimer à travers des pensées extrêmes, des mots extrêmes, et des actes extrêmes* ».

L'association des Quartiers Campagnards et Roland Gori se rejoignent alors en un point précis dans la manière de déjouer le piège de la haine et des actes extrêmes : la nécessité du récit. Non pas celui qui « *se déploie, certes au moyen de supports de communication institutionnelle classique* » qui en cherchant à « *réenchanter la ville* » demeure un dispositif technique (Matthey et *al.* 2022), mais plutôt celui qui revient à « *faire objection à toutes les échelles, tous les thermomètres, tous les instruments de mesure et de torture qui placent nos vies derrière les grilles* » (Gori 2011, p. 160). Pour ce faire, « *Il convient donc pratiquement et concrètement d'incorporer, au sein de ces dispositifs de normalisation, de contrôle et de traitement de l'information, du savoir narratif, du récit, du mythe, de l'épopée* » (*Ibid.*, p. 159).

[429] Aubenas, *op. cit.*

Le mouvement des Gilets Jaunes a formé un récit, de l'intention de ses protagonistes, ou de celle de ses destinataires ; en l'occurrence un récit théâtral (« *Acte I, Acte II, Acte III*… »), et un récit d'émancipation, de reconnaissance de soi-même. L'urbanisme rural des projets de l'Entre-deux-Mers propose un autre récit, narratif et épique. L'association a posé à Targon la nécessité d'agir sur l'espace pour briser un sentiment latent d'humiliation, que son fondateur percevait comme le terreau d'une revanche mauvaise. Sans expliciter une analyse aussi aboutie du lien entre l'évolution de l'urbanisation diffuse et le risque de fracture sociale, les maires de Nérigean et de Loupiac s'appliquent assidument, très pratiquement, à cette même intention de réparer la possibilité que chacun puisse trouver sa place dans l'espace commun.

Les édiles des villages ont affirmé par leur programmation la légitimité des campagnes à bénéficier, autant que la ville et à hauteur de leurs besoins, du dispositif du logement social, financé en France par l'épargne populaire nationale, sans distinction territoriale. Se définir comme ruraux ne signifie pas pour les élus s'inscrire dans une marge. Les trois communes rejoignent en revanche « *une demande d'équité* », dont le rapport sénatorial de 2020 sur « *les collectivités territoriales, leviers de développement des territoires ruraux* », souligne la légitimité[430]. De manière explicite à Targon, mais aussi *de facto* à Loupiac et Nérigean, les programmes commencent par s'appliquer à eux-mêmes cette aspiration à l'égalité : « *les mêmes prestations pour tous* »[431] : accédants, locataires privés, locataires sociaux, et « *une même qualité architecturale pour tous* », sans distinction. Pour le fondateur de l'association, se résigner au « *y'a mieux mais c'est plus cher* » est une aliénation, et la coûteuse promesse d'une forme de barbarie. Cartier s'inscrit à l'opposé dans la construction d'un « élitisme pour tous »[432] :

> « *Est-ce qu'à terme, et même tout de suite, cela coûtera plus cher ? Pas si sûr. Ce n'est pas seulement une question d'argent, mais de talent et d'imagination. Et de respect. Et, que l'on nous entende bien, ...c'est une question de prudence* ».

3/ Fraternité (entre les hommes et avec le vivant)

Bien qu'elle complète et parachève le triptyque républicain, la Fraternité fait l'objet d'une moindre attention définitionnelle que la Liberté et l'Égalité dans de nombreux domaines de la recherche (Thomas 2017). S'interrogeant sur ce qui justifie cet « *impensé* » dans le champ de l'éducation prioritaire, Marc Bablet rappelle que « *Fraternité* » a été imposé dans la devise républicaine par les frères maçons, en lieu et place de « *propriété* » qui était envisagé au milieu du

[430] Rapport d'information fait au nom de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation (2020).
[431] *Programme technique et architecturale du Quartier Campagnard de Targon*, p. 6.
[432] Formule de Jean Vilar citée dans la brochure *Le Quartier Campagnard Durable de Targon* de 2010, p. 21.

XIXème siècle. Sur le front de l'urbanisation diffuse, il est aisé d'imaginer ce dernier mot au fronton des mairies de villages, tant la propriété continue de s'y associer à une émancipation économique et sociale âprement gagnée. Bablet se demande par ailleurs si « *la dimension relationnelle entre personnes* » qui préside au sens du mot fraternité n'a pas été dépassée, au cours du XXème siècle, par « *une conception plus collective des relations mieux portée par le mot "solidarité" plus utilisé notamment pour indiquer les liens créés dans le cadre des luttes ouvrières* » (Bablet 2016). De ces questionnements ressort affermie l'idée que Fraternité se traduit par « *l'affirmation d'une république sociale, soucieuse du sort des plus vulnérables* » (Coutel 2017).

« Voué à lutter contre « tout ce qui ébrèche le contrat républicain »[433], le Conseil des sages de la laïcité fonde par ailleurs la fraternité sur l'idéal d'universalisme et de solidarité de la République, qui « implique le souci d'autrui (et) conduit à privilégier ce qui rassemble »[434]. L'attachement à l'idée d'un « homme type », fonctionnel, identique et répondant des mêmes besoins sous toutes les latitudes a durablement accompagné le courant « progressiste » de l'urbanisme (Choay 1970 ; Merlin 2015), au point de noyer l'universalisme dans le totalitarisme corbuséen. Pourtant comme résume le philosophe Claude Obadia, « *l'universel est ce qui s'oppose au particulier. En logique, un attribut est dit universel lorsqu'il convient distributivement à tous les éléments d'une classe, cette acception se déclinant aussi en psychologie où le terme désigne ce qui est commun à tous les hommes. Ainsi l'universel est-il bien ce qui permet de penser l'identité et, par-delà leur opposition, la relation du même et de l'autre* » (Obadia 2009). De sorte que pour le Conseil des sages de la laïcité : « *L'universalisme républicain s'oppose aux privilèges et aux discriminations (et) permet de bâtir un "Nous national" en brassant en non en segmentant* ».

Rapporté à l'organisation de l'espace, ce qui rassemble, ce qui est commun à tous au-delà des distinctions, ce qui relie, peut fournir un cadre à l'action urbanistique, ou plutôt rappeler la finalité sociale que l'action urbanistique est en capacité de poursuivre. C'est en tout cas ce cadre d'une fraternité dans l'espace de la vie quotidienne que questionnent et tentent de mettre en œuvre les projets d'urbanisme rural en Entre-deux-Mers. Les trois quartiers bousculent les rapports de l'action publique et privée sur l'espace local pour les tirer davantage vers le pôle de l'intérêt général. En s'attachant à offrir l'hospitalité à l'autre et à l'autour au sein même des périmètres d'opération, ils appellent à penser l'habiter au-delà du chez-soi, et en ce sens à penser au-delà de soi. Chaque démarche admet pour ce faire que si les frontières et les limites sont nécessaires, l'hospitalité se joue dans l'épaisseur et la porosité du contact entre l'individuel et le collectif, entre le privé et le

[433] « Pap Ndiaye élargit les missions du conseil des sages de la laïcité à la lutte contre le racisme et l'antisémitisme », Sylvie Lecherbonnier et Luc Cédelle, *Le Monde*, le 14 avril 2023.
[434] « *Quels sont les principes républicains ? Une contribution du Conseil des sages de la laïcité* », Ministère de l'Education Nationale, de la Jeunesse des sports, Juin 2021, p. 11.

public. Elle trouve sa place dans le jeu des vides et des pleins. Dans un exercice d'architecture, donc.

3.1. Face à l'action privée, une réaffirmation de la finalité sociale de l'urbanisme

Là où l'urbanisation résidentielle gagne avec intensité l'espace rurale, l'initiative privée et les choix individuels qui l'accompagne précèdent des moyens mobilisables par l'action publique. L'ingénierie urbanistique, la maîtrise des dispositifs et l'acquisition d'une capacité financière pour agir efficacement arrivent une fois passé un certain seuil de croissance démographique. La collectivité peut alors parfois réparer ou combler les manquements de l'action privée, en favorisant la densification des tissus fonciers résiduels, en diversifiant les types de logements (par choix ou contrainte légale dès que la commune dépasse 3.500 habitants), en tentant d'accueillir de nouvelles activités, en équipant le village d'espaces communs, de services, ou tout simplement de trottoirs (ce qui financièrement ne rapporte rien). Mais la collectivité ne peut le faire qu'à ses frais. Les acteurs privés ont quitté les lieux avant que leur marge commerciale n'ait pu, comme dans une ZAC par exemple, apporter sa part à l'édification du commun. Face à cette urbanisation rurale qui répond de fait d'une privatisation des profits et une socialisation des pertes (financement du commun), les projets ruraux s'efforcent de redresser l'équilibre entre liberté des acteurs économiques, et intérêt général. Les espace résidentiels communs proposés pour les quartiers sont à voués à profiter à tous les habitants, de l'opération comme du village : circulations douces, jardins partagés, vergers, vie associative, etc. Le bénéfice de la croissance urbaine dépasse alors le cadre transactionnel des vendeurs et des acheteurs, et se diffuse à l'échelle de la commune. L'action urbanistique de ces quartiers de campagne traduit un positionnement volontariste des mairies à réaffirmer elles-mêmes la légitimité de l'action publique locale à réguler davantage l'action privée, au nom et au profit d'une plus grande solidarité communale. Cette affirmation de la solidarité comme principe opérationnelle de l'aménagement communale n'échappe pas aux professionnels de l'action sociale.

Le directeur adjoint de la Caisse d'Allocation de la Gironde s'implique personnellement dans le projet de Targon pour deux raisons pratiques et financières. D'abord il se montre plus que d'autres conscient de ce que coûte à l'État l'absence de diversité de l'offre de logements (et l'inexistence d'un parc social) qui aspire l'argent public des APL au profit des quelques bailleurs privés. D'autre part la conception architecturale articulée entre l'espace individuel et privé des logements, et l'offre dans les programmes de locaux associatifs reliées à un réseaux d'autres objets et lieux communs, assure pour la CAF des conditions optimisée pour mettre en œuvre le dispositif

des « Espace de vie sociale » (EVS). Pour la CAF, ce dispositif est efficient économiquement et socialement car il permet de répondre simultanément à plusieurs objectifs essentiels de l'action de la Caisse : « *renforcer les liens et les solidarités entre habitants et générations, permettre une appropriation de l'environnement et du cadre de vie (aménagement d'espaces publics, jardins partagés, etc), soutenir la fonction parentale (ateliers parents/enfants, loisirs en famille, etc), proposer une offre de service utile à la population (accompagnement à la scolarité, prêts d'outils, bibliothèque, etc)* »[435]. La solidarité par l'espace coûte moins cher qu'une dispersion des dispositifs de soutiens aux populations sans médiation spatiale, parce qu'elle garantit la mobilisation de champs d'action multiples, elle donne de meilleurs gages à la participation habitante, et permet d'inscrire l'action de la Caisse dans une dynamique partenariale locale. Les aides investies par l'État trouvent dans ces conditions un effet d'entrainement plus assuré. Face à l'appauvrissement des finances publiques, la possibilité de favoriser la formation de petites solidarités, par la diversité des fonctions, la mixité sociale et les espaces communs, relève donc d'un choix d'aménagement pragmatique.

De manière analogue, le Quartier Campagnard de Targon trouve un accueil très favorable des professionnels locaux de l'action sociale. La Mission locale voit dans la proposition de logements habitat-jeunes la possibilité d'enfin répondre aux besoins de première décohabitation des jeunes actifs, contraint à la colocation ou au départ vers la ville, loin de leurs solidarités familiales et amicales, faute de logements adaptés. Les représentantes des MDSI rencontrées en amont de la programmation voient dans l'offre d'un logement d'urgence la possibilité d'enfin répondre localement aux situations de crises auxquelles elles sont confrontées (inondation, incendie, violences conjugales). La typologie intergénérationnelle, soutenue par la diversité des logements et l'offre d'espaces communs apporte, selon l'animateur d'un Centre intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance et l'antenne locale de lutte contre les addictions, un support matériel et social très encadrant pour les jeunes les moins stables. Pour l'ensemble de ces acteurs, l'action isolée de chacun se trouve renforcée dès lors qu'elle s'inscrit dans un cadre spatial et partenarial commun. Si l'espace peut favoriser la construction de petites solidarités locales, alors on ne peut pas s'en passer car les moyens des collectivités ne vont sans doute pas augmenter de suite. Autant maximiser ce que l'espace peut apporter comme aide, statique et durable, au social. Pour les collectivités locales, se sont autant de besoin qui trouvent d'autres leviers de solution que la seule porte de la mairie.

[435] « *Les espaces de vie sociale – Guide méthodologique* ». Caisse Nationale des allocations familiales : URL : https://www.caf.fr/sites/default/files/medias/511/Partenaires/Animation_de_la_vie_sociale/Les_espaces_de_vie_sociale_guide_methodologique.pdf

S'ils accordent une moindre attention à fonder et justifier la finalité sociale de l'édification urbaine, la programmation de Loupiac et Nérigean déploient les mêmes possibilités. Signes d'un rayonnement et de solidarités d'un programme à l'autre, Loupiac inscrit dans ses orientations programmatique une résidence habitat-jeunes avec logement d'urgence, de manière à pouvoir, petit à petit, de villages et villages, pérenniser en la mutualisant l'ingénierie d'animation de ses résidences.

Plus qu'un urbanisme social donc, les trois opérations d'urbanisme rural réaffirment la finalité sociale à laquelle l'action urbanistique ne devrait manquer de répondre dès lors qu'elle s'inscrit dans l'échelle des logements, et de l'espace entre les logements. L'action des trois municipalités montre ainsi la légitimité et l'opportunité d'une action urbanistique opérationnelle dans les territoires ruraux.

> « *On peut dire que le vecteur de l'intervention sociale de l'urbaniste est le logement et l'équipement qui le dessert, étant entendu que l'importance de l'équipement est dans la tradition française une marque sociale : plus les classes sociales sont démunies, plus l'équipement public est présenté comme une aide ou une compensation sociale. (…). Chaque fois qu'on aborde l'urbanisme d'opération et qu'on doit intervenir curativement, pour réparer la ville, la possibilité d'intervenir dans le vif du peuplement est largement ouverte. (…) La prise en compte d'une finalité sociale augmente potentiellement au fur et à mesure qu'on se rapproche du terrain, qu'on pratique un urbanisme opérationnel et qu'on agit sur les conditions de logement. On peut le dire autrement. Tant que l'urbanisme est ingénierie des « grandes formes urbaines » à l'échelle de la ville tout entière, et que son principal travail est d'étendre la ville, d'organiser la conquête de nouveaux espaces, l'urbanisme se préoccupe peu des formes sociales* ». Tribillon 2009, pp. 82-111).

3.2. L'hospitalité pour l'autre et l'autour

L'historien Jean-Paul Thomas associe la fraternité et l'hospitalité comme deux notions « *secondarisées* » dans la réflexion philosophique et politiques, alors même que « *L'une est présente au porche des mairies et des écoles, car elle appartient à la devise de la République, et l'autre est fréquemment mobilisée pour exalter les traditions d'accueil de la République* » (Thomas 2017, p. 87). Toutes deux posent en effet la question de « *l'articulation des vertus privées et des vertus publiques* ».

Pour la sociologue Anne Gotman « *l'exercice de l'hospitalité est une reprise du symbolique sur le matériel - ce qui est signifié lorsqu'on dit qu'elle est un "sacrifice"* ». L'enjeu de cet exercice est place symbolique faite à l'autre à travers la place matérielle qu'on lui reconnait. L'hospitalité « *est le passage entre le domestique et le politique* ». Elle « *fait éclater les catégories du familial, du social et du politique en tant que sphères séparées. Elle est une situation qui permet de les penser ensemble (…), un des rites de passage qui permet de régler l'agrégation et la séparation de l'étranger au groupe* ». (Gotman 2001, pp. 2-3). « *L'hospitalité peut être définie comme ce qui permet à des individus et des familles de lieux différents de se faire société, de se loger et de se*

rendre des services mutuellement et réciproquement ». Son existence requière « *un dispositif, un cadre, un protocole qui garantit l'arrivée, la rencontre, le séjour et le départ de l'hôte – le "ce qui permet…"* » autant que « ce qui interdit ». L'hospitalité est en ce sens une épreuve qui engage « *un renversement de situation qui est ni plus ni moins la transformation de l'ennemi en hôte* ». Permettre l'hospitalité implique donc de reconnaître en préalable que « *Rejet et défiance ne sont pas antagonistes du lien social mais ses composantes mêmes* ». Ce renversement délicat doit pouvoir s'appuyer sur « *une série d'ajustements, de stratégies et de compromis qui visent à intégrer sans mélanger, garantir le séjour d'autrui et protéger son territoire* » (*Ibid.*, p. 4).

Les projets analysés répondent tous trois du principe de fraternité par l'attention qu'ils portent à ménager, au sein même de l'opération, une place à ce qui ne relève pas uniquement de l'unité d'habitation. « L'hospitalité graduée » apparait explicitement dans le Quartier campagnard de Targon comme un principe matériel autant que symbolique d'une place faite à l'autre. L'architecture est appréhendée dans sa double dimension sociale, comme l'objet de l'habitant, mais aussi en tant que « visible », comme objet du passant. Ouvrir le quartier à d'autres usages que la résidence permet de légitimer la présence du visiteur. La présence d'une part d'espace public, donc d'un foncier communal, garantit statutairement la possibilité d'entrer dans le quartier à celui qui n'y réside pas.

Il en va de même du rapport à la nature. Une mare pédagogique, un verger communal, des jardins potagers familiaux ou partagés donne une place dans le quartier à la terre productive, comme au vivant « non productif ». En sens inverse, le programme veille à donner aux habitants du quartier la possibilité de faire un peu sien l'espace qui les entoure. Il s'agit de laisser une chance de pouvoir s'approprier le paysage par la promenade, à travers les cheminements qui relient les maisons au bourg et à l'espace rural. Cette attention est tout autant défendue par Loupiac et Nérigean, ou les plans de circulation douce précèdent la délimitation des parcelles privatives. A Targon, une possibilité est de plus ménagée aux habitants de pouvoir prendre une part personnelle et directe au dessin du paysage, en participant à la plantation de haies champêtres, quand la parcelle pavillonnaire garantit le « à soi », tout en limitant l'appropriation du monde à cet infime morceau du monde. Construire des bancs publics avec le bois des environs, c'est enfin ménager un lien, un échange, en faisant entrer dans l'espace ce qui l'entoure, en reconnaissance ce bois comme une composante du paysage, et s'ouvrir à son tour, depuis le banc, à ce paysage. Pour « penser ensemble » ce qui sans l'hospitalité demeurerait des sphères privatives juxtaposées, les projets s'efforcent ainsi de penser l'aménagement « au-delà du lot ». Un architecte-urbaniste résume :

> « *Dans quelle mesure peut-on maîtriser l'organisation de l'espace au-delà du lot ? Le plus important c'est le rapport de l'opération avec son entourage : son rapport avec les autres opérations, avec l'environnement, avec un boisement par exemple. C'est ça qui a plus d'importance. L'entourage plutôt immédiat. Parce qu'à mon avis c'est la négation qui est faite des pavillons, enfin des habitants des*

pavillons, qui sont dans un paysage de proximité qui est limité à leur lot. Parce quand on ne les oblige pas à se coller à une limite, ils sont vite à 4 m de la limite. L'idée quand ils sortent de leur lot dans l'espace public de l'opération, c'est de leur offrir le paysage Normalement ils sont venus pour ça aussi »[436].

Privilégier ce rapport d'échange, cette relation entre soi et le monde, illustre ce qu'il peut y avoir de vain dans une approche règlementaire du contact entre un chez-soi bien à soi, et un autour immédiatement étranger. Quand un règlement d'urbanisme impose une hauteur et un degré d'opacité ou de transparence à une clôture, en quoi aide-il l'habitant à « Transformer l'ennemi en hôte » ? Plutôt que d'admettre le besoin de protection comme légitime, ne tend-il pas davantage à le marginaliser et le diriger ? Les projets d'urbanisme campagnard travaillent à l'inverse à d'abord formuler des propositions, et donner des gages. S'il faut densifier, cela ne peut passer sans d'abord porter aux habitants l'assurance qu'ils ne se retrouveront plus, comme dans la parcelle pavillonnaire diffuse, exposés aux quatre vents, aux intrants, ou à la baie vitrée du voisin à quelques mètres de la leur. La possibilité de l'hospitalité ne passe pas tant dès lors par l'abondance de l'espace, que cette l'assurance de pouvoir refermer ce que l'on a ouvert. L'hospitalité peut, à cette condition seulement, nécessiter « moins d'espace et de mètres carrés qu'une intériorité entièrement consolidée où privé et public ont fini par se confondre » (Gotman 2001, p. 145). Ainsi pour l'architecte « dauphin » de l'appel d'offre de Targon, l'aménagement et la pensée architecturale ne saurait se résumer à un seul logement :

« *Ce qui m'intéresse c'est la dimension communautaire. Toujours. Qu'est-ce qui fait communauté. Et donc c'est jamais un logement ! (…) À partir du moment où tu penses le logement extérieurement, tu vas penser une communauté de logements. (…) La question c'est toujours celle du vide. C'est toujours celle de la qualification du vide. C'est pas l'objet en tant que tel, mais le rapport de deux morceaux de matière entre eux, et la qualité que tu viens mettre dans l'interstice, le joint. Alors quand je dessine de l'archi, je pense toujours au rapport entre les pleins. Et pas tant le plein lui-même (…) Moi le mur ne m'intéresse pas. Ce qui m'intéresse c'est le creux que tu vas pouvoir faire dedans, c'est la qualité du vide que tu arrives à faire qui qualifie ton mur. Ou alors y'a pas de vide, et dans ces cas-là c'est un mur de prison. C'est toujours une question d'espace d'appropriation. (…) Ce qui m'embête dans le dessin que tu fais (des accès automobiles individualisés pour l'aménagement de quatre lots pavillonnaires), c'est que cet espace au milieu n'est qu'un espace de voirie, donc fonctionnaliste, dédié à l'accès des bagnoles, avec du grillage autour, alors qu'en fait, ce lieu-là, c'est le lieu où il faut concentrer la pensée. Que chacun construit sa baraque comme il l'entend, à la rigueur, pourquoi pas. Ça pourrait être un catalogue des petites horreurs, ou des petites merveilles, mais ce qui m'intéresse, moi, toujours, c'est la qualité de cet endroit-là [devant les maisons], de l'endroit du lien… de ce qui fait l'interface entre les individualités là… et que cet endroit-là devrait être l'objet de tout le travail. Alors qu'aujourd'hui c'est l'endroit où justement, comme pour le reste, y'a pas de travail. C'est juste une règlementation, une nomenclature de voirie, double sens, 3m, 6m, 2,50m/2,50m, est-ce qu'il y a du*

[436] Entretien semi-directif du 17 juin 2020 avec un architecte-urbaniste, gérant d'un bureau d'étude spécialisé dans les études d'aménagement périurbains et ruraux.

stationnement, de l'éclairage public… La qualité pour jouer au foot avec les enfants, est-ce que c'est une voirie avec des trottoirs ? Ce qui serait un contre-sens dans un espace comme ça, on n'est pas dans du routier, on est dans du pur intime. Ça c'est un espace intime, c'est entre 4 maisons ! C'est censé être un endroit où tout le monde peut s'approprier l'espace ! »[437].

De cette manière, la pensée locale construite par ces opérations d'urbanisme rural ne s'oppose pas tant au pavillonnaire, qu'elle tente de proposer des solutions plus convaincantes et plus satisfaisantes aux besoins sous-jacents qui nourrissent le modèle pavillonnaire diffus, en premier lieu desquels un besoin de protection et d'appropriation. Le pavillon n'est pas tant critiqué, que déploré pour l'insuffisance qu'il apporte aux besoins de ses habitants, et que ceux-ci s'efforcent une fois dans leurs murs de compléter, en se tournant, mais peut-être un peu tard, vers la collectivité. Il n'échappe à aucun des porteurs de projets que ménager une place à l'autre dans l'espace à soi est d'abord une privation. « *On ne peut recevoir que sur le territoire sur lequel en l'occurrence on prétend avoir autorité* » (Gotman 2001, p. 115). Autrement dit l'hospitalité ne peut avoir lieu *que* dans le périmètre du chez soi. L'élargissement de ce périmètre à une conception commune de l'espace pour quelques dizaines de logements permet de rendre possible se dépassement d'une pensée individuelle de l'espace. Conscient de ce qu'ils « enlèvent » aux particuliers à travers les efforts qui leurs sont nécessaire pour défendre leur vision, les acteurs locaux des trois projets tablent tous sur ce que ce « sacrifice » va permettre d'apporter. Des espaces communs, des objets communs, un peu plus de paysage en commun.

Cette rupture avec les habitudes du lot et ses limites ne peut prétendre à d'autre fondement qu'une action publique défendant un intérêt général, et ne peut trouver de faisabilité sans détermination politique et compétence technique.

[437] Entretien semi-directif du 12 juillet 2020 avec l'architecte « second » de l'appel d'offre du Quartier Campagnard de Targon.

Conclusion du chapitre 8

L'expérimentation comme un chemin nécessaire

En fonction du regard que l'on décide de poser sur les expérimentations urbanistiques que nous avons étudiées, il serait loisible de n'y voir qu'une obstination utopique, sanctionnée par la réalité comptable du pragmatisme. Cette tentation du renoncement face à l'incertitude de l'entreprise rejoint très précisément celle que Michel Borgetto analyse dans la perception de la devise républicaine :

> *« Beaucoup seront alors tentés sinon de la considérer comme une formule creuse de rhétorique, du moins de dénoncer le décalage plus ou moins sensible existant entre l'idéal qu'elle laisse entrevoir et la réalité qu'elle laisse advenir : entre la force des mots et la force des choses, le combat, on le sait, se révèle souvent inégal et source de désillusions… Mais supprimons cette devise du fronton de nos édifices publics, de nos pièces de monnaie ou encore de nos documents administratifs officiels et chacun pourra alors prendre conscience de la valeur éminente qu'elle revêt en tant à la fois que symbole politique et que programme d'action* ».

Ce décalage entre « force des mots » et « force des choses » nous invite finalement à dépasser une opposition inhibante entre idéalisme et pragmatisme, pour ne considérer, entre réel et idéal, que la nécessité d'un chemin à édifier. Ainsi pour Borgetto, renoncer à raviver le sens de la devise républicaine reviendrait à omettre que le « *symbole politique* » que forment ces trois mots a valeur, non pas d'étendard, mais de « *programme d'action* », quand les menaces de délitement de la démocratie appellent un « *combat pour la conquête, le maintien et l'approfondissement de la République* ».

L'urbanisme des projets campagnards de l'Entre-deux-mers peut alors être compris comme une défense par l'action du principe de liberté. Liberté d'avoir un réel choix entre plusieurs possibilités pour les habitants, liberté pour les élus locaux d'affirmer une vision politique locale dans le choix des formes à venir, sur les territoires dont ils sont comptables, et liberté enfin pour la puissance publique de réguler les intérêts particuliers, en garantissant en contrepartie la jouissance collective d'un intérêt général. Cet urbanisme rural peut être appréhendé comme une tentative de réparer une égalité des territoires, plus affirmée dans les principes de l'action régalienne que défendue dans sa réalité rurale. La démarche de trois modestes villages peut alors être enfin reçue comme souci de fraternité, redonnant, par l'exercice politique et la conception spatiale, une place pour l'autre et pour l'autour - la faune, la flore, le voisin, le passant ou l'étranger - dans le périmètre du chez-soi.

CONCLUSION GENERALE

Pour répondre à notre objectif de définir ce en quoi peut consister un urbanisme rural, il aura été préalablement nécessaire d'éclairer cette territorialité émergente entre périurbain et rural, où se joue précisément l'émergence d'une action publique nouvelle. Les différentes disciplines de l'espace – géographie, urbanisme, sociologie, aménagement, architecture et paysage – qui ont pris soin d'arrimer leurs travaux à une enquête de terrain, et d'observer l'évolution de l'urbain depuis le rural – partagent le constat d'obsolescence du « périurbain » pour désigner ce bourgeonnement de l'urbanisation résidentielle à une échelle inédite, touchant à plusieurs dizaines de kilomètres des villes, jusqu'aux confins des départements. En changeant d'échelle, l'urbanisation change aussi de mode opératoire. Au-delà des premières couronnes aux portes des métropoles, devenues cet « anneau des seigneurs » où s'affirme la « revanche des villages », le pavillonnaire se densifie, et les fonctions urbaines se diversifient. Mais alors que le périurbain est « réhabilité » de ses errances parce que rattrapé par l'urbain, l'étalement, le mitage, l'artificialisation se déploient de plus belle, plus loin, formant un appel d'air formidable pour tout travail de recherche soucieux des mutations des formes de l'espace et de la vie sociale qu'elles supportent.

Quel que soit le nom que l'on donne à ce nouvel horizon de l'urbain », « pré-urbain, « hypo-urbain », « périurbain lointain » …, sa physionomie se révèle être ce vaste champ des possibles pour la frange modeste des candidats à l'accession, tenant au bout de la route quotidienne la promesse d'une reconnaissance sociale, et d'une sécurité financière matérialisée par un pavillon lové dans sa parcelle. Pour les communes rurales, jusque-là tenues en marge de l'essor des villes, c'est pour l'espoir d'un regain que l'on cède du terrain à la découpe, pour enfin revoir vivre le village après des décennies d'exode. C'est l'espoir de prendre un peu des lumières de la ville, exister sur la carte ou dans la statistique un peu plus qu'un non-lieu, sauver l'école, voir grandir, voir vieillir, vivre finalement.

Dans cette analyse, l'Entre-deux-Mers s'est confirmé comme un terrain opportun pour vérifier que le marché foncier ne se « détend » pas soudainement, en franchissant la limite de la zone « C » dessinée par le *Code de la construction et de l'habitation*. Revitalisation et tension vont ensemble, par les routes et les chemins de campagne, pour donner lieu à une urbanisation plus fragmentée, morcelée, et discontinue qu'elle ne l'a jamais été. A l'approche du « croissant de la pauvreté », l'opportunité de transformer l'agricole en constructible assurent aux propriétaires, souvent modestes, et aux accédants, souvent modestes, un échange gagnant-gagnant. A la pratique

de ce terrain, il nous semblait pourtant pressentir le risque d'un échange perdant-perdant, tenant au coût masqué la mobilité, à la consommation du paysage et de la ressource agricole et naturelle, à la pauvreté des prestations des aménagements et des constructions, à leur manque d'intégration et de contextualisation dans le paysage, à leur manque de réciprocité entre espace à soi et espace commun.

De même que la juxtaposition de fils ne suffit pas à former un tissu, que l'accumulation de cellules ne permet pas à elle seule la constitution d'un organisme, la juxtaposition de parcelles individuelles ne fabrique pas, par elle-même, de vie villageoise. Pour faire corps, un tissu urbain qu'il soit ville ou village a besoin de liens, de liant, de relations. C'est le rôle des « vides » entre les « pleins » que nous rappelle la discipline de l'art urbain. Le « plein » que forme la cellule de vie, la maison, le foyer, ne peut constituer une fin en soi. Il forme l'indispensable centre, le repli fondateur à partir duquel l'individu parvient à se situer dans le monde, le retrait dans lequel il se regroupe et se choisit. Mais il n'est que la base de l'habiter, son point de départ et de retour, il est le centre et seulement le centre d'un processus itératif qui ne peut que se déployer vers le monde, vers l'autour proche et lointain, et qui donne son sens à ce centre. Pour construire ce « *mouvement d'attention et d'amitié de l'habitant envers lui-même* » (Allen 2019), il lui faut aussi appartenir au monde et pouvoir se l'approprier, au-delà du lot, au-delà de lui-même. « Le logement n'est rien sans ses prolongements » (Auzelle 1962). Mais comment penser la possibilité spatiale de ce lien, quand l'espace résidentiel est produit à l'unité, sans espace, ni temps, ni compétence pour discuter, ménager, concevoir l'articulation des parties à un tout ? Spatialement, cette question se joue entre la façade et la rue, entre la clôture et le paysage, là où précisément se touchent les disciplines de l'architecture et de l'urbanisme.

Dans l'urbanisation diffuse, les maisons ne flottent pas sur le foncier sans avoir été dûment branchées aux réseaux techniques et sociaux. La route d'abord apparait comme le cordon ombilical de foyers où pour l'essentiel, le travail est ailleurs. Les normes de la construction et de l'urbanisme se portent aussi garantes du bon raccordement à l'eau et l'électricité, et de plus en plus à la « fibre ». Il est ainsi loisible de s'installer loin du village et de la ville, dès lors que l'on est bien connecté au monde. Mais sans le dispositif d'un fil électrique, d'un tuyau d'adduction, ou d'une route, quelle médiation permet d'assurer tous les autres besoins de liens, physiques, relationnels et symbolique, avec l'autre et l'autour, le proche et le prochain ? Force est d'admettre que cette question relève autant, dans l'urbanisation diffuse, d'un impensé que d'un improduit. La logique économique, technique et commerciale qui prévaut au mode opératoire du pavillonnaire diffus n'a pas d'intérêt

immédiat à ménager de surlargeur, d'espace résiduel, entre les tènements fonciers porteurs de valorisation financière. Dans cette approche pragmatiste, le commun est un manque à gagner. Il en ressort la production d'un espace résidentiel sans chemins, sans trottoirs, sans espaces publics ni autres lieux communs que ceux prodigués par l'héritage campagnard, places ou placettes, rues et venelles, fontaines et lavoirs, que l'on juge encore dignes de faire figurer aux listes du patrimoine ou sur les cartes postales des villages. Ce qui apparait perdu dans cette matrice pavillonnaire extensive, qui accole les parcelles autant qu'elle concède de vastes intervalles entre zones urbanisées ou en « délaissés de radiales » (Vilmin et Llorente 2015), c'est la possibilité d'apercevoir le paysage, ou même la possibilité physique d'y pénétrer. A la transparence de l'espace ouvert qui semble offert, s'oppose l'obstacle des routes, des fossés, des murs et des clôtures. L'impossibilité d'un « village passant » ne tient pas la promesse de faire un peu sien le paysage, au-delà de sa haie, et de parcelles bien à soi mais toujours plus réduites.

Dans ce cadre, la densification, la lutte contre l'artificialisation et la réduction de la taille des terrains qui l'accompagnent, ne peuvent que générer de nouvelles tensions, sociales et spatiales, si la privation qu'elles représentent ne se fait pas porteuses d'une contrepartie acceptable, honorable, si l'arbitrage autoritaire du « Zéro artificialisation nette » se résume en une pure soustraction, imposée sans transaction.

Pour avoir du sens, et donc espérer devenir socialement acceptable, l'inflexion du modèle pavillonnaire diffus vers davantage de sobriété ne saurait se contenter d'une approche comptable, quand l'habitat touche en profondeur à la constitution symbolique de l'être, et du corps social qu'il participe à constituer. La chasuble réfléchissante des Gilets Jaunes exprime à sa façon la nécessaire pluralité des transitions : « *Fin du monde, fin du mois, même combat* ». C'est cette même intrication des enjeux qu'exprime l'entrecroisement des cercles de l'économique, du social, de l'environnemental et du citoyen, qui met en schéma les principes du « développement durable ». Mais quand le libéralisme reconnait au marché une capacité à s'équilibrer lui-même, la prise en considération des plus vastes enjeux inhérents à tout contrat social appelle l'arbitrage des intérêts particuliers par, et au nom, d'un intérêt supérieur, général, défendu par les institutions publiques.

Depuis 1983, le législateur a confié aux collectivités locales, métropolitaines comme villageoises la responsabilité de l'aménagement et la construction à travers la compétence administrative de l'urbanisme, avec une part d'autonomie dans les choix d'organisation matérielle de l'espace local. Si l'on s'en réfère à la devise hobbesienne – « savoir pour prévoir, prévoir pour

pouvoir » – il ne saurait y a voir de choix véritable, sans véritable connaissance des différentes possibilités, ni a fortiori sans l'existence même de différentes possibilités. Or l'examen de l'organisation de l'action urbanistique en milieu rural met à mal ces possibilités. Fautes de compétences et de moyens suffisants (l'un tenant l'autre), l'urbanisation des campagnes apparait choisie pour l'espoir de regain qu'elle apporte, autant qu'elle peut apparaitre subie dans ses modalités d'exécution et l'espace qu'elle produit. Les travaux sur l'urbanisme rural, bien qu'encore très limités, convergent à constater l'inadaptation au contexte rural de dispositifs d'aménagement trop lourds, techniques (voire technocratiques), trop longs à mettre en œuvre, et bien sûr trop coûteux. Entre villes et campagnes opère donc un *Code de l'urbanisme* à deux vitesses, se traduisant dans les villages par une action de planification prudente ou timide, favorable à l'imposition d'une matrice pavillonnaire dans sa version la plus simplifiée comme mode opératoire par défaut. Sans moyens propres, et privées de l'accompagnement de l'ingénierie de l'Etat, les collectivités renoncent à s'engager dans une action opérationnelle, pourtant garante de la possibilité de penser collectivement et choisir localement les formes urbaines à venir pour les villages.

Face à cette faiblesse structurelle de l'action publique locale, il apparait tout aussi vain de fustiger les acteurs économiques et commerciaux de l'aménagement, qui permettent l'accession des plus modestes avec l'aide financière de l'Etat, que les habitants eux-mêmes, dont les économistes de l'aménagement ont montré que les mécanismes de production du bâti déterminaient, autant ou davantage que les accédants, les formes de l'aménagement diffus. Ce que nous montre la littérature scientifique, c'est que des volontés existent, nombreuses, anciennes et plurielles (Callais et Jeanmonod 2016 ; Le Bivic 2020), de penser et promouvoir d'autres formes urbaines pour l'espace rural, plus à même de prendre en considération la diversité des populations campagnardes, et la ressource que peut constituer pour elles l'espace rural, dès lors qu'elles peuvent davantage se l'approprier. C'est ce que confirme avec vigueur les trois projets urbains que nous avons analysés dans cette thèse. A Targon en 2010, à Loupiac en 2014, à Nérigean en 2017, des acteurs locaux, citoyens et élus, s'engagent dans des programmes inédits, fixant des finalités ambitieuses face à des faisabilités indéterminées et incertaines. Ces villages de 800 à 2.000 habitants, propriétaires ou non du foncier de l'opération, se reconnaissent à eux-mêmes la liberté de penser les formes urbaines à venir pour leur commune. Que les équipes de projet choisissent directement l'architecte et guident étroitement son travail, ou cèdent à l'opérateur l'essentiel des choix morphologiques, tous appellent de leur vœux une architecture rurale contemporaine, au risque de se sentir illégitime, ou d'avoir à apprendre, pour imposer la discussion. Que les municipalités définissent un cadre contractuel très strict à partir d'un profond travail d'explicitation de leurs intentions, ou qu'elles privilégient la

légèreté d'accords informels et la confiance partenariale, toutes s'attachent à réaffirmer la finalité sociale de l'urbanisme, consistant à faciliter par l'espace le rapport entre les hommes. A travers ces pratiques locales, tâtonnantes, combattantes et trébuchantes, la puissance publique locale refait place à une pensée des vides et des pleins, et de leurs rapports. Elle redonne ce faisant à la discipline sa dimension la plus noble d'art urbain, redonnant l'ascendant à la vision politique sur le pouvoir exercé par les outils techniques. Qu'elles revendiquent ou pas de « faire modèle », ces trois démarches consolident par la familiarité de leurs intention la nécessité de penser l'espace matériel comme un encouragement, un appui, une aide à la fraternité : les intérêts privés n'ont durablement de sens qu'en garantissant le respect pour tous d'un intérêt général ; le retrait résidentiel et propriété privée n'ont durablement de sens, et d'avenir, que s'ils n'entravent pas totalement la possibilité de ménager une place à l'autre, même réduite et temporaire ; l'implantation urbaine dans l'espace rural n'a d'avenir qu'en assumant ses liens d'interdépendance avec le milieu, naturel ou agricole ; la densification du bâti rural n'a de perspective que si elle offre en contrepartie d'avantage de liens, et davantage de paysage.

* * *

Ce que nous disent ces projets, c'est ce que nous avons à gagner d'une meilleure considération des territoires ruraux, des besoins de leurs populations, des moyens attribués à leurs élus, pour le bien du paysage, donc pour le bien de tous. Le sens profond de cette thèse était de venir de la pratique, pour revenir à la pratique. Cette conclusion ne forcera donc ni les connaissances pratiques, ni les convictions de son auteur, à penser comme désirables et réalisables de fécondes perspectives scientifiques et pratiques à ce travail.

VERS UNE AGENCE D'URBANISME RURAL

Durant mes années de pratique targonnaise à concevoir et rassembler les faisabilités du Quartier Campagnard, je ne peux m'empêcher de penser à ce qui pourrait améliorer l'action urbanistique des campagnes, et ma condition de praticien. Une réponse me revient inlassablement à l'esprit, par la capacité que je lui attribue alors de pouvoir agréger des expertises locales en archipel, et pallier au gruyère des faisabilités manquantes : créer une agence d'urbanisme rural.

Organismes privés par leur statut associatif, mais publics par la finalité d'intérêt général de leurs travaux, les agences d'urbanisme fondent leur existence sur le besoin d'une réflexion de l'aménagement, partagée entre les collectivités, Etat et les acteurs publics du développement urbain. Dans leur majorité, elles servent les acteurs métropolitains, leurs premiers financeurs directs. Mais quelques agences présentent tout de même un périmètre d'intervention incluant les espaces périphériques, périurbains ou ruraux (comme par exemple les agence « Atlantique et Pyrénées » ou « Brest Bretagne »). Leur existence atteste d'une faisabilité financière d'intervention de ces organismes au-delà des aires urbaines, c'est-à-dire à l'échelle réelle de l'urbanisation contemporaine. La participation financière déjà effective de l'Etat ou des départements encouragerait de même une intervention des agences métropolitaines au-delà de leurs frontières institutionnelles.

Mais à la différence des agences existantes, basées géographiquement au cœur de l'urbain métropolitain, il ne s'agirait pas tant de créer des agences rurales d'urbanisme, exportant à la campagne la même ingénierie que les villes, avec les mêmes référentiels et le même imaginaire. Il s'agirait davantage de permettre qu'un urbanisme rural dispose de son propre modèle d'agence, partant de ce que peut avoir de spécifique un urbanisme rural, pour ensuite donner corps à l'outil. En déterminant ses propres objectifs et ses stratégies d'intervention, ce dispositif *ad hoc* permettrait ainsi de dépasser la limite que constitue une action urbanistique plafonnée par le manque structurel de moyens, et dépendante à ce titre, dans la réussite de ses entreprises, de l'implication d'un profil « marginal sécant ».

Un outil adapté et dédié à l'action rurale, et ancré dans ses territoires

Face aux carences de l'ingénierie, la recherche de solutions tend à privilégier la discussion des périmètres institutionnels, dont la loi Notre est une illustration patente : élargir les métropoles, supprimer les départements, fusionner les communes, agrandir les intercommunalités. Sous-tendu par la contrainte financière croissante pesant sur l'action publique, cette question des périmètres institutionnels a davantage opéré dans le souci d'une économie de moyens que d'une action

appropriée et efficiente pour les territoires. Quand l'urbanisation a radicalement changé d'échelle, la faisabilité technique, financière et politique des projets urbains locaux reste pour beaucoup dépendante de la bonne volonté d'acteurs urbains. Dans ce cadre, l'ajustement ou le recyclage de structures existantes peut apparaitre séduisant sur le plan économique, mais présente d'importantes limites quant au sens de l'action locale. L'extension des périmètres d'intervention des agences existantes n'aurait d'abord de sens qu'à la condition que celles-ci intègrent, sous forme paritaire dans leur gouvernance, des représentants des territoires ruraux. Cette condition n'a pas été remplie de manière toujours convaincante dans les schémas de cohérence territoriaux des métropoles, où le poids (quantitatif ou symbolique) des délégués urbains produit une pensée et des stratégies urbaines.

Les CAUE pourraient légitimement revendiquer d'assumer ce rôle d'agence d'urbanisme rural, ayant dans leur mission d'assurer un conseil pour l'ensemble des collectivités des départements auxquels ils sont rattachés. Mais nous avons pu observer en Gironde que ce rattachement même à l'instance départementale pouvait s'inscrire dans une posture de domination territoriale délétère pour une action locale ascendante. Il serait par ailleurs utile de questionner la cohérence entre la recherche de formes bâties rurales alternatives avec le modèle de financement des CAUE, basé sur la taxe d'aménagement prélevée sur les permis de construire. De même, l'ingénierie des départements (qu'elle soit structurée ou non en « agence départementale », répond de la gouvernance des conseils départementaux, donc d'une seule couleur politique, quand les agences relèvent d'une gouvernance collégiale, impliquant une diversité d'appartenances, plus représentative de la pluralité politique des communes rurales.

Changer les cartes de l'action urbanistique rurale impliquerait en outre de rendre possible une ingénierie ancrée dans le territoire à l'image de celle des Pays (peu impliqués à l'échelle nationale dans les questions d'urbanisme) ou celle des PNR (très adaptée par sa pluridisciplinarité, mais réservée aux paysages exceptionnels). Il ne s'agirait pas de choisir pour les techniciens leur lieu de résidence, mais du moins celui de leur travail, de sorte que la distance pour aller au terrain ne constitue ni obstacle, ni prétexte. Une agence « en campagne » garantirait l'ancrage spatial des professionnels dans le temps long de l'espace rural, pour que de fait l'urbanisme rural ne soit pas imaginé dans la ville, ni depuis la ville, bien que volontiers en itération avec les expériences de la ville. Un outil plus léger, comme le réseau « Bruded » (Bretagne RUrale et RUrbaine pour un DÉveloppement Durable), allègerait sans doute les contraintes liées à la création d'un nouvel acteur territorial : une association coordonne un réseau, avec une équipe légère, basée sur le partage d'expérience et la mutualisation des expertises, impliquant plus directement les élus locaux. Mais ce modèle n'a trouvé pour l'heure de terreau fécond qu'en Bretagne.

Un outil pour savoir

Les productions des agences d'urbanisme pourraient, par leur nombre, leur qualité, l'actualité de leurs enjeux et leur force de proposition, faire pâlir d'envie l'urbaniste rural, quand il existe. L'adaptation d'un tel outil aux territoires ruraux, proportionnellement à leurs besoins, pourrait être la promesse de diagnostics territoriaux plus ancrés, plus à même de légitimer davantage les besoins spécifiques de ces périphéries dans un contexte de baisse des moyens. Il pourrait en outre assurer aux initiatives locales une meilleure efficience dans l'atteinte de leurs objectifs propres. Si les nomenclatures de l'INSEE ont durablement invisibilisé les campagnes et leur évolution, le décalage d'études territoriales entre métropoles et espace rural l'a passablement entretenue. De même, le manque d'ingénierie locale prive les élus de la possibilité d'exploiter efficacement des données déjà existantes, comme l'évolution de l'urbanisation au-delà de leur commune (la base de données Sitadel est par exemple encore très peu mobilisée, faute de compétence technique pour exploiter et traduire les données). Au-delà des objets d'analyses saisi par l'État, les Régions ou les Départements, comme les évolutions démographiques, économiques et sociales des territoires, d'importantes dimensions de l'urbanisation des campagnes échappent à une étude approfondie, qui lancent autant d'invitations vigoureuses à la curiosité du monde scientifique.

C'est d'abord le cas des usages locaux de l'espace. Les travaux de l'habiter pavillonnaire des années 1960 n'ont guère fait l'objet d'une remise à jour dans les territoires d'urbanisation diffuse, alors même qu'ils se caractérisent comme une des mutations singulières, et la plus intense, de la périurbanisation contemporaine. Le pavillon de « *l'anneau des seigneurs* » (Lévy J. 2013) n'abritant pas les mêmes destins que celui des « marges » (Depraz 2017), il serait heureux de pouvoir poursuivre, jusqu'aux limites les plus rurales de l'urbanisation diffuse, les différenciations qu'ont commencé à éclairer les travaux pionniers sur le périurbain lointain (Rougé 2005 ; Cailly et Dodier 2007 ; Dodier 2013 ; Morel-Brochet 2007 ; Morel-Borchet et Ortar 2014 ; Colin 2020). En l'absence de plus nombreux travaux de ce type, il demeure difficile d'étayer le lien que nous nous sommes néanmoins efforcé d'établir, entre les spécificités des formes bâties diffuses, et les usages sociaux qu'elles permettent ou entravent. Quand la mobilité demeure une problématique privilégiée, l'approfondissement des conditions matérielles offertes au déplacement du corps dans l'espace local, hors de la voiture, permettraient en outre de mieux saisir les possibilités de l'ancrage des populations dans leur espace de résidence, au risque qu'elles soient moins « mobilisables » pour les besoins métropolitains.

En corollaire, l'étude des formes diffuses de la périurbanisation gagneraient à recevoir la même attention dont elles ont pu bénéficier dans des pays voisins, comme l'Italie ou la Belgique (Grosjean 2010 ; Barattucci [2004] 2006 ; de Smet 2009), à l'instar des amorces proposées dans

quelques travaux nationaux (Jeanmonod 2010 et 2017). Il n'existe pas, pour l'heure, en France, de typo-morphologie du pavillonnaire diffus, et même les travaux photographiques sur le pavillon ne gagnent que très laborieusement les marges de l'influence urbaine (Di Fiore et *al.* 2011 ; Gabbardo 2018). Il serait pourtant particulièrement intéressant de pouvoir poser davantage de regards architectes, urbanistes ou paysagistes, sur la géographie des procédures et des filières pavillonnaires opportunément mise en lumière par les travaux d'économistes (Castel 2007 ; 2010 ; Comby 1998 ; 2008a ; 2008b ; 2010 ; Vilmin 2008 ; 2012 ; 2015 ; 2020).

Cette connaissance plus approfondie des réalités socio-spatiales des campagnes, à l'échelle fine des ensembles bâtis, fournirait de nouvelles perspectives dans l'actuel débat sur l'artificialisation nette, en le sortant de l'ornière quantitative dans laquelle l'a glissé la peur d'une compétition inégale, entre collectivités, pour une ressource foncière de plus en plus limitée. La figure des « *délaissés de radiale* » révélée par Llorente et Vilmin illustre de manière très représentative comment l'identification plus fine des spécificités morphologiques du diffus peut, en soulignant le problème, conduire vers des solutions. La fermeture des mailles agricoles par le mitage pavillonnaire linéaire laisse en son centre un plein agricole devenu vide urbain, perdu pour l'agriculture car trop imbriqué dans le tissu résidentiel, perdu pour l'écologie car trop morcelés vis-à-vis des trames écologiques, parfois perdus pour l'urbanisation elle-même quand les accès n'ont pas été anticipés, et perdus pour les habitants eux-mêmes par les clôtures qu'ils imposent à leur propre parcelle (le temps n'est plus au terrain vague, ressource première des explorations enfantines).

L'identification de cette figure morphologique révèle de fait, par sa récurrence dans l'urbanisation diffuse et les surfaces qu'elle représente de manière cumulative, un potentiel foncier conséquent pour construire le village sur le village. Sa valorisation implique simplement de pouvoir mobiliser les compétences utiles pour ajuster le bâti à un foncier un peu moins libre qu'il ne l'a été dans les précédentes décennies d'extension pavillonnaire. S'il y a « fin de l'abondance », il y a aussi fin d'une exploitation privée sans contrainte ni contreparties publiques d'une ressource foncière qui, portant le paysage, contient une part de monde commun.

L'ancrage rural d'une compétence urbanistique pourrait aussi favoriser un lien et un partage de l'expertise infiniment locale que constitue l'instruction du droit des sols. Le transfert encore récent de cette mission aux collectivités locales a conduit, entre périurbain et rural, à un rapprochement inédit, entre une compétence bien plus stratégique qu'il peut y paraitre, et les élus locaux. De même que le langage technique que nous avons évoqué, l'efficacité de l'instruction se

fonde sur le caractère univoque de la décision : la proposition entre, ou n'entre pas, dans le règlement d'urbanisme, au risque d'éliminer certaines nuances architecturales ou urbaines bénéfiques aux usages. Il existe pourtant une latitude d'interprétation de la règle, que ses praticiens désignent entre eux « la doctrine » (qui pour simplifier se situe dans un mince espace interprétatif entre la règle et la jurisprudence). Les édiles n'étant pas nécessairement conscient de cette marge, ne la mobilise pas nécessairement à leur avantage, quand les instructeurs minimisent autant qu'il est possible l'espace de l'interprétation de la règle, pour mieux défendre son applicabilité à tous.

Il serait pourtant intéressant d'étudier cette latitude, synonyme d'ajustement au contexte et d'affrontement de la complexité des situations, dans une pratique poussée vers toujours plus de simplification spatiale, à l'image du recours croissant aux logiciels informatiques d'instruction. Ces marges de manœuvre peuvent se situer en amont, dans un rapprochement entre instructeurs et des porteurs de projet, pour dans un sens clarifier les intentions, et dans l'autre expliquer la règle, et en valider (ou pas) la pertinence face au projet. Elles peuvent se trouver dans la réduction de l'écart de culture professionnelle entre architectes et instructeurs, dont le rapport se nourrit d'incompréhension dès lors que le travail des uns vise l'ajustement au cas d'étude, et la mission de l'autre consiste à préserver l'intégrité de la règle. La possibilité donnée aux collectivités locales de faire des OAP un outil pré-opérationnel de programmation et de dessin, reçoit encore des instructeurs un accueil très défavorable, du fait du manque d'échange entre l'intention qui préside à la création de l'OAP, et le projet qui s'y confronte. La marge d'interprétation laissée à l'instructeur peut dans ce cas générer une pression excessive liée au sentiment de responsabilité, qui peut devenir incohérente avec le cadre de l'emploi tel qu'il est aujourd'hui (des agents peu formés à l'architecture et à l'urbanisme comme culture de la forme habitée, mais plutôt au maniement d'un logiciel, pas nécessairement bien rémunérés, ni reconnus dans une mission facilement sous pression des intérêts particuliers).

Le partage des connaissances et l'agrégation des compétences ne peut ainsi qu'offrir à l'urbanisme rural un horizon élargi vers l'action opérationnelle.

Un outil pour faire

Une agence d'urbanisme rural permettrait, en s'adaptant aux conditions de production du marché, de construire des réponses mieux adaptées à la diversité des besoins locaux en logements. Il s'agirait de consolider les possibilités opérationnelles dans leurs différents leviers, en favorisant la diversité des acteurs présents, et en travaillant à l'adaptation du modèle d'intervention des opérateurs aux secteurs « détendus ».

La France urbaine dispose d'une grande diversité d'identités institutionnelles, formant un large spectre de nuances entre public et privé, des collectivités aux différentes formes de leurs groupements, des opérateurs privés aux SEM et aux bailleurs. Il y a donc tout un réservoir d'expériences dans lequel puiser pour mettre au point les outils adaptés pour le rural. En Gironde, l'unique SEM habilité à intervenir en territoire rural a été dissoute sans être remplacée dans le courant des années 2010. Les bailleurs ont dans le même temps été amenés par les applications de la loi ELAN à produire des opérations toujours plus importantes pour être viables économiquement, quand ce qui répondrait au besoin rural consisterait bien davantage en une multiplicité de petites opérations. La possibilité d'imposer des servitudes de mixité sociale aux constructeurs en diffus pourrait encourager un rapprochement bénéfique entre le cadre d'action des « CMIstes » et celui des promoteurs, en provoquant, pourquoi pas, une hybridation de leurs modèles économiques respectifs.

Les trois projets que nous avons analysés démontrent que les opérateurs, promoteurs et bailleurs, sont désireux pour certains à gagner la campagne plutôt que continuer de participer à une course au foncier, de plus en plus subie dans les centres urbains.

Ils mettent tous trois en lumière l'émergence de nouveaux acteurs (comme les promoteurs d'habitat participatif, ou certains promoteurs strictement privés comme à Targon) ou un repositionnement des autres, comme le bailleur de la Métropole, qui encourage par effet d'entrainement et de concurrence une adaptation des autres acteurs, comme le bailleur départemental, pour se positionner sur ce qui émerge alors comme un nouveau marché immobilier. L'élargissement des leviers financiers concentrés aujourd'hui encore sur des « zones tendues » réductrices de la réalité économique apporterait un encouragement à cette adaptation économique des acteurs aux périphéries. Les travaux de recherche engagés dans les années 2000 sur l'habitat intermédiaire (l'habitat individuel dense) gagneraient en ce sens à être relancés, et approfondis dans les conditions de leur adaptation aux territoires « détendus ».

Plutôt qu'une contrainte « de trop », l'architecture peut apporter dans ce dessein les solutions de son savoir-faire de créativité de conception et d'invention, quand l'intérêt des élus locaux trouve par ailleurs un écho croissant chez les architectes en formation. L'émergence très nette de la question rurale dans les « Projets de fin d'étude » (PFE) témoigne d'un changement de regard et de considération entre architecture et campagne : la campagne se révèle de plus en plus comme un « terrain de jeu » désiré par les jeunes architectes, de même que l'architecture soulève

est de plus en plus appelée des vœux des acteurs publics locaux, pour dessiner les paysages villageois à venir.

Que la constitution d'une agence d'urbanisme rurale soit *LE* bon outil, ou qu'il soit possible d'en inventer d'autres, il apparait surtout du plus grand intérêt que ces démarches locales que nous avons mises au centre de la table, avec les enjeux sociétaux et spatiaux qu'elles ont soulevés et tenté de concilier par une transaction plus juste entre public et privé, ne demeurent pas sans suite.

BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE

A

ADAM Matthieu, COMBY Emeline (dir.), 2020, *Le Capital dans la cité. Une encyclopédie critique de la ville*, Editions Amsterdam, 460 p.

AGULHON Maurice, 1997, *Coup d'état et République*, Paris, Presses de Sciences Po, coll. Bibliothèque du Citoyen, 97 p.

ALBALADEJO Christophe, CASABIANCA François, 1997, « Éléments pour un débat autour des pratiques de recherche-action. », *Études et Recherches sur les Systèmes Agraires et le Développement*, n° 30, pp. 127-149. URL : https://hal.inrae.fr/hal-02839487v1/file/Albaladejo%20C_1.pdf

ALBIZZATI Colin, POULHES Mathilde, PARRAUD Joyce Sultan, 2017, *Caractérisation des espaces consommés par le bâti en France métropolitaine entre 2005 et 2013*, INSEE Références, 15 p.

ALE Lyon Agglomération, 2011, *Dossier Technique : L'énergie grise. Définition, évaluation et points clés*, Lyon, Grand Lyon / ADEME / Région Rhône-Alpes, 8 p. URL : https://www.ale08.org/IMG/pdf/Energie_grise_Ale_69.pdf.

ALLAIN Rémy, 2010, « Formes urbaines et mobilités. Vers un retour à la ville linéaire ? », *in* M. DUMONT, E. HELLIER (dir.), Les nouvelles périphéries urbaines : formes, logiques et modèles de la ville contemporaine, Chap. 11, Rennes, PUR, pp. 183-200.

ALLEMAND Sylvain, 2020, *Objectif ZAN ? Apprendre du périurbain et des campagnes urbaines*, Paris La Défense, PUCA, coll. Réflexions en partage, 120 p.

ALLEN Barbara, 2019, « Modes d'habiter », *in* A. VANDEVELDE-ROUGALE (éd.), *Dictionnaire de sociologie clinique*, Toulouse, Érès, pp. 421-424. DOI : 10.3917/eres.vande.2019.01.0421.

ALLEN Barbara, BONETTI Michel, LAFORGUE Jean-Didier, DESJARDINS Xavier, DURET Hervé, SÉCHET Patrice, PRIBETICH Justine, TERRAZZONI Liza, 2008, *L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter*, Appel d'offres « Habitat pluriel : densité, urbanite, intimité ». Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables, Plan Urbanisme Construction Architecture, Paris, CSTB, Laboratoire de sociologie urbaine générative, 192 p.

ALLEN Barbara, BONETTI Michel, 2018, *L'habiter, un impensé de la politique de la ville*, Paris, Éditions de l'Aube, 352 p.

ALLEN Barbara, BONETTI Michel, 2019, « Fonctionnement social urbain. », *in* A. VANDEVELDE-ROUGALE (éd.), *Dictionnaire de sociologie clinique*. Toulouse, Érès, pp. 289-292. DOI : 10.3917/eres.vande.2019.01.0289.

ALLIE Louis, BRYANT Christopher R., 2003, « Les Parcs Naturels Régionaux Français : Un modèle de gouvernance et de planification spatiale pour le milieu péri-urbain ? », *Canadian Journal of Regional Science / Revue canadienne des sciences régionales*, Tome XXVI, n° 2-3, pp. 447-464. URL : https://idjs.ca/images/rcsr/archives/V26N23-Allie-Bryant.pdf.

AMF-ADCF, 2014, *Instruction des autorisations d'urbanisme. Les enjeux d'une nouvelle organisation locale*. Association des Maires de France, Assemblée des Communes de France. 48 p.

AMPHOUX Pascal, 2006, « À la recherche d'un sens commun. L'aménagement des territoires et les professionnels de la maîtrise d'œuvre », *Cahiers thématiques*, Vol. 6, pp. 109-115. URL : https://hal.science/hal-00974805/document.

ANGER Romain, FONTAINE Laetitia, 2009, *Bâtir en terre : du grain de sable à l'architecture*, Paris, Éditions Belin/Cité des Sciences et de l'Industrie, 223 p.

ARAGAU Claire, 2018, « Le périurbain : un concept à l'épreuve des pratiques », *Géoconfluences*, 27 Avril. URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/periurbain-concept-pratiques

ARANTES Laëtitia, MARRY Solène, BAVEREL Olivier, QUENARD Daniel, 2016, « Efficacité énergétique et formes urbaines : élaboration d'un outil d'optimisation morpho-énergétique », Cybergeo : European Journal of Geography, Aménagement, Urbanisme, document 777. DOI : 10.4000/cybergeo.27584.

ARENDT Hannah, 1995, *Qu'est-ce que la politique ?* Paris, Éditions du Seuil, 312 p.

ARNOULD Paul, LE LAY Yves-François, 2014, « La ville et ses doubles », *Questions de communication*, Vol. 25, pp. 103-124. DOI : 10.4000/questionsdecommunication.8963.

ASCHER François, GODARD Francis, 1999, « Vers une troisième solidarité », *Esprit*, n° 258, Vol. 11, pp. 168-189. URL : https://www.jstor.org/stable/pdf/24278391.pdf

A'URBA, 2006, *La croissance urbaine, État des lieux en Gironde*, DDE de la Gironde, 4 p.

A'URBA, 2008, *Schéma départemental de l'habitat durable. Plate-forme Habitat et territoire 2008*. Rapport d'étude définitif (20/10/08), 94 p.

A'URBA, 2013, *Observatoire de la croissance girondine*. Les processus de l'urbanisation en Gironde. Rapport d'étude définitif (05/12/2013), 126 p.

A'URBA, 2020, *Rapport d'activités*, 84 p. URL : https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2021/04/aurba_RA2020-1.pdf

A'URBA, 2021, *Giroscopie - Chiffres-clés 2021*, 70 p.

A'URBA, 2022a, *L'attractivité de la Gironde. Une analyse des migrations résidentielles 2013 – 2019*, Rapport de novembre 2022, 28 p.

A'URBA, 2022b, *130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde. Éléments de diagnostic pour le Plan Départemental de l'Habitat*, Rapport de décembre 2022, 174 p.

AUZELLE Robert, 1962, *Plaidoyer pour une organisation consciente de l'espace,* Paris, Éditions Vincent, Fréal & Cie, 138 p.

AYMARD Colette, BRUN Jacques, 2003, « L'habitat rural, une notion désuète ? », *in* M. SEGAUD., J. BRUN, J.-C. DRIANT (dir.), Dictionnaire de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin, 451 p. URL : https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/themes-transversaux/lhabitat-rural-une-notion-desuete/

B

BABLET Marc, 2016, « Liberté, égalité, fraternité : les mots de la devise républicaine dans les textes éducatifs et pédagogiques », *Administration & Éducation*, n° 151, 2016/3, pp. 125-129. DOI : 10.3917/admed.151.0125.

BACCAÏNI Brigitte, SÉMÉCURBE François, 2009, « La croissance périurbaine depuis 45 ans. Extension et densification », *Insee Première*, n° 1240, Juin, Pôle Analyse territoriale, 4 p. URL : https://www.bnsp.insee.fr/ark:/12148/bc6p07024j7/f1.pdf.

BACHELARD Gaston, [1938] 1999, *La Formation de l'Esprit scientifique. Contribution à une Psychanalyse de la Connaissance Objective*, Paris, Librairie Philosophique Vrin.

BACQUÉ Marie-Hélène, CHARMES Éric, LAUNAY Lydie, VERMEERSCH Stéphanie, 2016, « Des territoires entre ascension et déclin : trajectoires sociales dans la mosaïque périurbaine », *Revue française de sociologie*, Vol. 57, 2016/4, pp. 681-710. DOI : 10.3917/rfs.574.0681.

BANOS Vincent, CANDAU Jacqueline, 2008, « Recomposition des liens sociaux en milieu rural. De la fréquentation d'espaces à la production de normes collectives ? », *Espaces et Sociétés*, n° 127, 2006/4, pp. 97-112. DOI : 10.3917/esp.127.0097.

BANZO Mayté, 2009, *L'espace ouvert pour une nouvelle urbanité*, Mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches en géographie, Pessac, Université Michel de Montaigne-Bordeaux III, 205 p.

BANZO Mayté, 2015, « L'espace ouvert pour recomposer avec la matérialité de l'espace urbain », Articulo. Journal of Urban Research, n° 6, Vol. Special issue. DOI : 10.4000/articulo.2708.

BARATTUCCI Chiara, [2004] 2006, *Urbanisations dispersées. Interprétations et Actions. France et en Italie, 1950-2000*, Rennes, PUR, 320 p.

BARIOL Brigitte, SORRENTINO Florence (dir.), 2012, *Les agences d'urbanisme. Une ingénierie en réseau pour les politiques territoriales*, Paris, FNAU, Mai, 15 p.

BARTHE Yannick, CALLON Michel, LASCOUMES Pierre, 2014, *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*. Paris, Le Seuil, coll. La Couleur des idées. DOI : 10.3917/ls.barth.2014.01.

BAUD Pascal, BOURGEAT Serge, BRAS Catherine, 1997, *Dictionnaire de géographie*, Paris, Hatier, 509 p.

BAUER Gérard, ROUX Jean-Michel, 1976, *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Paris, Éditions du Seuil, 192 p.

BAUMGARTNER Fred, 2000, *Les coûts des infrastructures augmentent avec la dispersion des constructions*, Dossier "Développement de l'urbanisation et coût des infrastructures", Rapport ECOPLAN destiné à l'ODT, Berne (Suisse), 12 p. URL : https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/1747.pdf.

BENAGES-ALBERT Marta, BONIN Sophie, 2013, « Le rapport au paysage ordinaire. Approche par les pratiques des espaces de proximité », *Projets de paysage*, Vol. 9. DOI : 10.4000/paysage.12077.

BENDALI Zakaria, CHALLIER Raphaël, DELLA SUDDA Magali, FILLIEULE Olivier, 2019, « Le mouvement des Gilets jaunes : un apprentissage en pratique(s) de la politique ? », *Politix*, n° 128, 2019/4, pp. 143-177. DOI : 10.3917/pox.128.0143.

BENDIMÉRAD Sabri (dir.), 2010, *Habitat pluriel. Densité, Urbanité, Intimité*, Paris La Défense, Éditions PUCA, coll. Recherche n° 199, Juin, 172 p.

BERGER Martine, 2004, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?* Paris, CNRS Éditions, coll. Espaces et milieux, 317 p. DOI : 10.4000/books.editionscnrs.9397.

BERGER Martine, FRUST Jean-Pierre, PLET Françoise, ROBIC Marie-Claire, 1980, « Rurbanisation et analyse des espaces ruraux péri-urbains », *L'Espace géographique*, Vol. 9, n° 4, pp. 303-313.

BERGER Martine, ARAGAU Claire, ROUGÉ Lionel, 2014, « Vers une maturité des territoires périurbains ? Développement des mobilités de proximité et renforcement de l'ancrage dans l'ouest francilien », *Echo*Géo, n° 27. DOI : 10.4000/echogeo.13683.

BERNARD Alain J.M., 2013, « Hinterland », *in* J. LÉVY, M. LUSSAULT (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, p. 497.

BERQUE Augustin, 2007, « Qu'est-ce que l'espace de l'habiter ? », *in* T. PAQUOT, M. LUSSAULT, C. YOUNÈS, *Habiter, le propre de l'humain. Villes, territoire et philosophie*, chap. 3, Paris, Éditions La Découverte, coll. Armillaire, pp. 53-67. DOI : 10.3917/dec.paquo.2007.01.0053.

BERROIR Sandrine, 2013, *Le périurbain. De la ville compacte à la ville diffuse*, Meudon, CNRS Images, URL : https://images.cnrs.fr/video/4061.

BERROIR Sandrine, MATHIAN Hélène, SAINT-JULIEN Thérèse, SANDERS Léna, 2008, « La mobilité dans la construction du polycentrisme métropolitain », *in* M. THÉRIAULT, F. DES ROSIERS (éds) *Information géographique et dynamiques urbaines 1. Analyse et simulation de la mobilité des personnes*, Paris, Hermès-Lavoisier, pp. 10-100.

BERROIR Sandrine, DELAGE Matthieu, FLEURY A., FLEURY Antoine, FOL Sylvie, GUÉROIS Marianne, MAULAT Juliette, RAAD Lina, VALLÉE Julie, 2017, « Mobilité au quotidien et ancrage local dans les espaces périurbains », *Annales de géographie*, n° 713, 2017/1, pp. 31-55. DOI : 10.3917/ag.713.0031.

BESSELIEVRE Maria, 2022, « Coût résidentiel : comment intégrer le prix de la mobilité dans le choix du logement ? », *Forum Vies Mobiles*, 30 mai 2022, Prix Mobilithèse 2021, URL : https://forumviesmobiles.org/node/15596/printable/pdf

BESSIÈRE Céline, BRUNEAU Ivan, LAFERTÉ Gilles, 2014, « Introduction. Les agriculteurs dans la France contemporaine », *Sociétés contemporaines*, n° 96, 2014/4, pp. 5-26. DOI : 10.3917/soco.096.0005.

BEUCHER Stéphanie, 2021, « Les transitions », *La Documentation Photographique Géographie*, Dossier n° 8139, Paris, CNRS Éditions.

BEUCHER Stéphanie, MARE Marion (dir.), 2020, « Transitions(s) en question. Quelles approches géographiques de la notion de transition ? », *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, n° 97, 2020/4, 587 p.

BLANC Maurice, 2009, « La transaction sociale : genèse et fécondité heuristique », *Pensée plurielle*, n° 20, 2009/1, pp. 25-36. DOI : 10.3917/pp.020.0025.

BLANCHARD Sophie, ESTEBANEZ Jean, RIPOLL Fabrice, 2021, *Géographie sociale. Approches, concepts, exemples*, Paris, Armand Colin, coll. Cursus, 212 p.

BLIDON Marianne, 2015, « Notion à la une : Genre », *Géoconfluences*, 16 Janvier 2015. URL : https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/notion-a-la-une-genre

BOGNON Sabine, MAGNAN Marion, MAULAT Juliette (dir.), 2020, *Urbanisme et aménagement. Théories et débats,* Paris, Armand Colin, coll. Le siècle urbain, 288 p. DOI : 10.3917/arco.bogno.2020.01.

BOMBENGER Pierre-Henri, 2011, L'urbanisme en campagne. Pratiques de planification et d'aide à la décision dans des communes rurales françaises, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace/urbanisme, Tours/Montréal, Université François-Rabelais/Université de Québec, C. Larrue et J.-P. Waaub (dir.), 590 p.

BONETTI Michel, 1994, *Habiter. Le bricolage imaginaire de l'espace*, Paris/Marseille, Desclée de Brouwer/Hommes et Perspectives (épi), coll. Re-connaissances, 231 p.

BONETTI Michel, 1998, *L'urbanisme moderne comme nouvelle forme* de *pensée magique* ? Paris, CSTB, Laboratoire de sociologie urbaine générative, 37 p.

BONETTI Michel, 2019, « Sociologie générative », *in* A. VANDEVELDE-ROUGALE (éd.), *Dictionnaire de sociologie clinique*, Toulouse, Érès, pp. 613-616. DOI : 10.3917/eres.vande.2019.01.0613.

BONIN Sophie, 2015, « Paysages de proximité. Un nouveau rapport habitant au paysage », *Pour*, n° 228, 2015/4, pp. 243-249. DOI : 0.3917/pour.228.0243.

BONNET Frédéric., 2016, *Aménager les territoires ruraux et périurbains*, Rapport remis à Sylvia PINEL, Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, le jeudi 7 janvier 2016, 129 p.

BONNEVIDE Nathalie, GUILLIEUX Yannick, 2008, *Guide de sensibilisation à la Programmation. Découvrir l'intérêt de la programmation et s'engager dans la démarche*, Paris La Défense, Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP), 86 p. URL : https://www.miqcp.gouv.fr/images/Guides/documentPDF/GUIDE_PROG.pdf.

BONNIN Philippe, 2005, « L'Immeuble parisien et sa loge : seuils et rituels des espaces d'articulation », *in* B. HAUMONT, A. MOREL, *La Société des voisins, Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 334 p.

BONNIN-OLIVEIRA Séverine, 2013, « La fin des périphéries urbaines. Modes de vie et recompositions territoriales aux marges de l'aire urbaine toulousaine », *EspacesTemps.net*, Traverses, 29.04.2013, 16 p. URL : https://www.espacestemps.net/articles/la-fin-des-peripheries-urbaines/

BONTRON Jean-Claude, 2007, *Les dynamiques territoriales de la construction 1990/2004*, Paris, DIACT/La Documentation Française, 73 p. URL : https://www.documentation-administrative.gouv.fr/adm-01860107.

BONTRON Jean-Claude, 2008, « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », *Pour*, Vol. 4, n° 199, pp. 87-95. DOI : 10.3917/pour.199.0087.

BONTRON Jean-Claude, 2011, « Territoires de projets et intercommunalités de gestion, la double inconstance », *Pour*, n° 209-210, 2011/2-3, pp. 185-192. DOI : 10.3917/pour.209.0185.

BORGETTO Michel, 1997, *La devise « Liberté, Égalité, Fraternité »*, Paris, PUF, coll. Que sais-je ? n° 3196, 128 p. DOI : 10.3917/puf.borge.1997.01.

BOUBA-OLGA Olivier, 2022, « Dépasser le modèle métropolitain. Pour des politiques d'aménagement attentives à l'histoire et aux particularités des territoires », *Métropolitiques*, 22 Avril. DOI : 10.56698/metropolitiques.1788.

BOUBA-OLGA Olivier, GROSSETTI Michel, 2018, *La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ?* Pré-Publication HAL, URL : hal-01724699v2.

BOUISSET Christine, 2022, « L'urbanisation anarchique, facteur aggravant des incendies en Gironde », *The Conversation*, 11 Août. URL : https://theconversation.com/lurbanisation-anarchique-facteur-aggravant-des-incendies-dans-les-landes-188619.

BOULEAU Mireille, METTETAL Lucile, 2014, « La mobilité dans le périurbain : désir d'ancrage et nouvelles proximités ». *Note Rapide*, n° 646, Mars, IAU-IdF.

BOURDIEU Pierre, 1990, « Un signe des temps », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 81-82, 1990/1-2, pp. 2-5. DOI : 10.3917/arss.p1990.81n1.0002.

BOURDIEU Pierre, DE SAINT-MARTIN Monique, 1990, « Le sens de la propriété », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 81-82, pp. 52-64.

BOURDIN Alain, CASTEIGTS Michel, IDT Joël, 2020, *L'action publique urbaine face aux mutations sociétales. Tome 1. Un cadre d'analyse*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, coll. Bibliothèque des territoires, Essec Business School, 298 p.

BOURLIER Pierre, 2002, « Les territoires de la maison paysanne : vers une dépossession (consentante) du pays ? », *Labyrinthe*, n° 13, pp. 51-68. DOI : 10.4000/labyrinthe.1536.

BOURLIER Pierre, 2005, « Maisons des villes, maisons des champs », *in* G. TAPIE (éd.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 251 p.

BOURON Jean-Benoît, 2022, « Ville diffuse (città diffusa) », *Géoconfluences*, mai. URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ville-diffuse-citta-diffusa.

BOUSQUET Thierry, BASCIANI-FUNESTRE Marie-Antoinette, KONATÉ Youssouf, 2011, *Bilan de La Consommation Des Espaces Agricoles et Naturels En Ile-de-France Entre 2004 et 2007*, Paris, DRIEA, 10 p.

BOUTEILLE Arnaud, 2008, « Les déterminants économiques de la densité parcellaire », *Études foncières*, n° 135, pp. 6-10.

BOUTET Didier, 2004, *Pour un urbanisme rural*, Paris, L'Harmattan, 226 p.

BOUTET Didier, 2005, « L'importance d'une dynamique résidentielle dans le rural isolé », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, Vol. 5, pp. 781-798. DOI : 10.3917/reru.065.0781.

BOUTINET, Jean-Pierre, 1990, *Anthropologie du projet*, Paris, Presses universitaires de France, 301 p.

BRAY David, 2013, « Urban Planning Goes Rural », *China Perspectives*, Vol. 3, pp. 53-62.

BRÈS Antoine, 2015, *Figures discrètes de l'urbain*, Genève, MétisPresses, coll. vuesDensemble Essais, 172 p.

BRÈS Antoine, BEAUCIRE Francis, MARIOLLE Béatrice (dir.), 2017, *Territoire frugal. La France des campagnes à l'heure des métropoles*, Genève, MétisPresses, 251 p.

BRUMAUD Sébastien, 2021, « Plus d'un Néo-Aquitain sur quatre vit en Gironde », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n° 106, Décembre, 4p.

BRUN Jacques, BONVALET Catherine, 2002, « Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle : éléments de bilan et perspectives », *Espace, populations, sociétés*, n° 1-2, pp. 63-72. DOI : 10.3406/espos.2002.2019.

BURGELIN Claude, 2017, *Georges Perec*, Album de La Pléiade, n° 56, Paris, Gallimard-NRF, 256 p.

C

CAGÉ Agathe., 2021, *Des marges au centre - Mettre le respect au cœur de relations métropolitaines*, Paris La Défense, PUCA, coll. Les conférences POPSU, 37 p.

CAILLY Laurent, HUYGHE Marie, OPPENCHAIM Nicolas, 2022, « Trajectoires mobilitaires et résidentielles des habitants du périurbain et du rural : des socialisations tout au long de la vie », *Espaces et sociétés*, n° 184-185, 2022/1-2, pp. 17-32. DOI : 10.3917/esp.184.0017.

CAILLY Laurent, D'ALESSANDRO Cristina, LACQUEMENT Guillaume, LÉVY Jacques, LUSSAULT Michel, TALANDIER Magali, 2020, « La refonte des zonages de l'Insee : réflexions de chercheurs », *Chroniques*, n° 23, Juin, Montrouge, CNIS, pp. 1-6. URL : https://www.cnis.fr/wp-content/uploads/2020/06/CNIS-chroniques-23final2.pdf.

CAILLY Laurent, DODIER Rodolphe, 2007, « La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre », *Norois*, n° 205, 2007/4, pp. 67-80. DOI : 10.4000/norois.1266.

CALAME Matthieu, 2024, « Crise des agriculteurs : un bilan », *Esprit*, n° 307, 2024/3, Mars, pp. 23-26. DOI : 10.3917/espri.2403.0023.

CALLAIS Chantal, JEANMONOD Thierry, 2017, *Une maison pour chacun, une ville pour tous. Histoire des groupements de maisons individuelles en Nouvelle-Aquitaine, 1945-2015,* La Crèche, Geste Éditions, 344 p.

CALLAIS Chantal, JEANMONOD Thierry, 2022, « Innovation par et sur l'espace : mise en perspective temporelle », *Projet Marginov*. Créativités et innovations socio-spatiales dans les territoires en marge de la région Nouvelle-Aquitaine. Etat des lieux, expérimentations et propositions, Pessac, UMR 5319 Passages.

CALLEN Delphine, 2014, « Des "nouveaux villages" aux "maisons en village"... Formes et localisation des ensembles pavillonnaires franciliens », *L'Espace géographique*, Tome 43, n° 2, pp. 115-133. DOI : 10.3917/eg.432.0115.

CALVET Mélanie, 2010, « Coûts et avantages des différentes formes urbaines. Synthèse de la littérature économique », *Études et documents*, n° 18, Mars, 28 p. URL : https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/2010_couts-formes-urbaines-synthese-cgdd.pdf.

CAMPREDON Jean-Pierre, 2007, « Le sens d'habiter », *Pour*, n° 195, 2007/3, pp. 48-56. DOI : 10.3917/pour.195.0048.

CANDELIER-CABON Martine, GAUDIN Solène (dir.), 2017, *La France des marges*, Rennes, PUR, coll. Didact Géographie, 324 p. DOI : 10.3917/pur.cande.2017.01.

CARON Armelle, TORRE André, 2006, « Vers une analyse des dimensions négatives de la proximité. Les conflits d'usage et de voisinage dans les espaces naturels et ruraux », *Développement durable et territoires*, Dossier 7. DOI : 10.4000/developpementdurable.2641.

CARPENTIER Élise, 2020, « La rationalisation de la hiérarchie des normes d'urbanisme est-elle réussie ? », *Droit et Ville*, n° 90, 2020/2, pp. 143-154. DOI : 10.3917/dv.090.0143.

CARRÈRE Emmanuel, 2016, *Il est avantageux d'avoir où aller*, Paris, Éditions P.O.L, 560 p.

CARRIERE Jean-Paul, 2017, « Les défis du développement territorial durable pour la formation des aménageurs – urbanistes : Quelques questions introductives à partir des innovations du département aménagement et environnement de Polytech'Tours », *Lucrarile Seminarului Geographic "Dimitrie Cantemir"*, Vol. 44, pp. 15-26. DOI : 10.15551/lsgdc.v44i0.02.

CARRIERE Jean-Paul, HAMDOUCH Abdelillah, IATU Corneliu., 2016, *Développement durable des territoires*, Paris, Anthropos-Economica, coll. Géographie, 234 p.

CARROUÉ Laurent, 2009, « Aquitaine », *in* J.-C. BOYER (éd.), *La France. Les 26 régions,* Chap. 3, Paris, Armand Colin, coll. U, pp. 30-46. DOI : 10.3917/arco.boyer.2009.01.0030.

CARROUÉ Laurent, BOURON Jean-Benoît, 2018, « Les espaces ruraux en France : indications bibliographiques », Géoconfluences, Avril, 43 p. URL : https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/ressources/espaces-ruraux-france-bibliographie

CASTEL Jean-Charles, 2007, « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux-tiers des maisons construits en diffus », Les Annales de la recherche urbaine, n° 102, pp. 88-96. DOI : 10.3406/aru.2007.2697.

CASTEL Jean-Charles, 2010, « De l'étalement à l'émiettement urbain de l'habitat. Nouvelles données, nouvelles questions », 29 Avril, Lyon, CERTU.

CASTEL Jean-Charles, JARDINIER Laurent, 2011, « La Densité Au Pluriel », Études Foncières, n° 152, pp. 13-17.

CASTRO Roland, 2016, *Il faut tout reconstruire*, Paris, Éditions l'Archipel, 160 p.

CATTEAU Suzanne, 2023, *Bulles de dialogue et cellules raster. Spatialiser les fonctions et le fonctionnement des zones humides par SIG dans le bassin Rhône-Méditerranée Corse*, Thèse de doctorat en Géographie, Université Bordeaux-Montaigne, L. Couderchet (dir.), 338 p.

CAUE de l'Eure, 2013, *Lisières vivantes - Comment habiter les bourgs de l'Eure*, 146 p.

CAUE du Jura, 2014, *Les franges de nos villages, Guide méthodologique*. 32 p.

CAUE des Landes, 2013, *Pour un urbanisme rural dans les Landes - Vers un projet éco-responsable*, 44 p.

CAUE du Lot-et-Garonne, 2008, *Urbanisme raisonné en milieu rural, de nouveaux modes d'habiter à inventer*, Actes des journées d'études 1 et 2 octobre 2008, Agen / CAUE de Lot-et-Garonne, 131 p.

CAUE du Nord Pas de Calais, 2014, *Pour un urbanisme rural de qualité*, 6 p.

CAUE du Tarn-et-Garonne, 2011, *Guide pour les extensions urbaines et villageoises en Tarn-et-Garonne*, Coordination Inter-Services de l'Aménagement, 16 p.

CAVAILHES Jean, 2020, « Artificialisation des sols : de quoi parle-t-on ? », *Constructif*, n° 57, 2020/3, pp. 21-24. DOI : 10.3917/const.057.0021.

CAYOUETTE-REMBLIERE Joanie, LION Gaspard, RIVIERE Clément, 2019, « Socialisations par l'espace, socialisations à l'espace. Les dimensions spatiales de la (trans)formation des individus », *Sociétés contemporaines*, n° 115, 2019/3, pp. 5-31.DOI : 10.3917/soco.115.0005.

CELESTE Patrick, POSSOMPÈS Michel, 2021, *La maison individuelle. Concevoir, construire, réhabiliter*, coll. Blanche BTP, Paris, Éditions Eyrolles, 352 p.

CEREMA, 2017, *L'artificialisation et ses déterminants d'après les Fichiers fonciers. Période 2009-2017 – Chiffres au 1er janvier 2017*, Hauts de France, 62 p.

CEREMA, 2019, *Les déterminants de la consommation d'espaces Période 2009-2019 – Chiffres au 1er janvier 2019*, 69 p.

CEREMA, 2021, *Télétravail et mobilité quotidienne : que sait-on réellement ?* Bron, CEREMA Centre-Est. URL : https://www.cerema.fr/fr/actualites/teletravail-mobilite-quotidienne-que-sait-reellement-retour.

CEREMA, 2023, *Tableau de bord et analyses de la consommation d'espaces naturels et agricoles*, 17 juillet. URL : https://www.cerema.fr/fr/actualites/tableau-bord-analyses-consommation-espaces-naturels.

CERTU, 2011, *Éco-quartiers en milieu rural. Aménager durablement les petites communes*, Lyon, DGALN, coll. Dossiers, 212 p.

CHABASON Lucien, 1991, « Peut-on paysager un pays comme la France ? », *Le Débat*, n° 65, 1991/3, pp. 110-116. DOI : 10.3917/deba.065.0110.

CHAR René, 1948, *Fureur et Mystère*, Paris, Gallimard/*nrf*, coll. Poésie.

CHARLOT-VALDIEU Catherine, OUTREQUIN Philippe, 2009, *L'urbanisme durable. Concevoir un éco-quartier*, Paris, Le Moniteur, 295 p.

CHARMES Éric, 2005, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprise, 219 p.

CHARMES Éric, 2011, *La ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, coll. La Ville en débat, 287 p. URL : https://www.cairn.info/la-ville-emiettee--9782130587767.htm

CHARMES Éric, 2019 *La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine*, Paris, Seuil, coll. La république des idées, 105 p.

CHARMES Éric, LAUNAY Lydie, VERMEERSCH Stéphanie, 2013, « Le périurbain, France du repli ? », *La vie des idées*, 28 Mai 2013, 9 p. URL : https://laviedesidees.fr/Le-periurbain-France-du-repli.

CHOAY Françoise, 1970, « L'histoire et la méthode en urbanisme », *Annales. Economies, sociétés, civilisations*, n° 4, pp. 1143-1154. DOI : 10.3406/ahess.1970.422350.

CHOAY Françoise, 1996a, *La Règle et le Modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Éditions du Seuil, 392 p.

CHOAY Françoise, 1996b, « La compétence d'édifier », *in L'Allégorie du patrimoine*. Paris, Éditions du Seuil, coll. La Couleur des idées, pp. 180-199. URL : https://www.cairn.info/l-allegorie-du-patrimoine--9782020300230-page-180.htm

CHOAY Françoise, 2003*, Espacements. L'évolution de l'espace urbain en France*, Milan, Skira, 130 p.

CHRISTY Hugo, Agence ANMA, 2016, *L'urbanisme négocié. Bordeaux, les Bassins à flot*, Paris, Dominique Carré Éditeur/Éditions La Découverte, 112 p.

CLAUZEL Céline, 2022, « Les réseaux écologiques, une stratégie de conservation pour concilier fonctionnalités écologiques et aménagement du territoire », Géoconfluences. https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/changement-global/articles-scientifiques/reseaux-ecologiques

CODRA (Bureau d'Études), 2005, *Les dynamiques de marché de l'habitat en Gironde,* Bordeaux, DDE Gironde/IEDUB.

COLIN Florie, 2020, *La condition alter-urbaine, entre pratiques habitantes et imaginaires. Les territoires de Brest et Québec au quotidien*, Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace et Urbanisme, Nantes, Université de Nantes/UMR 1563 AAU, L. Devisme, D. Le Couédic (dir.), 570 p.

COMBY Joseph., 1998, « La gestation de la propriété », *in* P. LAVIGNE-DELVILLE (éd.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala, pp. 692-707.

COMBY Joseph, 2008a, « Terrains à bâtir une maison individuelle », *Études foncières*, n° 131, Janvier.

COMBY Joseph, 2008b, « Une ville doit croître ou mourir », *Ponts et Chaussées Magazine*, n° 5, Décembre, pp. 16-23.

COMBY Joseph, 2010, « Les six marchés fonciers. Une approche des logiques de formation de la valeur », *L'Observateur de l'immobilier (revue du Crédit foncier)*, janvier 2010, 9 p.

COMBY Joseph, RENARD Vincent, 1996, Les politiques foncières, Paris, PUF, coll. Que sais-je ?

CDG, 2015, *Livre blanc des territoires girondins*, 116 p.

CDG, 2017a, *Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public de Gironde*, 135 p.

CDG, 2017b, *Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Gironde 2016 – 2021*, Bordeaux, Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale Nouvelle-Aquitaine/Conseil Départemental de la Gironde, 192 p.

CDG, 2021a, *Bordeaux en Gironde, quelles sont les grandes tendances depuis 2015 ?* DCDT-SCT, décembre, 22 p.

CDG, 2021b, *Gironde : Démographie et dynamiques de population, Repère n° 1 – Girondescopie*, octobre, 11 p.

CORDELIER Benoît, 2016, « Retour sur le concept de transaction. De la sociologie à la communication des organisations en France », *Revue française des sciences de l'information et de la communication*, n° 9. DOI : 10.4000/rfsic.2078.

COSSON Arnaud, 2022, « Parcs naturels régionaux et parcs nationaux : Convergences et défis communs, Regard d'un sociologue sur les chartes », *Pour*, n° 243, 2022/2, pp. 185-191. DOI : 10.3917/pour.243.0185.

COUDÈNE Maud, LÉVY David, 2016, « De plus en plus de personnes travaillent en dehors de leur commune de résidence », *INSEE Première*, n° 1605, Juin, 4 p.

COUTEL Charles, 2017, « Vous avez dit « Liberté, Égalité, Fraternité » ? », *Humanisme*, n° 317, 2017/4, pp. 26-31. DOI : 10.3917/huma.317.0026.

CREMASCHI Marco, 2022, « Ville du quart d'heure, ville des GAFA ? », *Métropolitiques*, 28 avril 2022. URL : https://metropolitiques.eu/Ville-du-quart-d-heure-ville-des-GAFA.html

CREVEL Philippe, 2018, « Histoire de pierre », *Constructif*, n° 49, 2018/1, pp. 15-18. DOI : 10.3917/const.049.0015.

CROZET Yves, JOLY Iragaël, 2006, *La "Loi de Zahavi", quelle pertinence pour comprendre la construction et la dilatation des espaces-temps de la ville ?* Paris La défense/Lyon, PUCA/CERTU, coll. Recherches n° 163, 89 p. URL : halshs-00088982/document.

CROZIER Michel, FRIEDBERG Erhard, 1977, *L'acteur et le système. Les contraintes de l'action collective*. Paris, Éditions du Seuil, 512 p.

CURIE Florence, MAS Annabelle, PERRET Julien, PUISSANT Anne, RUAS Anne, 2011, « Simulation d'un processus de densification du tissu urbain à base d'agents », *Revue Internationale de Géomatique*, Vol. 21, n° 4, pp. 489-511. DOI : 10.3166/rig.15.489-511.

CUSIN Julien, 2017, « The role of the tutor in the resilience of the post-bankruptcy entrepreneur : the case of the 60.000 Rebonds association », *Revue de l'Entrepreneuriat*, Vol. 16, n° 2, pp. 91-122. URL : https://www.cairn.info/revue-de-l-entrepreneuriat-2017-2-page-91.htm.

CYRULNIK Boris, 1993, *Sous le signe du lien. Une histoire naturelle de l'attachement*, Paris, Hachette, coll. Pluriel, 327 p.

D

D'ALESSANDRO Cristina., LEVY David, REGNIER Théodore, 2021, Dossiers « Une nouvelle définition du rural pour mieux rendre compte des réalités des territoires et de leurs transformations », *in* N. COULEAUD, F. LENSEIGNE, G. MOREAU (coord.), *La France et ses territoires*, Insee Références, Montrouge, pp. 61-72.

D'ANDRÉA Nicolas, TOZZI Pascal, 2014, « Jardins collectifs et écoquartiers bordelais : De l'espace cultivé à un habiter durable ? », *Norois*, n° 231, 2014/1, pp. 61-74. DOI : 10.4000/norois.5087.

D'AQUINO Patrick, 2002, « Le territoire entre espace et pouvoir : pour une planification territoriale ascendante », *L'Espace géographique*, Tome 31, n° 1, pp. 3-22. DOI : 10.3917/eg.311.0003.

DAGOGNET François (éd.), 1982, *Mort du paysage ? Philosophie et esthétique du paysage*, Seyssel, Champ Vallon, 239 p.

DDE 33, 2006, *La croissance urbaine - L'Entre-Deux-Mers*, A'Urba/DDE 33, décembre, pp. 13-16.

DDT des Alpes de Haute-Provence, 2016, *Le concours d'idées. Un outil pour la conception de l'aménagement urbain en milieu rural*, Service Aménagement Urbain et Habitat, 74 p.

DDTM 33, 2014, *Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*, Communication auprès des élus, Juin. URL : https://www.gironde.gouv.fr/contenu/telechargement/21242/135125/file/Diaporama+Loi+ALUR+2014.pdf.

DDTM 33, 2019, *Observer la Gironde*, 6 p.

DDTM 33, 2020, *Atlas girondin, La Gironde vue par la DDTM 33*, 82 p.

DEBORD Guy, 1957, *Rapport sur la construction des situations et sur les conditions de l'organisation et de l'action de la tendance situationniste internationale,* Paris, Internationale Situationniste, 20 p.

DEDEIRE Marc, RAZAFIMAHEFA Lala, CHEVALIER Pascal, HIRCZAK Maud, 2011, « Dynamiques des espaces ruraux en France. Vers un modèle des trajectoires démographiques ? », *Espace populations sociétés*, 2011/3, pp. 521-537. DOI : 10.4000/eps.4687.

DELAVAULT-LECOQ Thérèse, 2010, « Macro-formes linéaires de la ville éclatée », *in* M. DUMONT, E. HELLIER (dir.), *Les nouvelles périphéries urbaines : formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*, Chap. 12, Rennes, PUR, coll. Espace et Territoires, pp. 201-217.

DELBAERE Denis, 2010, *La fabrique de l'espace public. Ville, paysage et démocratie*, Paris, Ellipses, coll. La France de demain, 186 p.

DELFOSSE Claire, POULOT Monique, 2022, « Les PNR, territoires de projets et d'innovations. Une expérience d'aménagement qui s'inscrit dans la durée », *Pour*, n° 243, 2022/2, pp. 149-169. DOI : 10.3917/pour.243.0149.

DEPRAZ Samuel, 2017, *La France des marges. Géographie des espaces « autres »*. Paris, Armand Colin, 288 p.

DESAILLY Bertrand, BÉRINGUIER Philippe, BRIANE Gérard, DEJOUX Jean-François, 2009, « Les impacts environnementaux de l'étalement urbain », *Perspectives Ville Toulouse Aire Urbaine*, AUAT, Février, 4 p.

DESJARDINS Xavier, 2017, *Urbanisme et mobilité. De nouvelles pistes pour l'action*, Paris, Éditions de la Sorbonne, coll. Mobilités & Sociétés, 226 p.

DE SOUSA Appéré A., 2010, « La pauvreté en milieu rural », *Pour*, n° 205-206, 2010/2-3, pp. 7-11. DOI : 10.3917/pour.205.0007.

DEVILLERS Christian, 1974, « Typologie de l'habitat et morphologie urbaine », *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 174, pp. 18-22.

DEVILLERS Christian, 1994, *Le projet urbain*, Paris, Éditions du Pavillon de l'arsenal, coll. Les mini-pa.

DEVISME Laurent, MATTHEY Laurent, 2021, « Projets en échec : déroutes et déréalisations », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, n° 12. DOI : 10.4000/craup.8258.

DEZERT Bernard, METTON Alain, STEINBERG Jean, 1991, *La Périurbanisation en France*, Paris, CDU SEDES, 226 p.

DI FIORE Patrizia, ARBAÏZAR Philippe, ROUSSET Michel, 2011, *Marges*, Paris/ Landebaëron, Filigranes Éditions, 72 p.

DIAZ Isabel, 2021, « Les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires face au défi de planifier les transitions », *Revue française d'administration publique*, n° 179, 2021/3, pp. 607-619. DOI : 10.3917/rfap.179.0093.

DODIER Rodolphe, 2007, « Vivre les espaces périurbains », *Norois*, n° 205, 2007/4. DOI : 10.4000/norois.163.

DODIER Rodolphe, 2012a, « Parcours résidentiels périurbains entre stratégies familiales et contraintes structurelles », *in* V. CARADEC, S. ERTUL, J.-P. MELCHIOR, *Les dynamiques des parcours sociaux : Temps, territoires, professions*, Rennes, PUR, coll. Le sens social, pp. 143-152. DOI : 10.4000/books.pur.67551.

DODIER Rodolphe (dir.), 2012b, *Habiter les espaces périurbains*, Rennes, PUR, coll. Espace et Territoires, 219 p.

DODIER Rodolphe, 2013, « Modes d'habiter périurbains et intégration sociale et urbaine », *EspacesTemps.net*. URL : http://www.espacestemps.net/articles/modes-dhabiter-periurbains-et-integration-sociale-et-urbaine-2/

DONADIEU Pierre, DALLA SANTA Gérard, 1998, *Campagnes urbaines*, Arles/Versailles, Actes Sud/École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles, 218 p.

DONZELOT Jacques, MONGIN Olivier, 2013, « Tous périurbains ! Tous urbains ! Introduction », *Esprit*, n° 3-4, pp. 18-22. DOI : 10.3917/espri.1303.0018.

DOUADY Clément-Noël, MORPHOCITY, 2014, *De la trace à la trame. La voie, lecture du développement urbain*, Paris, Éditions L'Harmattan, 262 p.

DOYON Georges, HUBRECHT Robert, [1942] 1969, *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, Paris, Vincent, Fréal & Cie Editeur, 521 p.

DUBOIS-TAINE Geneviève, CHALAS Yves (dir.), 1997, *La Ville Émergente*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 284 p.

DUBOST Françoise, 1990, « Le lotissement, implant urbain en milieu rural ? », *Études rurales*, n° 118-119, pp. 177-196. DOI : 10.3406/rural.1990.4686.

DUMONT Marc, HELLIER Emmanuelle (dir.), 2010, *Les nouvelles périphéries urbaines. Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine,* Rennes, PUR, coll. Espace et Territoires, 218 p.

DUMONT Gérard-François, 2019, « Les besoins en logement et leur géographie. Comment les mesurer ? Quelle prospective ? », *Les Analyses de Population & Avenir*, n° 13, 2019/9, pp. 1-28. DOI : 10.3917/lap.013.0001.

DUMONT Gérard-François, GUIEYSSE Jean-Albert, REBOUR Thierry, 2022, « La fin de l'urbanisation en France ? Un peuplement villes-campagnes en forte recomposition », *Les Analyses de Population & Avenir*, n° 38, 2022/1, pp. 1-34. DOI : 10.3917/lap.038.0001.

DUPUIT Elodie, 2020, « Quand le périurbain est militant. L'engagement associatif local en faveur de l'environnement », *Carnets de Géographes*, n° 16, Carnets de soutenances. DOI : 10.4000/cdg.7924.

DUPUIT Elodie, 2022, « Le périurbain, terre d'engagement des classes moyennes : retour critique sur "Et tout, le monde, déteste la métropole ?" Entretien avec la critique sociale », *Métropoles*, n° 30. DOI : 10.4000/metropoles.8695.

DUPUY Gabriel, 1991, *L'Urbanisme* des *réseaux. Théories et méthodes*, Paris, Armand Colin, coll. U, 198 p.

DUVERNOY Isabelle, BARTHE Laurence, LIMA Stéphanie, 2012, « Les représentations de l'activité agricole dans les projets de territoires périurbains : exemple de trois Pays en Midi-Pyrénées », *Norois*, n° 224, pp. 49-60. DOI : 10.4000/norois.4273.

E

ELEB Monique, 2015, *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*, Paris, Éditions Archibooks, coll. 101 mots, 152 p.

EMELIANOFF Cyria, 2004, « Urbanisme durable ? », *Écologie & politique*, n° 29, 2004/2, pp. 13-19. DOI : 10.3917/ecopo.029.0013.

EMELIANOFF Cyria, 2010, « Les Agendas 21 locaux », *in* B. ZUINDEAU (éd.) *Développement durable et territoire*, Chap. 36, Villeneuve-d'Ascq, Presses Universitaires du Septentrion, coll. Environnement et Société, pp. 445-454. DOI : 10.4000/books.septentrion.15448.

ESCAFFRE Fabrice, MICHON Perrine, LOUDIER-MALGOUYRES Céline, 2014, *Les espaces publics périurbains. Les politiques publiques de planification face à la réalité des usages*, Rapport final, Recherche PUCA (Du périurbain à l'urbain), Décembre, 77 p.

ESTÈBE Philippe, 2008, *Gouverner la ville mobile. Intercommunalité et démocratie locale*, Paris, PUF, coll. La Ville en débat, 80 p. DOI : 10.3917/puf.esteb.2008.01.

EVEN Yann, 2011, « Les formes de l'intervention sociale en milieu rural », *Pour*, n° 208, 2011/1, pp. 147-151. DOI : 10.3917/pour.208.0147.

F

FATHY Hassan, 1996, *Construire avec le peuple. Histoire d'un village d'Égypte : Gourna,* Arles, Actes Sud, coll. Sindbad, 432 p.

FAUVET Guillaume, 2012, *Urbanisme négocié, urbanisme partagé*, Lyon, Éditions du CERTU, coll. Essentiel, n° 8, 24 p.

FAVORY Michel, 1999, « La Gironde : le département et sa métropolisation », *Mappemonde*, Vol. 56, n° 4, pp. 19-23. DOI : 10.3406/mappe.1999.1533.

FERRAND Marylène, LE ROY Marine, LE ROY Bernard, DESGRANDCHAMPS Guy, LÉGER Jean-Michel, 2008, *Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel*, Recherche PUCA, Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité, Paris La Défense, PUCA, 49 p.

FIJALKOW Yankel, MARESCA Bruno, 2022, *L'archipel résidentiel. Logements et dynamiques urbaines*, Paris, Armand Colin, coll. Le siècle urbain, 256 p.

FIJALKOW Yankel, JOURDHEUIL Anne-Laure, NEAGU Alexandre, 2021, « Le relevé habité face à la vulnérabilité résidentielle : intérêts et limites », *SociologieS*, Dossier "Penser l'architecture en sociologie". DOI : 10.4000/sociologies.17310.

FLAMAND Amélie, 2005, *Les Espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné,* Actes de la journée du GIS socio-économie de l'habitat. URL : http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/

FLEURY Antoine, 2018, « Les périurbains et leurs espaces publics : enquête sur les franges nord de la métropole parisienne », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire, document 841. DOI : 10.4000/cybergeo.28914.

FNPNR, 2008, « Les parcs expérimentent un urbanisme rural exigeant », *Parcs. Une autre vie s'invente ici*, n° 60, Février, 24 p. URL : https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/sites/federationpnr/files/document/centre_de_ressources/revue_parcs_ndeg_60.pdf.

FNPNR, 2013, *Mais où est l'avant-garde de l'urbanisme dans les territoires ruraux et comment la rendre plus opérationnelle ?* Paris, Décembre, 32 p. URL : https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/sites/federationpnr/files/document/centre_de_ressources/4-_decembre2013_-actes_des_rencontre_11_et_12_avril_2013.pdf.

FNPNR, 2022, *Paysage, urbanisme et architecture au service du projet local dans les Parcs naturels régionaux. Inventaire des pratiques*, Paris, FNPNR, Avril, 193 p. URL : https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/sites/federationpnr/files/document/centre_de_ressources/2022%2004%2020%20-%20Inventaire%20Final%20Light.pdf.

FOL Sylvie, 2020, *Les villes petites et moyennes. Territoires émergents de l'action publique*, Paris La Défense, PUCA, coll. Les Conférences Popsu, 48 p.

FOLLÉA Bertrand, GAUTIER Claire, 2010, *Atlas des paysages de la Gironde*, Bordeaux, Conseil Général de la Gironde, https://www.gironde.fr/environnement/atlas-des-paysages-de-la-gironde.

FONTICELLI Claire, 2018, *Construire des immeubles au royaume des maisons La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites*, Thèse de doctorat en Sciences du Paysage, Paris, Institut Agronomique Vétérinaire et Forestier de France, P. Moquay (dir.).

FONTICELLI Claire, MOQUAY Patrick, 2018, « Modèle et standardisation. Effets des politiques de densification du périurbain francilien. », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 113, pp. 114-125.

FOUCAULT Michel, [1975] 2003, *Surveiller et punir. Naissance de la prison*, Paris, Gallimard, coll. Tel.

FOURQUET Jérôme, 2019, « Pourquoi Bordeaux est-elle l'une des places fortes des "Gilets Jaunes" » ? *Fondation Jean Jaurès*, article du 28/02/2019, 16 p. URL : https://www.jean-jaures.org/publication/pourquoi-bordeaux-est-elle-lune-des-places-fortes-des-gilets-jaunes/

FRANCE STRATÉGIES, 2016, *2017/2027 - Dynamiques et inégalités territoriales. Enjeux*, Paris, Juillet, 8 p. URL : https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/17-27-territoires_web-ok.pdf.

FRANCE STRATÉGIES, 2019, *Objectif "Zéro artificialisation nette" : quels leviers pour protéger les sols ?* Rapport aux Ministres de la Transition écologique et solidaire ; de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales ; de la Ville et du logement, juillet, 54 p. URL : https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-rapport-2019-artificialisation-juillet.pdf

FRANCESCHELLI Sara, 2015, « Morphogenèse et paysages dynamiques », *in* S. Franceschelli, M. Gribaudi, H. Le Bras, *Morphogenèse et dynamiques urbaines - Les ateliers de morphologie EHESS-EnsAD*, Paris La Défense, Éditions du Puca, coll. Actes de Séminaires n° 228, pp. 218-230. URL : halshs-01995024.

FRANKHAUSER Pierre, 2005, « La morphologie des tissus urbains et périurbains à travers une lecture fractale », *Revue Géographique de l'Est*, Vol. 45, n° 3-4, pp. 145-160. DOI : 10.4000/rge.268.

FREY Pierre, 2010, *Learning from Vernacular. Pour une nouvelle architecture vernaculaire*, Arles, Actes Sud, 173 p.

FRILEUX Pauline, 2010, « À l'abri de la haie dans le bocage pavillonnaire », *Ethnologie française*, Vol. 40, n° 4, pp. 639-648. DOI : 10.3917/ethn.104.0639.

G

GABBARDO Denis, 2018, « Voir la ville horizontale », *in* J.-M. LÉGER, B. MARIOLLE (dir.), *Densifier/Dédensifier. Penser les campagnes urbaines*, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Architectures, pp. 23-36.

GATEAU Matthieu, MARCHAL Hervé, 2020, *La France pavillonnaire. Enjeux et défis*, Levallois-Perret, Bréal, coll. Thèmes & Débats, 96 p.

GAUTHIEZ Bernard, 2003, « Vocabulaire de l'analyse morphologique », *in* B. GAUTHIEZ, E. ZADORA-RIO, H. GALINIÉ (dir.), *Village et ville au Moyen Âge : les dynamiques morphologiques*, Tours, Presses Universitaires François-Rabelais, 450 p. DOI : 10.4000/books.pufr.6418.

GAUTHIER Noémie, 2014, *Analyses morphologiques de formes urbaines et étude de l'impact des formes urbaines sur les gains énergétiques solaires*, Rapport de Projet de Fin d'Études, Strasbourg, Institut National des Sciences Appliquées de Strasbourg, 53 p.

GENESTIER Philippe, 1991, « Pour une intégration communautaire », *Revue Esprit*, n° 169, 1991/2, pp. 48-59. URL : https://www.jstor.org/stable/24275022?seq=3.

GENTHON Muriel, TOLILA Paul, THIBAULT Jean-Pierre, DUFOURMANTELLE Aude, 2014, *Missions, statuts et financements des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)*, Rapport de l'IGAC et du CGEDD, 104 p.

GIBOUT Christophe, BLANC Maurice, FOUCART Jean, 2009, « Transactions sociales et sciences de l'homme et de la société », *Pensée plurielle*, n° 20, 2009/1, pp. 7-11. DOI : 10.3917/pp.020.0007.

GIDDENS Anthony, [1984] 1987, *La constitution de la société : Eléments de la théorie de la structuration*, Paris, PUF, coll. Sociologies, 474 p.

GIDEL Mélanie, 2014, *Fermetures et porosités dans les territoires urbains à Fort-de-France (Martinique) et Port of Spain (Trinidad et Tobago)*, Thèse de doctorat en Géographie, Paris, Université Paris Ouest Nanterre-La défense/UMR 7218 LAVUE, A. Musset (dir.), 231 p. URL : http://www.theses.fr/2014PA100016/document.

GILLARDOT Pierre, 1990, « Les mutations socio-économiques de l'espace rural », *Revue de Droit rural*, n° 179, pp. 5-10.

GIONO Jean, [1930] 1997, *Regain*, Paris, Grasset.

GOLOVTCHENKO Nicolas, 2003, « Résidentialisation », *in* M. SEGAUD, J. BRUN, J.-C. DRIANT (dir.). *Dictionnaire de l'habitat et du logement,* Paris, Armand Colin, 451 p.

GONTCHAROFF Georges, 2002, « Développement local : petite généalogie historique et conceptuelle », *Territoires*, n° 431, Cahier 1, Octobre, pp. 5-9. URL : https://unadel.org/wp-content/uploads/2016/05/dev_local_gontcharoff_0.pdf

GONTCHAROFF Georges, 2011, « Réforme des collectivités territoriales : le retour du jacobinisme ? », *Pour*, n° 209-210, 2011/2-3, pp. 65-72. DOI : 10.3917/pour.209.0065.

GORI Roland, 2011, *La dignité de penser*, Paris, Les liens qui libèrent, 186 p.

GOTMAN Anne, 2001, *Le sens de l'hospitalité. Essai sur les fondements sociaux de l'accueil de l'autre*, Paris, PUF, coll. Le Lien social, 544 p. DOI : 10.3917/puf.gotma.2001.01.

GOURDON Jean-Loup., 2001, *La rue. Essai sur l´économie de la forme urbaine*, La Tour d´Aigues, Éditions de l'Aube, 285 p.

GRAFMEYER Yves, AUTHIER Jean-Yves, 2019, *Pour la sociologie urbaine*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, coll. Sociologie urbaine, 272 p.

GRÉSILLON Étienne., ALEXANDRE F., SAJALOLI B., 2016, *La France des marges, CAPES-agrégation histoire-géographie*, Paris, Armand Colin, coll. Horizon, 446 p.

GRISOT Sylvain, 2021, *Manifeste pour un urbanisme circulaire. Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville*, Rennes, Éditions Apogée, 240 p.

GROSJEAN Bénédicte, 2006, « Échelles et cadrages dans la définition de la "ville diffuse" », *Cahiers thématiques de l'ENSA de Lille*, n° 6, pp. 28-38.

GROSJEAN Bénédicte, 2007, *La "ville diffuse" à l'épreuve de l'Histoire : urbanisme et urbanisation dans le Brabant belge*, Thèse de doctorat en Architecture & en Sciences Appliquées, Université de Paris-VIII, Institut Français d'Urbanisme/Université Catholique de Louvain-la-Neuve, Faculté des Sciences Appliquées. URL : https://hal.science/tel-01523770.

GROSJEAN Bénédicte, 2010, *Urbanisation sans urbanisme. Une histoire de la "ville diffuse"*, Bruxelles, Éditions Mardaga, coll. Architecture, Ville et Paysage, 352 p.

GROSJEAN Bénédicte, 2012, « La "ville diffuse" à l'épreuve de l'Histoire. Urbanisme et urbanisation dans le Brabant belge », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 107, pp. 58-71. DOI : 10.3406/aru.2012.2803

GUENGANT Alain, 1996, « Évaluation des coûts de l'urbanisation », *in Qui doit payer la ville ?* Paris La défense, DAU/ADEF, pp. 15-25.

GUILLOT Xavier, 2016, « Équité territoriale et "altermétropolisation" », *ERPS. Espace rural & projet spatial*, Vol. 6 (Ruralités et métropolisation. À la recherche d'une équité territoriale). URL : halshs-03637635.

GUILLUY Christophe., 2010, *Fractures françaises,* Paris, François Bourin Éditeur, coll. Politique, 206 p.

GUILLUY Christophe, 2014, *La France périphérique : Comment on a sacrifié les classes populaires*, Paris, Flammarion. DOI : 10.3917/flam.guill.2015.01.

H

HAMELIN Éric, RAZEMON Olivier, 2012, *La tentation du bitume. Où s'arrêtera l'étalement urbain ?* Paris, Éditions Rue de l'échiquier, coll. Les Petits Ruisseaux, 222 p.

HAMMAN Philippe, 2011, « La “ville durable” comme produit transactionnel », *Espaces et sociétés*, n° 147, 2011/4, pp. 25-40. DOI : 10.3917/esp.147.0025.

HARVEY Robert O., CLARK William A. V., 1971, « The Nature And Economics of Urban Sprawl », *in* L.S. BOURNE (ed.). *Internal Structure of the City*, New York, Oxford University Press, pp. 475-482.

HAUMONT Nicole, RAYMOND Henri, 1972, *Habitat et pratique de l'espace : étude des relations entre l'intérieur et l'extérieur du logement*, Paris, Institut de sociologie urbaine, 172 p.

HAYOT Alain, SAUVAGE André (dir.), 2000, *Le Projet urbain, enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, coll. Études et recherches, 402 p.

HEIDEGGER Martin, [1954] 1958, « L'homme habite en poète », *in Essais et Conférences*, Paris, Gallimard, coll. Tel n°52, pp. 224-245.

HÉRIN Robert, 2008, « Années 1970 : Une décennie charnière ? », *in* A. FRÉMONT, S. ALLEMAND, É. HEURGON (dir.) *Aménagement du territoire. Changement de temps, changement d'espace*, Caen, Presses universitaires de Caen, pp. 299-306. DOI : 10.4000/books.puc.10358.

HERMET Guy, BADIE Bertrand, BIRNBAUM Pierre, BRAUD Philippe, 2023, *Dictionnaire de la science politique et des institutions politiques*, Paris, Armand Colin, 324 p.

HERRMANN Lou, 2017, *Fabriquer la ville avec les lotissements. Une qualification possible de la production ordinaire des espaces urbains contemporains ?* Thèse de doctorat en Géographie, Aménagement et Urbanisme, Université de Lausanne (Suisse)/Université Lumière Lyon 2, P. Boino, A. da Cunha (dir.), 765 p. URL : https://theses.fr/2017LYSE2026.

HERVIEU Bertrand, VIARD Jean, 1996, *Au bonheur des campagnes (et des provinces)*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, coll. Monde en cours, 155 p.

HILAL Mohamed, BARCZAK Aleksandra, TOURNEUX François-Pierre, SCHAEFFER Yves, HOUDART Marie, CREMER-SCHULTE Dominik, 2011, « Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral, montagne et DOM) », *Travaux en Ligne*, n° 12, Paris, DATAR, 47 p.
URL : https://www.nord.gouv.fr/contenu/telechargement/9274/57052/file/TRAVAUX_en_L_12_22032012_A.pdf

HONNETH Axel, 2006, *La société du mépris*, Paris, La découverte, 350 p.

HOYAUX André-Frédéric, 2006, « Pragmatique phénoménologique des constructions territoriales et idéologiques dans les discours habitants », *Espace Géographique*, Tome 35, n° 3, pp. 271-285. DOI : 10.3917/eg.353.0271.

HUBERT Jean-Paul, 2009, « Dans les grandes agglomérations, la mobilité quotidienne des habitants diminue, et elle augmente ailleurs », *INSEE Première*, n° 1252, juillet. URL : https://bib.urbagora.be/IMG/pdf/200907_INSEE_Mobilite_urbaine.pdf.

HUET Bernard, 2003, *Sur un état de la théorie de l'architecture au XX siècle*, Paris, Éditions Quintette, 64 p.

HUMAIN-LAMOURE Anne-Lise, LAPORTE Antoine, 2017, *Introduction à la géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, coll. Cursus, 208 p.

HUYGHE Marie, 2015, *Habiter les territoires ruraux. Comprendre les dynamiques spatiales et sociales à l'œuvre, évaluer les perspectives d'évolution des pratiques de mobilité des ménages*, Thèse de Doctorat en Aménagement de l'espace et Urbanisme, Tours, Université François Rabelais, S. Thibault, A. Aguilera-Belanger (dir.), 465 p. URL : https://theses.hal.science/tel-01254289/

HUYS Viviane, VERNANT Denis, 2019, « L'empreinte de l'analyse marxiste », *in Histoire de l'art. Théories, méthodes et outils*, Chap. 9, Paris, Armand Colin, coll. U, pp. 171-190.

I

IDT Joël, 2020, « Projet urbain », *in Urbanisme et aménagement*, Chap. 10, Paris, Armand Colin, pp. 181-196. DOI : 10.3917/arco.bogno.2020.01.0181

IDT Joël, LE BIVIC C., PAUCHON A., 2023, « L'urbanisme rural sous contrainte de croissance. Les périphéries rurales de Genève et Luxembourg sur le territoire français », *Territoire en mouvement. Revue de Géographie et d'Aménagement*, n° 59. DOI : 10.4000/tem.10046.

INDOVINA Francesco (dir.), 1990, *La città diffusa*, Venise, Quaderno IUAV/DAEST, 227 p.

INGALLINA Patrizia, 2008, « Le projet urbain, une notion floue », *in Le projet urbain*, Paris, PUF, coll. Que sais-je ? pp. 7-13. DOI : 10.3917/puf.ingal.2008.01.

INSEE 2020, « Territoires ruraux. Entre dynamisme démographique et vieillissement de la population », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes*, n° 120, Avril 2021, 4p.

INSEE 2021, *La France et ses territoires*, Insee Références, Montrouge, INSEE, 204 p.

INSEE 2022, *Chiffres clés du logement*, Datalab, service des données et études statistiques, 88 p.

INSERGUET Jean-François, 2015, Écriture du PLU. L'écriture du Règlement : Zonage. *Fiche 1 : la zone d'urbanisation future : une histoire complexe*, Paris, GRIDAUH, 4 p. URL : https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Zone%20AU%20Fiche%201.pdf

IRIBARNE Philippe (d'), 1989, *La logique de l'honneur. Gestion des entreprises et traditions nationales*, Paris, Éditions du Seuil, 279 p.

J

JACQUOT Henri, PRIET François, [1987] 2015, *Droit de l'urbanisme*, Paris La Défense, Dalloz, coll. Précis Série Droit Public & Science Politique, 1248 p.

JEAN Yves, PÉRIGORD Michel, 2017, « Les politiques publiques rurales », *in Géographie rurale. La ruralité en France*, Chap. 7, Paris, Armand Colin, coll. 128, pp. 105-121. URL : https://www.cairn.info/geographie-rurale--9782200617844-page-105.htm

JEAN Yves, RIEUTORT Laurent (dir.), 2018, *Les Espaces ruraux en France*, Paris, Armand Colin 512 p. URL : https://www.dunod.com/sites/default/files/atoms/files/Feuilletage_789.pdf.

JEANMONOD Thierry, CALLAIS Chantal, BONDON Christopher, LEGUÉ Pascale., PICARD Aleth, 2010, *Maisons individuelles et éparpillement urbain : vers un French Sprawl ?* Rapport de recherche AGE-2008- JEA, Equipe de Recherche GEVR, Bordeaux/Paris, ENSAP/Ministère de la Culture et de la communication/BRAUP, 280 p. URL : https://hal.science/hal-02964426/

JÉGOUZO Yves, 2015, « Les compétences "aménagement du territoire et urbanisme" : quelle décentralisation ? », *Revue française d'administration publique*, n° 156, 2015/4, pp. 1049-1054. DOI : 10.3917/rfap.156.1049.

JOLY Bruno, 2009, « Le marché », *in Le marketing*, Chap. 1, Louvain-la-Neuve, De Boeck Supérieur, coll. Le point sur... Marketing, pp. 21-54. URL : https://www.cairn.info/le-marketing--9782804159733-page-21.htm

JOUFFE Yves, CAUBEL David, FOL Sylvie, MOTTE-BAUMVOL Benjamin, 2015, « Faire face aux inégalités de mobilité », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire, Document 708. DOI : 10.4000/cybergeo.26697.

JOUSSEAUME Valérie, 2017, « Plaidoyer pour un urbanisme rural contemporain. Réflexions appliquées aux campagnes de l'Ouest français », *in* F. CAVAILLÉ., B. CHARLERY, M. POUZENC (coord.), *25 ans de Dynamiques Rurales*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, coll. Ruralités Nord-Sud.

JOYE Jean-François, 2015, « Des DTA aux DTADD : le triomphe du droit souple ? », *Les Cahiers du GRIDAUH,* n° 29, 2015/2, pp. 171-180. DOI : 10.3917/cdg.029.0171.

JUILLARD Étienne, 1973, « L'urbanisation des campagnes », *Études rurales*, n° 49-50, pp. 5-9.

K

KAYSER Bernard, 1990, *La renaissance rurale. Sociologie des campagnes du monde occidental*, Paris, Armand Colin, 316 p.

KOLTIRINE Remi, 2001, « De l'urbanisme à visage humain », *Le Débat*, n° 115, 2001/3, pp. 74-86. DOI : 10.3917/deba.115.0074.

L

LACAZE Jean-Paul, [1990] 2018, *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, coll. Que sais-je ? n° 2524, 128 p. DOI : 10.3917/puf.lacaz.2018.01.

LAFERTÉ Gilles., SENCÉBÉ Yannick, 2016, « Le contrôle du foncier en France, entre stratégies familiales et politiques publiques », *in* S. BLANCARD, C. DÉTANG-DESSENDRE, N. RENAHY (dir.), *Campagnes contemporaines. Enjeux économiques et sociaux des espaces ruraux français*, Versailles, Éditions Quæ, coll. Update Sciences & Technologies, pp. 129-140. DOI : 10.3917/quae.blanc.2016.01.0129.

LAIEB Nahima, LEGO Gaëlle, 2020, « Introduction. Les effets du discours technocratique : des mots pour ne pas penser ? », *VST. Vie sociale et traitements*, n° 147, 2020/3, pp. 12-16. DOI : 10.3917/vst.147.0012.

LAJUS Pierre, RAGOT Gilles, 1997, *L'Architecture absente de la maison individuelle. Conditions d'intervention de l'architecte sur la conception de maisons individuelles*, Paris La Défense, PUCA, 22 p.

LALANNE Aurélie, 2021, « Formation de la fracture territoriale en Nouvelle-Aquitaine. Analyse du système urbain régional entre 1800 et 2015 », *RERU. Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2021/2, Avril, pp. 167-196. DOI : 10.3917/reru.212.0167.

LAMBERT Anne, 2015, *"Tous propriétaires !". L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, coll. Liber, 278 p.

LAMBERT Anne, 2011, « (Dé)mesure de la périurbanisation », Métropolitiques, 11 mars 2011. URL : https://metropolitiques.eu/De-mesure-de-la-periurbanisation.html

LANDEL Pierre-Antoine, SENIL Nicolas, 2008, « Les nouveaux territoires et leurs noms entre projet et compétitivité », *L'Espace Politique*, n° 5, 2008/2, pp. 66-78. DOI : 10.4000/espacepolitique.270.

LANÉELLE Xavière, 2006, « Navette domicile-travail à grande vitesse : situation d'exception, arrangement traditionnel », *Cahiers du Genre*, n° 41, 2006/2, pp. 159-180. DOI : 10.3917/cdge.041.0159.

LAPLAIGE Isabelle, MELOT Romain, DELATTRE Laurence, 2014, « Les facteurs réglementaires de l'étalement urbain », *La revue foncière*, 1, pp. 20-23. URL : hal-01128556.

LASCOUMES Pierre, 1994, *L'Éco-pouvoir. Environnements et politiques*, Paris, Éditions La Découverte, coll. Textes à l'appui Série écologie et société.

LAUMIERE Florence, SIBERTIN-BLANC Mariette, SIINO Corinne, 2018, La densification standardisée au risque de la faible urbanité. Dynamiques toulousaines », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 113, pp. 166-177. DOI : 10.3406/aru.2018.3281.

LAURENS Christophe, 2018, Notre-Dame-Des-Landes ou le métier de vivre, *in* Entretien entre Patrick BOUCHAIN et Jade LINDGAARD, dessins des étudiants en master Alternatives urbaines de Vitry-sur-Seine, photographies de Cyrille WEINER, Editions Loco, Alt-U, octobre, 208 p.

LAURENT Éloi (dir.), 2013, *Vers l'égalité des territoires. Dynamiques, mesures, politiques*, Rapport pour le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des territoires, 534 p. URL : https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/134000131.pdf.

LAVEDAN Pierre, 1926, *Introduction à l'histoire de l'architecture urbaine*, Paris, H. Laurens, 269 p.

LE BIVIC Camille, 2020, Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique. Environnement et Société. Université Paris-Saclay, tel-03181151

LE CARO Yvon, 2001, Les usages récréatifs de l'espace agricole : exemples d'enjeux en Ille-et-Vilaine. ESO Travaux et Documents, n° 15, pp. 79-84. URL : halshs-00655327.

LE CARO Yvon, 2007, *Les loisirs en espace agricole*, Rennes, PUR. DOI : 10.4000/books.pur.383.

LE CARO Yvon, 2012, « Les agriculteurs et le partage de l'espace agricole pour des usages récréatifs », *in* F. PAPY, N. MATHIEU, C. FERAULT, *Nouveaux rapports à la nature dans les campagnes*, Paris, QUAE, coll. Indisciplines, pp. 101-117. URL : halshs-00703452.

LE CARO Yvon, 2016, « Inscriptions spatiales de l'urbanité en campagne : une approche topologique de l'expérience des agriculteurs dans l'ouest de la France », *Annales de géographie*, n° 712, 2016/6, pp. 564-589. DOI : 10.3917/ag.712.0564.

LE CARO Yvon, 2002, *Usages récréatifs de l'espace agricole*, Thèse de géographie, université Rennes 2, 2 vol., 2002, 873 p.

LE CORBUSIER, [1943] 1957, *La Charte d'Athènes*, Paris, Les Éditions de Minuit, coll. Points Civilisation n° 25.

LEDRUT Raymond, 1976, *L'espace en question ou le nouveau monde urbain*, Paris, Éditions Anthropos, 361 p.

LEFEBVRE Henri, [1947-1981] 2024, *Critique de la vie quotidienne*, Montreuil, L'Arche Éditeur, coll. Tête à tête, 267 p.

LEFEBVRE Henri, [1966] 2001, « Préface », *in* H. RAYMOND, N. HAUMONT, M.-G. DEZES, A. HAUMONT, *L'habitat pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan.

LEFEBVRE Henri, 1968, *Le droit à la ville*, Paris, Anthropos, 164 p.

LEFEBVRE Henri, 1970, *Du rural à l'urbain*, Paris, Anthropos, coll. Société et Urbanisme, 288 p.

LEFEBVRE Henri, [1974] 2000, *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, coll. Ethnosociologie, 485 p.

LÉGER Jean-Michel, DECUP-PANNIER Benoîte, 2005, « La famille et l'architecte : les coups de dés des concepteurs », *Espaces et sociétés*, n° 120-121, 2005/1-2, pp. 15-44. DOI : 10.3917/esp.120.0015.

LÉGER Jean-Michel, MARIOLLE Béatrice (dir.), 2018, *Densifier/Dédensifier. Penser les campagnes urbaines*, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Architectures, 320 p.

LE GOIX Renaud, 2010, « Les lotissements fermés : effets de contexte », *Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France*, n° 155, pp. 73-76. URL : halshs-00525346v2.

LE GOIX Renaud, LOUDIER-MALGOUYRES Céline, 2005, « La production privée des espaces publics », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 99, pp. 29-39. DOI : 10.3406/aru.2005.2623.

LE GOIX Renaud, CHARMES Éric, CALLEN Delphine, BORDIN Patricia, LOUDIER-MALGOUYRES Céline, FLEURY Antoine, WEBSTER Chris, DUTEL Floriane, AVERLANT Guilhain, GIBIERGE Claire, HUET Alexandre, DUGUÉ Régis, GOSSET Antonin, BORGO Isabelle, DUROUDIER Sylvestre, TOURNÈS Alexandre, SCHWARZ Matthieu, LAIGNEL Alexandre, 2011, *Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains*, Compte-rendu de fin de projet - Projet ANR-07-JCJC-0081 IP4 (Programme Jeunes Chercheurs 2007), Paris, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne/UMR 8504 Géographie-Cités/IAU-Ile-de-France/Cardiff University/ENSG (IGN). URL : halshs-00563469.

LE GOIX Renaud, BERROIR Sandrine, 2016, « Gouverner les marges métropolitaines », *in* E. Grésillon, F. Alexandre, B. Sajaloli, *La France des marges*, Chap. 18, Paris, Armand Colin, pp. 286-311. URL : halshs-02297627/document

LEGUÉ Pascale, 2008, *Habiter la maison individuelle*, La Rochelle, CAUE de Charente Maritime, 88 p.

LESCURE Séverine, 2015, *La Garonne maritime à l'Holocène : Dynamique, environnements et occupation humaine*, Thèse de Doctorat en Géographie, Paris, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne/UMR 8591 LGP, C. Le Cœur, G. Arnaud-Fassetta (dir.), 267 p.

LETHIERRY Hughes, 2009, Penser avec Henri Lefebvre. Sauver la vie et la ville ? Lyon, Chronique Sociale, coll. Savoir Penser, 315 p.

LÉVI-STRAUSS Claude, 1962, *La Pensée sauvage*, Paris, Plon.

LÉVY Albert, [1988] 2005, « Forme urbaine », *in* P. Merlin, F. Choay (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Aménagement*, Paris, PUF, coll. Quadrige.

LÉVY Albert, 2005, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés*, n° 122, 2005/3, pp. 25-48. DOI : 10.3917/esp.122.0025.

LÉVY Albert, 2009, « La "ville durable". Paradoxes et limites d'une doctrine d'urbanisme émergente. Le cas Seine-Arche », *Esprit*, 2009/12, Décembre, pp. 136-153. DOI : 10.3917/espri.912.0136.

LÉVY Jacques, 2003a, « Périurbain : le choix n'est pas neutre », *Pouvoirs locaux*, n° 56, 2003/1, Mars, pp. 35-42. URL : https://www.revuepouvoirslocaux.fr/fr/article/periurbain-le-choix-n-est-pas-neutre-617

LÉVY Jacques, 2003b, « Vote et gradient d'urbanité. L'autre surprise du 21 Avril », *EspacesTemps.net*. Rubrique Objets. URL : https://www.espacestemps.net/articles/vote-et-gradient-urbanite/

LÉVY Jacques, 2012, « Choix de société », *Espaces et sociétés*, 2012/1, n° 148-149, pp. 201-209. DOI : 10.3917/esp.148.0201.

LÉVY Jacques, 2013, « Liens faibles, choix forts : les urbains et l'urbanité », *La Vie des idées*, 29 mai.

LÉVY Jacques, 2014, « Les territoires ruraux seront urbains (ou ne seront pas) », Les 20èmes controverses européennes de Marciac (Gers) : Pour des territoires vivants… Faut que ça déménage ! 30-31 juillet et 1er août 2014.

LÉVY Jacques, LUSSAULT Michel, [2003] 2013, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1126 p.

LÉVY Jacques, THIBAULT Serge (dir.), 2004, *Les échelles de l'habiter*, Rapport de recherche, PUCA Programme « Habitat et vie urbaine ».

L'HEUILLET Hélène, 2016, *Du voisinage. Réflexions sur la coexistence humaine,* Paris, Albin Michel, 240 p.

LLORENTE Marie, VILMIN Thierry, 2015, *Les filières de la densification douce. Comment promouvoir une densification « douce » organisée et abordable ?* Programme de recherche PUCA : Vers des politiques publiques de densification "douces" ? Intérêts, limites et opportunités, Rapport final, Novembre, 147 p.

LLORENTE Marie, VILMIN Thierry, 2018, « Les filières d'une densification douce, organisée et abordable » *in* J-M. LÉGER, B. MARIOLLE (dir.), *Densifier/Dédensifier, Penser les campagnes urbaines*, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Architectures, pp. 113-137

LOMPECH Michel, 2018, « L'espace du village », *in* Y. JEAN, L. RIEUTORT (dir.), *Les espaces ruraux en France*, Chap. 5, Paris, Armand Colin, pp. 92-118.

LOUDIER-MALGOUYRES Céline, 2010, *L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel. Première approche à partir des aspects morphologiques en Ile-de-France*, Paris, IAU-IDF, Octobre, 112 p. URL : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_763/L_enclavement_et_la_fermeture_des_ensembles_d_habitat_individuel.pdf.

LOUDIER-MALGOUYRES Céline, 2013, *Le retrait résidentiel. À l'heure de la métropolisation*, Paris, PUF, coll. La Ville en débat, 104 p. DOI : 10.3917/puf.malgo.2013.01.

LUCAN Jacques, 2012, Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités, Paris, Éditions de la Villette, coll. Études & Perspectives, 208 p.

LUCAN Jacques, 2021, *Habiter : Ville et Architecture*, Lausanne, EPFL Press/PPUR), coll Architecture, 404 p.

LUSSAULT Michel, 2007, *L'homme spatial. La construction sociale de l'espace humain*, Paris, Éditions du Seuil, coll. La couleur des idées, 361 p.

LUSSAULT Michel, 2013, « Exposé des motifs », *Tous urbains*, Vol. 1, n° 1, pp. 42-45.

LUSSAULT Michel, 2022, « Il n'y a pas que l'artificialisation des sols : les autres problèmes posés par l'expansion urbaine », *Recréation* (Vinci Immobilier), 05 juin 2022. URL : https://www.recreation-magazine.fr/problemes-artificialisation-des-sols-michel-lussault/

LYET Philippe, 2015, « De la fragilité à la réclusion sociale et de l'assistance au développement territorial : des dynamiques d'inclusion en secteur rural », *Vie sociale*, n° 11, 2015/3, pp. 193-203. DOI : 10.3917/vsoc.153.0193.

M

MADRE Jean-Loup, BUSSIÈRE Yves, 2020, « Vulnérabilité aux flambées de prix des carburants. Le cas français 1984-2018 », *Populations vulnérables*, n° 6, pp. 143-165. DOI : 10.4000/popvuln.1327.

MAGNAGHI Alberto, 2003, *Le projet local*, Liège, Mardaga, coll. Architecture + Recherches, 128 p.

MANCEBO François, 2007, « Accompagner les turbulences : une périurbanisation durable. Priorité aux cheminements des habitants », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, Individualisme et production de l'urbain. pp. 50-57. DOI : 10.3406/aru.2007.2693.

MANGIN David, 2000, « La périphérie, nouvelle frontière du projet urbain », *Moniteur*, n° 5018 - Publié le 28/01/2000. URL : http://www.lemoniteur.fr/articles/la-peripherie-nouvelle-frontiere-du-projet-urbain-396673.

MANGIN David, 2004, La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine, Paris, Éditions de la Villette, 480 p.

MANGIN David, 2006, « Pour une ville passante et métisse », *Le journal de l'école de Paris du management*, n° 58, 2006/2, pp. 23-28. DOI : 10.3917/jepam.058.0023.

MANGIN David, PANERAI Philippe, 1999, *Projet urbain*, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Eupalinos, 192 p.

MANN Thomas, [1924] 2008, *La montagne magique*, Paris, Fayard, 772 p.

MANSON Corinne, 2015, « Les documents d'urbanisme prospectifs constituent-ils une illustration parfaite du droit souple ? », *Cahiers du GRIDAUH*, n° 29, 2015/2, pp. 193-203. DOI : 10.3917/cdg.029.0193.

MARCHAL Hervé, STÉBÉ Jean-Marc, 2017a, « La nature en tension entre l'urbain et le rural. L'exemple d'un territoire émergent : le pré-urbain », *in* P. Hamman (dir.), *Ruralité, nature et environnement. Entre savoirs et imaginaires*, Toulouse, Érès, coll. Sociétés urbaines et rurales - Poche, pp. 303-328. DOI : 10.3917/eres.hamma.2017.01.0303.

MARCHAL Hervé, STÉBÉ Jean-Marc, 2017b, « Le pré-urbain : un territoire refuge aux confins du périurbain éloigné », *Métropolitiques*, 30 Octobre. URL : https://metropolitiques.eu/Le-pre-urbain-un-territoire-refuge-aux-confins-du-periurbain-eloigne.html

MARCHAL Hervé, STÉBÉ Jean-Marc, 2018, *La France périurbaine*. Paris, PUF, coll. Que sais-je ? 128 p. DOI : 10.3917/puf.march.2018.01.

MARGETIC Christine, BERMOND Michael, JOUSSEAUME Valérie, MARIE Maxime (dir.), 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR., coll. Espace et territoires, 299 p.

MARIQUE Anne-Françoise, de MEESTER Tatiana, 2012, Suburban Areas Favoring Energy Efficiency (SAFE), Rapport scientifique et technique final, LEMA (Ulg)/Architecture & Climat (UCL), 31 mai, A. de Herde, S. Reiter (dir.), 765 p.

MARSHALL Stephen, 2004, *Streets & Patterns. The Structure of Urban Geometry*, London/New Yok, Spon Press (Taylor & Francis Group), 336 p. DOI : 10.4324/9780203589397.

MASBOUNGI Ariella (dir.), 2008, *Faire ville avec les lotissements*, Paris, Éditions Le Moniteur, coll. Projet Urbain, 160 p. URL : https://www.liseuse-hachette.fr/?ean=9782281118384.

MASBOUNGI Ariella et MANGIN David (dir.), 2009, *Agir sur les grands territoires*, Paris, Éditions du Moniteur, coll. Ville aménagement, 160 p.

MASBOUNGI Ariella et HEBERT Guillaume (dir.), 2022, « Territoires oubliés, terres de projets », *Revue Urbanisme*, n°423, Décembre 2021-Février 2022, 82 p.

MATHIEU Nicole, 2014, « Jardin de ville, jardin de campagne, quel rôle dans l'émergence d'un mode d'habiter durable », *in* Menozzi Marie-Jo (dir.) *Les jardins dans la ville : entre nature et culture*, Presses universitaires de Rennes, pp.25-36, 2014, Espace Et Territoires, 978-2753532632

MATTHEY Laurent, GABERELL Simon, AMBAL Julie, COGATO LANZA Elena, 2022, « Les métamorphoses du récit en urbanisme », Métropolitiques, 7 juillet. URL : https://metropolitiques.eu/Lesmetamorphoses-du-recit-en-urbanisme.html.

MAUPEOU (de) Georges, ROUX Alain, GALLOT Michèle, PRATS Michèle, BOUVIER Michel, RIQUOIS Alain, 2005, *Mission d'évaluation et de réflexion sur la politique des Parcs Naturels Régionaux*, Rapport définitif, CGPC/IGE/CGGREF, 44 p.

MELOT Romain, 2016, « Réglementer la ville périurbaine : choix politiques locaux et registres de justification », *Revue française de sociologie*, 2016/4, Vol. 57, pp. 711-734. DOI : 10.3917/rfs.574.0711.

MELOT Romain, BRANSIECQ Maxence, 2016, « Règles d'urbanisme et choix politique : les observations de l'État sur les projets locaux », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2016/4, Octobre, pp. 767-798. DOI : 10.3917/reru.164.0767.

MELOT Romain, DELATTRE Laurence, NAPOLÉONE Claude, 2018, « Construire dans les espaces agricoles et naturels », *Études rurales*, n° 201. DOI : 10.4000/etudesrurales.12235fnpnr.

MENASSOL Théo, 2017, *Les PNR en France : une autre vie s'invente-t-elle ici ? Analyse des critères pour déterminer une plus-value des parcs*, Rapport de fin d'étude de Master 2 IDT², Grenoble, IGA (UGA), P.-A. Landel (dir.), 119 p. URL : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01563195v1/file/2017_MENASSOL_Theo_Memoire.pdf.

MENGUY Boris, 2017, « Comment faire émerger un projet urbain contemporain dans une commune rurale ? », *in* J. SERY, F. SAUNIER, "Ruralités et métropolisation : A la recherche d'une équité territoriale", *Espace Rural & Projet Spatial (ERPS)*, Vol. 6. Saint-Etienne, Presses Universitaires de Saint-Etienne, pp. 104-117.

MERCIER Denis, 2020, « Des grandes entités géomorphologiques peu prises en considération », *in* R. SCHIRMER (dir.), *Bordeaux et ses vignobles. Un modèle de civilisation*, Bordeaux, Éditions Sud-Ouest, pp. 95-96.

MERLIN Pierre, 2015, *L'urbanisme*, Paris, Presses Universitaires de France, coll. Que sais-je ? DOI : 10.3917/puf.merli.2022.01.

MERLIN Pierre, CHOAY Françoise (dir.), [1988] 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Aménagement*, Paris, PUF, coll. Quadrige, 970 p.

MERLIN Pierre, CHOAY Françoise (dir.) [1988] 2015, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, coll. Quadrige, 848 p.

MERLIN Pierre, NOISETTE Patrice, [1988] 2005, « Espace public », *in* P. MERLIN, F. CHOAY (dir.), *Le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, pp. 320-322

MEUNIER Dominique, LAMBOTTE François, CHOUKAH Sarah, 2013, « Du bricolage au rhizome : comment rendre compte de l'hétérogénéité de la pratique de recherche scientifique en sciences sociales ? », *Questions de communication*, n° 23. DOI : 10.4000/questionsdecommunication.8480.

MIALET Frédéric, 2006, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, Paris La Défense, PUCA, 391 p.

MIOT Yoan, ROUSSEAU M., 2017, « Décroître pour survivre ? Démolitions et transition énergétique à Vitry-le-François », *Métropolitiques*.

MIOT Yoan, VIVANT Elsa, 2023, « Quel urbanisme dans/pour les espaces ruraux ? », *Territoire en mouvement. Revue de géographie et aménagement*, n° 59. DOI : 10.4000/tem.10873.

MOLEY Christian, 2006, *Les abords du chez soi. En quête d'espaces intermédiaires*, Paris, Éditions de la Villette, coll. Penser l'espace, 255 p.

MONDAIN Marie, 2018, Les "territoires détendus", nouvelle catégorie de la politique du logement social ? Actes de la journée Jeunes Chercheurs du REHAL 2018, 15 p. URL : halshs-03799974.

MONGIN Olivier, 2005, *La Condition urbaine. La ville à l'heure de la mondialisation*, Paris, Seuil, coll. La couleur des idées, 332 p.

MOREL-BROCHET Annabelle, ORTAR Nathalie, 2014, « Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité », *Norois*, n° 231. DOI : 10.4000/norois.5064.

MOREL-BROCHET Annabelle, 2007, « À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes », *Norois*, n° 205, 2007/4, DOI : 10.4000/norois.1237

MORENO Carlos, 2020, *Droit de cité, de la « ville-monde » à la « ville du quart d'heure »*, Paris, Éditions de l'Observatoire, 192 p.

N

NOUCHER Matthieu, 2023, *Blanc des cartes et boîtes noires algorithmiques*, Paris, CNRS Éditions, 407 p.

NOWAKOWSKI François, 2020, Table-ronde « Densifier ou dédensifier les campagnes urbaines », Cycle de Conférences *Campagnes Urbaines*, Cycle de Rencontres PUCA, Vaulx-en-Velin, ENTPE, 12 mars.

NOWAKOWSKI François, 2022, *Faire le tour de la clôture : délimitations, interactions et ajustements dans l'espace pavillonnaire,* Thèse de Doctorat en Géographie, Aménagement et Urbanisme, Vaulx-en-Velin/Lyon, ENTPE/UMR 5600 EVS, E. Charmes et V. Claude (dir.), Vol. 1 et Vol. 2 Annexes, 677 p. et 148 p. URL : https://theses.hal.science/tel-04188417.

NOYÉ Christophe, 2008, « Territoires de la pauvreté : les dynamiques de fragilisation des espaces », *Regards croisés sur l'économie*, n° 4, 2008/2, pp. 62-69. DOI : 10.3917/rce.004.0062.

NUSSAUME Yann, PERYSINAKI Aliki-Myrto, SERY Johanna. (dir.), 2012 *La maison individuelle. Vers ou envers des paysages soutenables* ? Paris, Éditions de la Villette, coll. Études et Recherches La Villette, 300 p.

O

OBADIA Claude, 2009, « Entre le même et l'autre, l'Universel », *Le Philosophoire*, n° 31, 2009/1, pp. 113-120. DOI : 10.3917/phoir.031.0113.

OBERTI Marco, PRÉTECEILLE Edmond, 2016, *La ségrégation urbaine*, Paris, La Découverte, coll. Repères. DOI : 10.3917/dec.edmon.2016.01.

OGE, 2016, « Loi CAP : L'ordre des géomètres-experts dénonce un détournement de l'esprit de la loi », communiqué de presse, Paris le 10 octobre 2016.

OGE, 2018, *Recueil des prestations*, Octobre 2018, 45 p.

OGPP, 2016, Rapport Préfecture et Conseil Départemental de la Gironde, 132 p.

ORFEUIL Jean-Pierre, 2013, « Quand la voiture devient contrainte », *Revue Projet*, n° 334, 2013/3, pp. 50-58. DOI : 10.3917/pro.334.0050.

ORFEUIL Jean-Pierre, POLACCHINI Annarita, 1999, « Les dépenses des ménages franciliens pour le logement et les transports », *Recherche Transport Sécurité*, n° 63, pp. 31-46.

ORTAR Nathalie, 2005, « Le paradoxe de l'ancrage et de la mobilité en zone rurale et périurbaine », *in* L. Bonnet, L. Bertrand (coord.), *Mobilités, habitat et identités*, Paris, INED, coll. Documents de travail, 92 p.

ORTAR Nathalie, 2008, « Entre ville et campagne, le difficile équilibre des périurbaines lointaines », *Métropoles*, n° 3. URL : http://journals.openedition.org/metropoles/1642

P

PAGEAU Pierre, 2015, *L'urbanisation en diffus et les politiques de planification territoriale : l'exemple toulousain*, Projet de Fin d'Études, Master 2 Sciences du Territoire, Grenoble, IUG-UPMF, 116 p. URL : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01255182.

PAGESSE Pierre, 2024, « Agriculteurs en colère : l'agriculture à la croisée des chemins », *Paysans & société*, n° 404, 2024/2, pp. 3-4. DOI : 10.3917/pes.404.0003.

PANERAI Philippe, LANGÉ Julien, 2001, *Formes urbaines, tissus urbains. Essai de bibliographie raisonnée. 1940-2000*, Paris la Défense, MELT-DGUHC, Centre de Documentation de l'Urbanisme, 91 p.

PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, 1997, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Eupalinos, 196 p.

PAQUOT Thierry, 2005, « Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire... », *Informations sociales*, n° 123, 2005/3, pp. 48-54. DOI : 10.3917/inso.123.0048.

PAQUOT Thierry, 2021, « La ville du quart d'heure », *Esprit*, 2021/4, Avril, pp. 22-24. DOI : 10.3917/espri.2104.0022.

PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel, YOUNÈS Chris (dir.), 2007, *Habiter, le propre de l'humain. Villes, territoire et philosophie*. Paris, La Découverte, coll. Armillaire, 390 p. DOI : 10.3917/dec.paquo.2007.01.

PAUGAM Serge, [2008] 2022, *Le lien social*, Paris, PUF, coll. Que sais-je ? n° 3780, 127 p. DOI : 10.3917/puf.pauga.2022.01.

PAULET Jean-Pierre, 2010, « Une explosion urbaine mal maîtrisée », *in* J.-P. PAULET (dir.), *La France : villes et systèmes urbains*, Chap. 15, Paris, Armand Colin, coll. U, pp. 167-174. DOI : 10.3917/arco.paule.2010.01.0167.

PECQUEUR Bernard, 1989, *Le développement local*, Paris, Syros, coll. Alternatives Economiques, 120 p.

PECQUEUR Bernard, 2016, « Le développement territorial : une voie innovante pour les collectivités locales ? », *in* J.-P. CARRIERE, A. HAMDOUCH, C. IATU, *Développement durable des territoires*, Paris, Anthropos-Economica, coll. Géographie, pp. 31-45.

PELLEGRINO Pierre, 2005, « Éditorial », *Espaces et sociétés*, n° 122, 2005/3, pp. 13-24. DOI : 10.3917/esp.122.0013.

PELLEGRINO Pierre, NEVES Joao, 1994, « L'architecture et la projection des rapports sociaux sur le sol : reflet, représentation ou production de l'espace ? », *Espaces et sociétés*, n° 76, 1994/2, pp. 59-68. DOI : 10.3917/esp.1994.76.0059.

PELLETIER, 2020, *L'Invention du Japon*, Paris, Éditions Le Cavalier Bleu, coll. Mobilisations, 224 p.

PEREC Georges, [1978] 2011, La Vie Mode d'Emploi, Paris, Fayard, 662 p.

PEREC Georges, 1992, *L.G. Une aventure des années soixante*, Paris, Seuil, coll. La Librairie du XXIe siècle, 200 p.

PEREC Georges, 2011, *56 lettres à un ami*, Lyon, Le Bleu du Ciel, 160 p.

PEREC Georges, 2017, *Œuvres Tome 1 & 2*, Paris, *nrf* Gallimard, coll. Bibliothèques de la Pléiade, n° 623 & n° 624, 1184 p. & 1280 p.

PFISTER H. Peter, KOHLI Lukas, KÄSTLI Philipp, BIRRER Simon, 2003, « Lièvre brun, Rapport final 1991-2000 », *Cahier de l'environnement*, n° 334, Berne, OFEV.

PINSON Daniel, 2018, « L'urbanisme, ou le refoulement de la normativité », *Territoire en mouvement Revue de géographie et d'aménagement*, n° 39-40. DOI : 10.4000/tem.4507.

PINSON Daniel, THOMANN Sandra, 2001, *La maison en ses territoires. De la villa à la ville diffuse*, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et Entreprises, 191 p.

PINSON Gilles, 2005, « Le projet urbain comme instrument d'action publique », *in* P. Lascoumes (éd.), *Gouverner par les instruments*, Chap. 5, Paris, Presses de Sciences Po, coll. Académique, pp. 199-233. DOI : 10.3917/scpo.lasco.2005.01.0199.

PINSON Gilles, 2019, « La revanche des villages ? », *Rencontre du Forum urbain*, #17. URL : https://echosciences.nouvelle-aquitaine.science/evenements/rencontre-du-forum-urbain-17-la-revanche-des-villages

PINSON Gilles, VERHAGE Roelof, 2020, « Urbanisme », *in* R. Pasquier, S. Guigner, A. Cole (dir.), *Dictionnaire des politiques territoriales*, Paris, Presses de Sciences Po, coll. Références », pp. 559-564. DOI : 10.3917/scpo.pasqu.2020.01.0559.

PIRON Olivier 2014, *L'urbanisme de la vie privée*, La Tour d'Aigues, Éditions de L'Aube, 208 p.

PISTRE Pierre, RICHARD Frédéric, 2018, « Seulement 5 ou 15 % de ruraux en France métropolitaine ? Les malentendus du zonage en aires urbaines », *Géoconfluences*, Avril, Dossier Les espaces ruraux et périurbains en France : populations, activités, mobilités. URL : https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/definition-espace-rural-France.

POULOT Monique, 2008, « Les territoires périurbains : "fin de partie" pour la géographie rurale ou nouvelles perspectives ? », *Géocarrefour*, Vol. 83, n° 4. DOI : 10.4000/geocarrefour.7045.

POULOT Monique, 2013, « Du vert dans le périurbain. Les espaces ouverts, une hybridation de l'espace public (exemples franciliens) », *EpacesTemps.net*, 06.05.2013, URL : https://hal.science/hal-00974374

POULOT Monique, 2019, « La question du rural dans les espaces périurbains », *Quoi de neuf en géographie ? Les espaces ruraux en France*, Journée d'étude de l'APHG Aquitaine, Pessac, Université Bordeaux Montaigne / UMR 5319 Passages, 30 Janvier. URL : https://www.youtube.com/watch?v=I3MCY5TVXC4.

POULOT Monique, REVEYAZ Nathalie, 2018, « Les espaces ruraux et périurbains en France : cadrage scientifique et pédagogique », *Géoconfluences*, Mai. URL : https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/cadrage

POUYANNE Guillaume, 2014, « Théorie économique de la ville discontinue », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, n° 4, novembre, pp. 587-611. DOI : 10.3917/reru.144.0587.

PRADEL Benjamin, CHARDONNEL Sonia, CAILLY Laurent, FOURNY Marie-Christine, 2015, « Les routines de déplacement dans les espaces périurbains : les dimensions collectives des agencements quotidiens », *Espace populations sociétés*, n° 1-2. DOI : 10.4000/eps.5961.

PRÉTECEILLE Edmond, 2006, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté : La métropole parisienne entre polarisation et mixité ». *Sociétés contemporaines*, n° 62, 2006/2, pp. 69-93. DOI : 10.3917/soco.062.0069.

PROPECK-ZIMMERMANN Éliane, SAINT-GÉRAND Thierry, 2006, *Morphologie spatiale de la vulnérabilité aux risques industriels. Un exemple en Basse-Seine*, Conférence francophone ESRI, Octobre, Issy-les-Moulineaux.

PUCA, 2012, « Dossier Mixité fonctionnelle quelle place pour l'économie dans la ville du 21ème siècle ? », *Premier plan. Le journal d'informations du PUCA*, n° 25, janvier-mars, 11 p. URL : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/premier-plan-no25-janvier-mars-2012-a76.html

R

RAFFESTIN Claude, 1977, « Paysage et territorialité », *Cahiers de géographie du Québec*, Vol.1, n° 53-54, pp. 123–134. DOI : 10.7202/021360ar.

RAPOPORT Amos, 1972, *Pour une anthropologie de la maison*, Paris, Dunod, 208 p.

RAVELEAU Benoît, 2023, « Introduction : quel avenir pour les territoires ruraux français ? », *in* O. Landron, P. Salaün (dir.), *Les territoires ruraux en France. Fracture territoriale ou nouvelles dynamiques ?* Paris, Association Population & Avenir, coll. Populations et territoires, pp. 11-21. DOI : 10.3917/apa.landr.2023.01.0011.

RAVENEL Loïc, BULÉON Pascal, FOURQUET Jérôme, 2003. « Vote et gradient d'urbanité : les nouveaux territoires des élections présidentielles de 2002 », *Espace, populations, sociétés*, n° 3, pp. 469-482. DOI : 10.3406/espos.2003.2099.

RAYMOND Henri, 1984, *L'architecture, les aventures spatiales de la raison*, Paris, Éditions CCI, coll. alors, 293 p.

RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Geneviève, HAUMONT Antoine, [1966] 2001, *L'habitat pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan.

REUX Sara, 2015, *Les figures de la discontinuité dans le développement résidentiel périurbain. Application à la région Limousin*, Thèse de Doctorat en Sciences Économiques, Pessac, Université de Bordeaux, UMR 5113 GREThA, N. Gaussier, C. Lacour et G. Pouyanne (dir.). URL : https://theses.hal.science/tel-01154594.

REUX Sara, 2016, « Étalement et émiettement urbains. Quels schémas de localisation de l'habitat en Limousin entre 1950 et 2009 ? », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, n° 3, Juin, pp. 587-618. DOI : 10.3917/reru.163.0587.

RICHER Cyprien, 2008, « Questions vives pour la géographie de l'intercommunalité », *L'Information géographique*, Vol. 72, n° 4, pp. 56-77. DOI : 10.3917/lig.724.0056.

RIEPE, 2023, « La production de l'espace au XXIe siècle. Luttes de pouvoir, pouvoirs des luttes », Argumentaire de l'appel à contribution du *4e colloque du Réseau International d'Études de la Production de l'Espace*, Lyon et Saint-Étienne, 26-30 juin. URL : https://calenda.org/1027539.

RIPOLL Fabrice, RIVIÈRE Jean, 2007, « La ville dense comme seul espace légitime ? Analyse critique d'un discours dominant sur le vote et l'urbain », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, pp. 120-130. DOI : 10.3406/aru.2007.2701.

RIVIÈRE Jean, 2009, *Le pavillon et l'isoloir. Géographie sociale et électorale des espaces périurbains français (1968-2008). À travers les cas de trois aires urbaines moyennes (Caen, Metz et Perpignan)*, Thèse de doctorat en Géographie, Caen, Université de Caen Basse-Normandie/UMR 6590 ESO, M. Bussi et R. Hérin (dir.), 804 p. URL : https://theses.hal.science/tel-00460099.

ROBERT Morgane, GOULAZE Hervé, 2021, « Agrobiodiversité et territoires. Recherches, expériences, projets. Avant-propos », *Essais, revue interdisciplinaire d'humanités*, n° hors-série 6, Mars, pp. 7-13. DOI : 10.4000/essais.7166.

ROBETTE Nicolas, 2012, « Les espaces de vie individuels : de la géographie à une application empirique en démographie », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire, Document 605, 21 p. DOI : 10.4000/cybergeo.25332.

ROLLAN Françoise, 1992, *La zone d'influence métropolisée de Bordeaux,* Pessac, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 200 p. DOI : 10.4000/books.msha.15087.

ROSA Hartmut, [2010] 2013, *Accélération. Une critique sociale du temps*, Paris, La Découverte, coll. Sciences humaines et sociales, 486 p.

ROSSI Aldo, [1966] 2016, *L'architecture de la ville*, Gollion (Suisse), InFolio, coll. Archigraphy, 256p.

ROUGÉ Lionel, 2005, *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain. Les "captifs" du périurbain ?* Thèse de Doctorat en Géographie et Aménagement du Territoire, Toulouse, Université Toulouse 2 Le Mirail, M.-C. Jaillet, J.-P. Laborie (dir.).

ROUGÉ Lionel, 2007, « Inégale mobilité et urbanité par défaut des périurbains modestes toulousains. Entre contraintes, tactiques et captivité », *EspacesTemps. net*, Traverses Mobilités, 25/04/2007. URL : http://www.espacestemps.net/articles/mobilite-urbanite-periurbains-modestes/

ROUGÉ Lionel, 2018, « Notion en débat : périurbanisation », *Géoconfluences*, mars 2018, 5 p. URL : https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/notion-a-la-une-periurbanisation

S

SALAT Serge (dir.), 2011, *Les villes et les formes. Sur l'urbanisme durable*, Paris, Les Éditions Hermann/CSTB, 544 p.

SEBAR Mennade El Amine, 2018, *Mon jardin permaculturel*, Thèse de Doctorat en Pharmacie, Montpellier, Université de Montpellier, Rapior S. (dir.).

SECCHI Bernardo, 2002, « L'émergence de la ville diffuse », *Diagonal*, n° 156, Juillet-Août, pp. 10-13.

SÉCHET Patrice, 1989, *La conduite des processus de conception de l'habitat*, Paris, CSTB, Plan Construction et Architecture, coll. Expérimentations.

SÉCHET Raymonde, ZENEIDI Djemila, 2017, « De l'étude des marges et marginalités : apports et questionnements de la géographie sociale », *in* M. Candelier-Cabon, S. Gaudin (dir.), *La France des marges*. Rennes, Presses universitaires de Rennes, coll. Didact Géographie, pp. 17-50. DOI : 10.3917/pur.cande.2017.01.0017.

SEMMOUD Nora, 2001, *Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger*, Paris, L'Harmattan, coll. Histoire et Perspectives Méditerranéenne, 272 p.

SEMMOUD Nora, 2003, « L'habiter périurbain : choix ou modèle dominant ? » *Revue de géographie alpine*, Tome 91, n° 4, pp. 55-64. DOI : 10.3406/rga.2003.2262.

SEMMOUD Nora, 2011, « La ville rend libre ? L'urbanité au féminin dans le Maghreb », *Égypte/Monde arabe*, n° 9, pp. 37-54. DOI : 10.4000/ema.2991.

SÉNAT 1998, « Terroirs urbains et paysagers : pour un nouvel équilibre des espaces périurbains », *Rapport d'information*, n° 415, de Gérard LARCHER, fait au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan, 5 mai. URL : https://www.senat.fr/rap/r97-415/r97-415.html.

SÉNAT 2006, « l'intercommunalité à fiscalité propre », *Rapport d'information*, n° 193, de Philippe DALLIER, fait au nom de l'Observatoire de la décentralisation sur l'intercommunalité à fiscalité propre, 1er février. URL : https://www.senat.fr/rap/r05-193/r05-1930.html.

SÉNAT 2012, « pour une nouvelle architecture territoriale de l'ingénierie en matière d'urbanisme » *Rapport d'information*, n° 654, de Pierre JARLIER, fait au nom de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation sur les collectivités territoriales et l'ingénierie en matière d'urbanisme, 10 juillet. URL : https://www.senat.fr/rap/r11-654/r11-654.html.

SÉNAT 2017, « Aménagement du Territoire. Plus que jamais une nécessité », *Rapport d'information*, n° 565, de Hervé MAUREY et Louis-Jean NICOLAY, fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable, 31 mai. URL : https://www.senat.fr/rap/r16-565/r16-565.html.

SÉNAT 2020a, « Les collectivités locales, engagées au service de nos ruralités », *Rapport d'information*, n° 251, de Bernard DELCROS, Jean-François HUSSON, Franck MONTAUGÉ et Raymond VALL, fait au nom de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation par le groupe de travail sur les collectivités territoriales,

leviers de développement des territoires ruraux, 16 janvier. URL : https://www.senat.fr/rap/r19-251/r19-251.html.

SÉNAT 2020b, « Les collectivités et l'ANCT au défi de l'ingénierie dans les territoires », *Rapport d'information*, n° 591, de Josiane COSTES et Charles GUENÉ, fait au nom de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation sur l'ingénierie territoriale et l'agence nationale de la cohésion des territoires, 2 juillet. URL : https://www.senat.fr/rap/r19-591/r19-591.html.

SENCÉBÉ Yannick, 2007, « Le logement social dans un pays rural sous influence urbaine : une forme hybride du périurbain », *Norois*, n° 205, 2007/4, pp. 11-22. DOI : 10.4000/norois.1226.

SERFATY-GARZON Perla, 2002, « Le chez-soi, habitat et intimité », *in* M. SEGAUD, J. BRUN, J.-C. DRIANT (dir.), *Dictionnaire critique du logement et de l'habitat, sous le regard des sciences sociales*, Paris, Armand Colin, pp. 65-69. URL : http://perlaserfaty.net/le-chez-soi/

SERFATY-GARZON Perla, 2003, *Chez soi. Les territoires de l'intimité*, Paris, Armand Colin/SEJER, coll. Sociétales, 256 p.

SIMMEL Georg, [1903] 1988, « Pont et porte. Essais philosophiques sur l'histoire, la religion, l'art et la société », *in La tragédie de la culture et autres essais*, Paris, Rivages.

SMET (de) Fabian, 2009, « Étude du paysage à travers sa composante bâtie », *Projets de paysage*, Vol. 3. DOI : 10.4000/paysage.25403.

SOMMERER Erwan, 2005, « L'Espace de la démocratie. Identité et altérité dans la conception arendtienne de la politique », *Le Portique. Revue de Philosophie et de Sciences Humaines*, n° 16. DOI : 10.4000/leportique.729.

SOUAMI Taoufik, 2009, *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens*, Paris, Éditions les Carnets de l'info, coll. Modes de ville, 208 p.

SZNELWAR Laerte Idal, MASCIA Fausto Leopoldo, Bouyer Gilbert, 2006, « L'empêchement au travail : une source majeure de TMS ? », *Activités*, Vol. 3, n° 2, pp. 28-45. DOI : 10.4000/activites.1339.

T

TABARLY Sylviane, 2005, « Territoire, Territorialisation, Territorialité », *Géoconfluences*. URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/territoires-territorialisation-territorialite

TABARLY Sylviane, 2013, « Arrière-pays et avant-pays (hinterland, foreland) », *Géoconfluences*. URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/arriere-pays-et-avant-pays-hinterland-foreland

THÉPOT Stéphane, 2023, « Artificialisation : un débat trop superficiel ? », *Sesame*, n° 14, 2023/2, pp. 48-53. URL : https://www.cairn.info/revue-sesame-2023-2-page-48.htm.

THOMAS Jean-Paul, 2017, « Fraternité républicaine et hospitalité », *Raison présente*, n° 202, 2017/2, pp. 87-99. DOI : 10.3917/rpre.202.0087.

TOCQUEVILLE (de) Alexis, 1848, *De la démocratie en Amérique*, Tome 4, Paris, Pagnerre Éditeur, 392 p. URL : https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k37010k/f8.item.

TORRE André, KIRAT Thierry, MELOT Romain et VU PHAM Hai, 2016, « Les conflits d'usage et de voisinage de l'espace. Bilan d'un programme de recherche pluridisciplinaire », *L'Information géographique*, Vol. 80, n° 4, pp. 8-29. DOI : 10.3917/lig.804.0008.

TOUATI Anastasia, 2015 « Coûts et rentabilité de la densification », *CITEGO. Cités Territoires Gouvernance*, Octobre, URL : http://www.citego.org/bdf_fiche-document-61_fr.html/

TOZZI Pascal, 2016, *Plaidoyer pour la non-violence,* Paris, Le Pommier, 134 p.

TRAPITZINE Richard, 2018, *Pour un urbanisme humaniste. Réalités d'hier, utopie d'aujourd'hui, réalité de demain ?* Paris, L'Harmattan, coll. Questions contemporaines Série Questions urbaines, Préface de Philippe Langevin, 266 p.

TRIBILLON Jean-François, 2009, *L'urbanisme*, Paris, Éditions La Découverte, coll. Repères, 128 p. DOI : 10.3917/dec.tribi.2009.01.

TRIBILLON Jean-François, 2016, *Le droit nuit gravement à l'urbanisme*, Paris, Éditions de la Villette, 277 p.

USH, 2017, *Table-ronde du Comité d'évaluation et de contrôle de l'Assemblée nationale consacrée au prêt à l'accession sociale et au prêt social de location-accession*, Mouvement HLM – Audition CEC 11 janvier 2017, USH/La Fédération OPH/Les Coop' HLM/ESH/Procivis, 8 p. URL : https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Contribution%20Mouvement%20Hlm%20Table%20ronde%20CEC%20AN%20-%20PAS%20et%20PSLA.pdf.

V

VALLÈS Vincent, 2019, « Une croissance démographique marquée dans les espaces peu denses », *Insee Focus*, n° 177, Décembre, 8 p. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/4267787.

VANIER Martin, 2000, « Qu'est-ce que le tiers espace ? Territorialités complexes et construction politique », *Revue de géographie alpine*, Tome 88, n° 1, pp. 105-113. DOI : 10.3406/rga.2000.4626.

VANIER Martin, 2015, « La ville au large : les potentiels collectifs de la faible densité », *Urbia, Cahiers de développement durable*, pp. 19-33.

VERDIER Marc, 2009, « Vers un urbanisme rural durable... Entre Vosges et Bauges, le projet comme expérimentation », *Chronique d'un atelier* 04, Nancy/Munster/Le Châtelard/Paris, École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy/Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges/Parc Naturel Régional du Massif des Bauges/Ministère de la Culture et de la Communication, Master Architecture, Villes et Territoires - Atelier Aménagement du Territoire, 130 p. URL : https://www.nancy.archi.fr/UserFiles/File/publications-ecole/ateliers-parcs-marc-verdier/2009-vers-un-urbanisme-rural-durable.pdf

VERDIER Marc, 2015, « Des villages qui se livrent : Réinventer un urbanisme rural ? » *Séminaire BABEL. Construire le Développement Durable,* n° 39, Diaporama, Hypotheses.org. DOI : 10.58079/lv1q.

VERPRAET Gilles, 1986, « Processus d'urbanisation et pratiques urbanistiques dans la banlieue ouest de Paris », *Villes en parallèle*, n° 11, octobre, pp. 184-203. DOI : 10.3406/vilpa.1986.1032.

VIDAL DE LA BLACHE Paul, 1903, « Tableau de la Géographie de la France », in E. Lavisse (dir.), *Histoire de France depuis les origines jusqu'à la révolution*, Tome I, 1ère partie, Paris, Hachette & Cie.

VIGANÒ Paola, 2012, *Les territoires de l'urbanisme. Le projet comme producteur de connaissance*, Genève, MétisPresses, coll. vuesDensemble, 293 p.

VIGANÒ Paola, 2018, « Dans la métropole horizontale », *in* J.-M. LÉGER, B. MARIOLLE (dir.), *Densifier-dédensifier. Penser les campagnes urbaines,* Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Architectures, pp. 9-14.

VIGNAUX Georges, 2003, « La ruse, intelligence pratique », *Sciences Humaines*, n° 137, 2003/4, p. 33. DOI : 10.3917/sh.137.0033.

VIGNERON Rémy, 2018, « Bimby, un levier pour le renouvellement de l'habitat périurbain », *in* J.-M. LÉGER, B. MARIOLLE (dir.), *Densifier-dédensifier. Penser les campagnes urbaines*, Chap. 5, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Architectures, pp. 101-112.

VILMIN Thierry, 2008, *L'aménagement urbain en France : une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*, Lyon, Éditions du CERTU/DGALN, 216 p.

VILMIN Thierry, 2012, « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Études foncières*, n° 157, Mai-Juin, pp. 27-33.

VILMIN Thierry, 2015, *L'aménagement urbain, acteurs et système*, Marseille, Éditions Parenthèses, coll. Eupalinos Série Architecture et urbanisme, 140 p.
URL : https://editionsparentheses.com/IMG/pdf/p670_extrait_amenagement_urbain.pdf.

VILMIN Thierry, 2020, « De l'analyse systémique de l'aménagement urbain à la réalisation d'un jeu sérieux », *Netcom*, 34-1/2. DOI : 10.4000/netcom.5617.

VIOLEAU Jean-Louis., 2011, « Nantes/Rennes sous le regard croisé des urbanistes : Christian Devillers, le plus architecte des urbanistes, le plus urbaniste des architectes », *Place publique, la revue urbaine Rennes/Saint-Malo*, n° 10, mars-avril, pp. 139-147.
URL : http://www.placepublique-rennes.com/article/Nantes-Rennes-sous-le-regard-croise-des-urbanistes-Christian-Devillers-le-plus-architecte-des-urbanistes-le-plus-urbaniste-des-architectes-1

VORMS Bernard, 2009, « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, n° 155, 2009/5, pp. 120-130. DOI : 10.3917/inso.155.0120.

W

WEIL Simone, 1949, *L'enracinement. Prélude à une déclaration des devoirs envers l'être humain*, Paris, Gallimard/*nrf*, coll. Espoir.

Y

YOURCENAR Marguerite, 1951, *Mémoires d'Hadrien*, Paris, Plon, 323 p.

Z

ZETLAOUI-LÉGER Jodelle, 2015, « Invention et réinvention de la "programmation générative" des projets : une opportunité de collaboration entre architecture et sciences humaines et sociales pour des modes d'habiter "durables" », *Clara. Architecture Recherche*, n° 3, 2015/1, pp. 101-113. DOI : 10.3917/clara.003.0101.

ZIDA Wendpouire Arnaud, BATIONO Babou André, SOME Antoine N., BELLEFONTAINE Ronald, 2014, « Architecture racinaire et aptitude au drageonnage de trois espèces forestières », *International Journal of Biological and Chemical Sciences*, Vol. 8, n° 3, pp. 903-915. DOI : 10.4314/ijbcs.v8i3.7.

Lexique des sigles & acronymes

ADCF : Assemblée Des Communes de France.

ADEF : Association Des Études Foncières.

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

ADS : Application du Droit des Sols.

ADT (Pôle) : Analyse et Diagnostics Territoriaux

AEU : Approche Environnemental de l'Urbanisme.

AFNOR : Association Française de NORmalisation.

ALE : Agence Locale de l'Énergie.

ALUR (Loi) : pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

AMF : Association des Maires de France.

AMI : Appels à Manifestation d'Intérêt.

AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.

ANPP : Association Nationale des Pôles territoriaux et des Pays.

ANRT : Association Nationale de la Recherche et de la Technologie

APEC : Association Pour l'Emploi des Cadres.

APHG : Association des Professeurs d'Histoire et de Géographie.

APL : Aide Personnalisée au Logement.

ASL : Association Syndicale Libre.

ASPECT : Association pour la Sauvegarde du Patrimoine et de l'Environnement du Canton de Targon.

AUAT : Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine

AUDAP : Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées.

A' Urba : Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine.

BD Alti : Base de Données Altimétrique.

BRAUP : Bureau de la Recherche Architecturale, Urbaine et Paysagère.

BRUDED : Bretagne RUrale et RUrbaine pour un DÉveloppement Durable.

BTP : Bâtiment et Travaux Publics.

CAB : Convention d'Aménagement de Bourg.

CAF : Caisse d'Allocation Familiale.

CAME : Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence.

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment.

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

CCAP : Cahier des Clauses Administratives Particulières.

CCAS : Centre Communal d'Action Social.

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.

CCMI : Contrat de Construction de Maison Individuelle.

CCMSA : Caisse Centrale de Mutualité Sociale Agricole.

CdC : Communauté de Communes.

CDG : Conseil Départemental de la Gironde.

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

CEC : Comité d'Évaluation et de Contrôle des politiques publiques.

CEREMA : Centre d'études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement.

CERTU : Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques.

CES : Collège d'Enseignement Secondaire.

CESA : Centre d'Études Supérieures en Aménagement.

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales.

CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable.

CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

CGGREF : Conseil Général du Génie Rural, des Eaux et des Forêts.

CGPC : Conseil Général des Ponts et Chaussées.

CIAM : Congrès International d'Architecture Moderne.

CIED : Contrat d'Inclusion dans l'Emploi Départemental.

CIFRE : Convention Industrielle de Formation par la Recherche.

CISPD : Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance.

CMI : Constructeurs de Maisons Individuelles.

CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales.

CNIS : Conseil National de l'Information Statistique.

CNFPT : Centre National de Formation des Personnels Territoriaux.

CNFPT : Centre National de la Fonction Publique Territoriale.

CNRTL : Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales.

CoPil : Comité de Pilotage.

COS : Coefficient d'Occupation des Sols.

CPA : Cahier de Prescriptions Architecturales.

CRU : Centre de Recherche d'Urbanisme.

CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

CTAP : Conférences Territoriales de l'Action Publique.

CUB : Communauté Urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole).

CVT : Cartier Vert en Targonnais.

DAEST : Dipartimento di Analisi Economica e Sociale del Territorio (Université de Venise).

DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (puis Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale).

DAU : Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (Ministère de l'équipement).

DCDT-SCT : Direction des Coopérations et du Développement des Territoires – Service de la Coopération Territoriale.

DDE : Direction Départementale de l'Équipement.

DDT : Direction Départementale des Territoires.

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature.

DGCCRF : Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes.

DGFiP : Direction Générale des Finances Publiques.

DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.

DIACT : Délégation Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires.

DOI : Digital Object Identifier (Identifiant d'Objet Numérique).

DRAF : Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt.

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DRIEA : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports.

DSAA (Alt-U) : Diplôme Supérieur d'Arts Appliqués (Alternatives Urbaines).

DTA : Directives Territoriales d'Aménagement.

DTA (Agence) : Djuric-Tardio Architectes.

DTADD : Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durables.

DUP : Direction de l'Urbanisme et du Paysage.

ED : École Doctorale.

ELAN (loi) : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

ENSA : École Nationale Supérieure d'Architecture.

ENSAP : École Nationale Supérieure d'Architecture et Paysage de Bordeaux.

ENTPE : École Nationale des Travaux Publics de l'État.

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale.

EPCIF : Établissements Publics de Coopération Intercommunale à Fiscalité Propre.

EPF : Établissement Public Foncier.

EPF : Établissement Public Foncier

EPFL : École Polytechnique Fédérale de Lausanne.

ERPS : Espace Rural Projet Spatial.

ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat.

ESO (UMR) : Espaces et SOciétés

ESRI : Environmental Systems Research Institute.

EVS : Espace de Vie Sociale.

EVS (UMR) : Environnement Ville Société.

FFB : Fédération Française du Bâtiment.

FILOCOM : FIchier des LOgements à la COMmune.

FNAU : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme.

FNPNR : Fédération Nationale des Parcs Naturels Régionaux.

GAL : Groupement d'Acteurs Locaux.

GEVR : Groupe d'Étude de la Ville Régulière.

GREThA (laboratoire) : Groupe de Recherche en Economie Théorique et Appliquée.

GRIDAUH : Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'habitat.

HLM : Habitation à Loyer Modéré.

HQE (association) : Haute Qualité Environnementale.

IAU-IDF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme – Île De France.

IDT² : Ingénierie du Développement Territorial et de la Transition

IEDUB : Institut d'Études Démographiques de l'Université de Bordeaux.

IGA : Institut de Géographie Alpine.

IGAC : Inspection Générale des Affaires Culturelles.

IGAS : Inspection Générale des Affaires Sociales.

IGE : Inspection Générale de l'Environnement.

IGEDD : Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable.

IGN : Institut Géographique National (devenu sans changer de sigle : Institut de l'information géographique et forestière).

INAO : Institut National des Appellations d'origine.

INED : Institut National d'Études Démographiques.

INRA : Institut National de la Recherche Agronomique

INRETS : Institut National de REcherche sur les Transports et leur Sécurité.

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

ISO : International Organization for Standardization (Organisation internationale de normalisation).

IUAV : Instituto Universitario di Architettura di Venezia.

IUG : Institut d'Urbanisme de Grenoble.

IUT : Institut Universitaire de Technologie.

LCA-FFB : Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment.

LCAP (loi) : Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine.

LEMA : Local Environment Management and Analysis.

LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (dite Loi Voynet).

LOADT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (dite Loi Pasqua).

MAPTAM ou MAPAM (loi) : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles.

MDSI : Maisons Départementales de la Solidarité et de l'Insertion.

MEEDDAT : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

MELT : Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports.

MIQCP : Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques.

MSA : Mutualité Social Agricole.

MSH : Maison des Sciences de l'Homme.

MTECT : Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires

NOTRe (loi) : Nouvelle Organisation Territoriale de la République.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ODT : Office fédéral du Développement Territorial.

OFEV : Office Fédéral de l'EnVironnement (Suisse)

OGE : Ordre des Géomètres Experts.

OGPP : Observatoire Girondin de la Précarité et de la Pauvreté.

ONG : Organisation Non Gouvernementale.

OPH : Offices Publics de l'Habitat.

ONISEP : Office National d'Information sur les Enseignements et les Professions.

ORTOLANG : Outils et Ressources pour un Traitement Optimisé de la LANGue.

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées.

PDH : Plan Départemental de l'Habitat.

PDU : Plan de Déplacements Urbains.

PER : Pôles d'Excellence Ruraux.

PETR : Pôles d'Équilibre Territoriaux et Ruraux.

PFE : Projet de Fin d'Étude.

PLH : Programme Local de l'Habitat.

PLU : Plan Local d'Urbanisme.

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

PME : Petites et Moyennes Entreprises.

PNR : Parc Naturel Régional.

PNRVA : Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

POPSU : Plateforme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines.

POS : Plan d'Occupation des Sols.

PPEANP : Périmètre de Protection Agricole des Espaces Naturels Périurbains.

PPUR : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.

PTZ : Prêt à Taux Zéro.

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture.

PUF : Presses Universitaires de France.

PUR : Presses Universitaires de Rennes.

PVC : PolyVinyl Chloride (ou polychlorure de vinyle).

RD : Route Départementale.

REHAL : REcherche HAbitat Logement

RERU : Revue d'Économie Régionale & Urbaine.

RGP (IGN) : Réseau GNSS Permanent.

RIEPE : Réseau International d'Études de la Production de l'Espace.

RNU : règlement National d'Urbanisme.

RPI : Regroupement Pédagogique Intercommunal.

RSA : Revenu de Solidarité Active.

RSE : Responsabilité Sociale des Entreprises.

SAFE (Projet de Recherche) : Suburban Areas Favoring Energy efficiency.

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

SEGEFA : Service d'Étude en Géographie Économique Fondamentale et Appliquée.

SEM : Société d'Économie Mixte.

SRADDET : Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.

SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain.

STECAL : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées.

TER : Transport Express Régional.

TERUTI-LUCAS (Enquête) : UTIlisation du TERritoire/Land Use and Cover Area frame Statistical survey.

TMS : Troubles Musculo-Squelettiques.

UCL : Université Catholique de Louvain.

UGA : Université Grenoble Alpes.

ULg : Université de Liège.

UMR : Unité Mixte de Recherche.

UPMF : Université Pierre Mendès-France.

URHAJ : Union Régionale pour l'HAbitat des Jeunes.

USH : Union Sociale pour l'Habitat.

VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement.

VRD : Voirie et Réseaux Divers.

VTT : Vélo Tout Terrain.

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée.

ZAD : Zone d'Aménagement Différé.

ZAD : Zone À Défendre.

ZAN : Zéro Artificialisation Nette.

Index des figures

Figure 1 : De l'urbain au rural : esquisse d'un transect géo-morphologique....36
Figure 2 : Entre périurbain et rural, le périmètre du « *Pays du Cœur Entre-deux-Mers* » dans les années 2010....39
Figure 3 : A l'instar de la croissance végétale, une urbanisation par drageonnage et par stolon....43
Figure 4 : Types de communes selon le zonage en aires urbaines de 2010....44
Figure 5 : Périurbain rural ou multipolarisé espace des ouvriers et professions intermédiaires....48
Figure 6 : Des logiques contrastées de votes allophiles en villes, allophobes en périphérie....51
Figure 7 : L'urbanisation change d'échelle, et se déploie à l'échelle d'un département....55
Figure 8 : La croissance urbaine se généralise dans les territoires ruraux, avec une importante diversité des contextes régionaux....59
Figure 9 : Des critères de tension foncière qui invisibilisent la diversité des dynamiques d'urbanisation dans les espaces ruraux et périurbains....62
Figure 10 : D'une diffusion le long des axes de circulation à une généralisation départementale de la croissance urbaine en Gironde....74
Figure 11 : Consommation globale d'espaces naturels, agricoles forestiers, par l'urbanisation....76
Figure 12 : Un effet de retard de l'urbanisation dans la partie la plus valonnée de la Gironde....76
Figure 13 : L'Entre-deux-Mers, un relief qui contraste nettement avec les plaines de l'Ouest et du Sud Girondin....77
Figure 14 : Un territoire caractéristiquement plus valonné que le reste du département....78
Figure 15 : Un parcellaire plus fin à l'Est qu'à l'Ouest de la Gironde....78
Figure 16 : Des communes plus réduites en superficie, et plus nombreuses à l'Est Girondin....78
Figure 17 : Une moindre progression de la croissance démographique dans l'Est Girondin....79
Figure 18 : Une croissance démographique plus hétérogène à l'Est de la Gironde....80
Figure 19 : Enrte le périurbaine et le rural, l'Est Girondin présente de forts contrastes entre croissance et déclin démographique....80
Figure 20 : Évolution de la population girondine de 1962 à 2017....81
Figure 21 : Les campagnes girondines : une mosaïque de contextes et de dynamiques urbaines contrastés....84
Figure 22 : Un taux de pauvreté contrasté, entre un périurbain relativement aisé, et des périphéries nettement plus paupérisées....84
Figure 23 : Une urbanisation rurale vectrice de rajeunissement de la population....85
Figure 24 : Une population rurale qui n'est plus d'abord agricole....85

Figure 25 : La moindre tension des prix immobiliers, moteur de l'attractivité des périphéries de l'Est Girondin 86
Figure 26 : Une tension du marché foncier rural peu reconnue par les zonages administratifs 86
Figure 27 : De « *l'anneau des seigneurs* » (Lévy) au croissant de la pauvreté de la Gironde, des disparités qui soulignent l'attrait des périphéries pour les accédants les plus modestes 88
Figure 28 : Une vulnérabilité sociale plus marquée dans les territoires d'accession modeste 88
Figure 29 : Un accès aux services problématique dans les périphéries 89
Figure 30 : Des périphéries départementales en tension 89
Figure 31 : La maison individuelle, offre hégémonique de l'habitat au-delà de la première couronne périurbaine 91
Figure 32 : Du périurbain au rural, un parc locatif privé marginal voire inexistant 91
Figure 33 : La part de la population éligible aux logements sociaux augmente du centre vers les périphéries du département… 92
Figure 34 : …quand inversement la part des logements sociaux chute au-delà des premières couronnes périurbaines 92
Figure 35 : L'urbanisation de la commune rurale de Saint-Sulpice et Cameyrac 95
Figure 36 : Rythme de la construction résidentielle récente. 96
Figure 37 : Typologie de la construction résidentielle récente 96
Figure 38 : Résidence sociale « *Les prés de Brive* ». 96
Figure 39 : Une répartition très partagée des compétences en matière d'urbanisme 117
Figure 40 : Une inégale maîtrise de l'urbanisation selon les dispositifs d'aménagement mobilisés par les collectivités urbaines ou rurales 129
Figure 41 : L'urbanisation touche des communes faiblement dotées, voire fiscalement fragiles 148
Figure 42 : L'Entre-deux-Mers, particulièrement sous-équipé et en ingénierie technique 149
Figure 43 : …et sous-équipé en documents d'urbanisme 149
Figure 44 : De l'exode rural au regain de l'urbanisation récente 178
Figure 45 : L'urbanisation rurale vecteur de regain démographique 179
Figure 46 : Une consommation des sols naturels et agricoles nettement plus lourde dans les espaces ruraux et périurbains peu denses 181
Figure 47 : Se connecter aux réseaux, se détacher du village 185
Figure 48 : Urbanisation graduelle d'une maille agricole, avec fermeture progressive du contour des îlots. 193
Figure 49 : Cartographie des temps de parcours à pied dans l'espace public métropolitain 203
Figure 50 : Configurations élémentaires de voiries constitutives de l'enclavement 206

Figure 51 : Enclavement d'un petit ensemble résidentiel après libération d'un terrain agricole...207
Figure 52 : Graduation de l'espace public à l'espace privé dans le cas d'une petite opération d'ensemble.....207
Figure 53 : Constitution progressive d'un front bâti en limite de l'espace agricole, sans ménagement de lisière 208
Figure 54 : Une distance au voisin qui s'accroit à mesure que l'urbanisation touche l'espace rural dans sa profondeur.....209
Figure 55 : Quand la simplification des procédures d'aménagement favorise la juxtaposition d'unités résidentielles sans liens entre elles.....210
Figure 56 : Les règles locales d'urbanisme peuvent imposer l'espacement des unités bâties 212
Figure 57 : Un lotissement « *libre constructeur* », « *Les jardins de la tuilerie à Créon* » 217
Figure 58 : L'aménagement du pourtour de la Bastide Créonnaise, par « pièces » résidentielles étanches 219
Figure 59 : La clôture, ou le jeu social du contrôle de l'accès au chez-soi.....268
Figure 60 : Morcellement foncier géométrique imprimé par le lotissement dans le parcellaire agricole.....304
Figure 61 : Implantation du lotissement du Bois de Chartre dans un espace boisé au Nord de la commune 304
Figure 62 : Réalisation progressive du petit complexe communale dans la plaine bordant la rivière « l'Euille ».....305
Figure 63 : Fermeture progressive de la maille agricole de « Jean-Blanc » 307
Figure 64 : Hameau de Roustaing, permis d'aménager de 4 maisons individuelles. 309
Figure 65 : Sur la base d'un plan de géomètre, les accès individuels démultiplient les accès individuels au détriment de tout espace commun 309
Figure 66 : Les différents statuts du foncier appartenant à la mairie de Targon.....317
Figure 67 : Schémas accompagnant les prescriptions de la mairie pour « *Accès aux parcelles et circulations extérieures* ».....331
Figure 68 : « *Organigramme opérationnel » du Quartier Campagnard* ».....342
Figure 69 : L'espace entre les maisons se déploie en parcelles de cultures potagères et fruitières.....346
Figure 70 : Le regroupement des logements par petits ensembles libère un espace disponible pour tous 350
Figure 71 : Tableaux et détails illustrant les préoccupations d'agencement spatial du quartier.....365
Figure 72 : Carte de la commune au 1/5.000ème.....402

Figure 73 : Structure bâtie du bourg de Loupiac.....407
Figure 74 : Un territoire communal en retrait des principaux axes de communication.....449
Figure 75 : Une urbanisation plus intense dans les communes voisines de Nérigean.....450
Figure 76 : Trame viaire de la commune de Nérigean.....451
Figure 77 : Équipements et services de Nérigean et son proche bassin de vie.....453
Figure 78 : Entre deux maisons neuves, une sociabilité des enfants au travers du grillage.....459
Figure 79 : Tableau de répartition des typologies de logements en fonction des populations concernées.....463
Figure 80 : Schéma de principe d'organisation des ensembles résidentiels.....464
Figure 81 : Schéma de principe d'organisation des ensembles résidentiels.....471
Figure 82 : Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.....472
Figure 83 : Ensemble foncier et immobilier en déshérence, acquis en 2018 par la municipalité, dans le but d'y héberger des équipements et services publics.....479
Figure 84 : La survivance du zoning dans l'aménagement rural.....504

Index des planches photographiques

Planche photographique n°1 : Etirement récent du bâti dans le paysage rural 94

Planche photographique n°2 : Fabriquer le mobilier urbain (rural) comme objet de lien 166

Planche photographique n°3 : Continuités urbanisées des zones d'activités en bord des axes principaux et secondaires 229

Planche photographique n°4 : Lotissements aux portes de la métropole 230

Planche photographique n°5 : Lotissements ruraux.....231

Planche photographique n°6 : Dilution des silhouettes villageoises par des extensions urbaines relâchées et discontinues.....232

Planche photographique n°7 : Fermeture des perspectives, et de l'interface public /privé.....233

Planche photographique n°8 : Le seuil entre espace public et privé, réservé à la fonction automobile……234

Planche photographique n°9 : Quand la juxtaposition des parcelles forme une barrière étanche au cheminement piéton ……235

Planche photographique n°10 : Les lotissements ruraux parviennent à ménager des circulations piétonnes…….....236

Planche photographique n°11 : Confrontation brutale du résidentiel et de l'agricole par absence de lisière.....237

Planche photographique n°12 : Fermeture et étanchéification progressive des limites cadastrales, annulant la possibilité d'interactions.....238

Planche photographique n°13 : Espaces « tampon » résultant de l'écartement du bâti des limites séparatives des parcelles.....239

Planche photographique n°14 : Fermeture et étanchéification comme protection du flux routier, le long des axes principaux comme en bordure des chemins vicinaux.....240

Planche photographique n°15 : Annulation de l'interface public/privé due à l'absence de réagencement du foncier préalablement agricole 241

Planche photographique n°16 : L'espace entre voisins consacré à l'usage automobile, disqualifiant l'usage piéton.....242

Planche photographique n°17 : Dans les accès automobiles à la parcelle, le corps canalisé 244

Planche photographique n°18 : Des cheminements piétons dissuadés, car impensés, dans les villages, et jusqu'aux abords des maisons.....246

Planche photographique n°19 : Des morphologies spécifiques identifiées dans les travaux scientifiques ou photographiques, correspondant aux figures répertoriées dans le terrain de thèse 247

Planche photographique n°20 : Proposition architecturale retenue par l'équipe de projet à l'issue de l'appel d'offre de la mairie, Agence Djuric-Tardio architectes (DTA), France Aménagement Conseil. Appel d'offre de Cartier, Mairie de Targon, 2014.....352

Planche photographique n°21 : Projet de conception du Quartier Campagnard, proposé par l'agence COBE à l'appel d'offre de cession de terrain 2014.....354

Planche photographique n°22 : Propositions architecturales, issues de l'appel à idées du Quartier Campagnard, en 2013-2014.....355

Planche photographique n°23 : Des temps collectifs forts du projet urbain 356

Planche photographique n°24 : L'opération privée du Clos des Vignes (3.050m², 5 maisons individuelles, Permis d'aménager) 415

Planche photographique n°25 : Le projet urbain de Loupiac.....434

Planche photographique n°26 : Un bourg faiblement bâti, contrastant une urbanisation très éparpillée 448

Planche photographique n°27 : Mitage pavillonnaire le long des chemins vicinaux, et en extension des hameaux de la commune.....455

Planche photographique n°28 : Aménagement diffus du hameau de Gautey.....458

Planche photographique n°29 : Proposition architecturale retenue par la mairie de Nérigean……466

Index des encarts

Encart n°1 : SAINT-SULPICE et CAMEYRAC. Un pavillonnaire polymorphe issu de périurbanisations successives.....95

Encart n°2 : LA SAUVE MAJEURE. Au seuil des lotissements et du pavillonnaire diffus.....96

Encart n°3 : L'urbanisation rurale, moteur de rupture avec le déclin démographique.....179

Encart n°4 : Un exemple de traitement systémique des contraintes programmatiques du Quartier Campagnard 506

Table des matières

Remerciements 7

Sommaire 9

Préambule 11

INTRODUCTION GENERALE 17

PREMIERE PARTIE - L'URBANISATION DES COMMUNES RURALES SOUS INFLUENCE METROPOLITAINE : UN MODELE D'AMENAGEMENT SOUS LE SIGNE DU MORCELLEMENT 33

CHAPITRE 1 - ENTRE RURAL ET PERIURBAIN : DES « ESPACES RURAUX SOUS INFLUENCE METROPOLITAINE ». IDENTIFICATION D'UN ESPACE INTERMEDIAIRE EN TENSION 35

I. Entre rural et périurbain : des espaces ruraux sous influence métropolitaine 40

1/ Quand la géographie questionne « l'épaisseur » de l'espace entre périurbain et rural 40

2/ Quand les pratiques de l'aménagement caractérisent et façonnent un territoire 53

3/ Quand les mécanismes économiques esquissent des territoires 57

II. À l'Est de la métropole : l'Entre-deux-Mers, un hinterland bordelais ? 72

1/ Un déploiement contrasté de l'urbanisation, jusqu'aux confins du département 72

2/ Les périurbains de l'Entre-deux-Mers, des portes de la métropole au croissant de la pauvreté 82

3/ Les morphologies résidentielles s'imposent sur le bâti rural et le paysage agricole 90

Conclusion du chapitre 1 97

CHAPITRE 2 - QUAND LES ACTEURS PRIVES DOMINENT L'ACTION PUBLIQUE : L'URBANISME A L'EPREUVE DE L'URBANISATION RURALE 99

I. Une action urbanistique « empêchée », qui laisse la part belle au secteur privé 100

1/ L'urbanisme rural : un persistant sentiment d'incongruité 100

2/ L'action publique en milieu rural : le *Code de l'urbanisme* « en mode dégradé » 116

3/ Une action publique sans urbanisme opérationnel 124

4/ Des acteurs prives protagonistes d'une urbanisation extensive 133

II. Urbaniste en Entre-deux-Mers : bricoler dans un monde incertain 146

1/ Face à l'urbanisation, des moyens publics inégaux 146

2/ Une trajectoire d'action locale, du développement durable à l'urbanisme rural 150

3/ Une architecture vernaculaire contemporaine, et un « urbanisme qualifiant » 159
Conclusion du chapitre 2 172

CHAPITRE 3 - ESPACEMENT SYSTEMATIQUE ET CONTINUITES NECESSAIRES : LES PARADOXES MORPHOLOGIQUES DE L'URBANISATION DIFFUSE 175

1/ Un transfert de population dans la profondeur du territoire rural 176

1.1. Entre conquête de l'espace par la ville et espoir d'une « renaissance rurale », une urbanisation des campagnes portée par le solde migratoire 177

1.2. L'urbanisation rurale au cœur de l'artificialisation 180

2/ Une diffusion régionale entre linéarité et discontinuité 182

2.1. Une progression ample qui suit les grands axes de diffusion régionaux 182

2.2. Une progression discontinue, à la différence des premières couronnes périurbaines 183

2.3. Le bouleversement spatio-temporel de l'espace agricole 184

2.4. La maison individuelle hors procédure, espèce adventice du déploiement urbain. 186

3/ Une urbanisation qui s'attache aux réseaux, et se détache du village 187

3.1. Une urbanisation d'abord résidentielle 187

3.2. Des zones constructibles généreuses dans une « philosophie d'urbanisation » 189

3.3. Les réseaux viaires et techniques, amorces vitales du bourgeonnement urbain 191

3.4. Le principe de « continuité avec l'existant » opère mal en rural 193

3.5. Six nuances morphologiques de dispersion locale 194

4/ Une urbanisation inapte à produire de l'espace public ou commun ? 196

4.1. Les espaces publics ruraux : au village comme à la ville ? 197

4.2. Existe-t-il des espaces publics spécifiques à l'environnement périurbain et rural ? 198

5/ L'espacement entre éléments bâtis, principe constant des morphologies pavillonnaires 204

5.1. Un cloisonnement de l'espace identifiable à toutes les échelles opérationnelles. 205

5.2. Une distanciation des unités bâties déterminé par les contraintes opérationnelles (règlementaires, techniques et économiques). 209

5.3. Entre les « pleins » des parcelles, le « vide » est un manque à gagner commercial 213

5.4. Une rupture culturelle entre les zones bâties et les abords agricoles 214

5.5. Percevoir le morcellement et les espacements depuis le sol 215

6/ Observations morphologiques préliminaires en Entre-deux-Mers : une urbanisation linéaire, extensive, discontinue et hétérogène de l'Ouest vers l'Est 216

6.1. Du périurbain au rural : une propagation linéaire, extensive et discontinue de l'urbanisation 216

6.2. Près de la métropole et autour des principaux bourgs, les lotissements dominent.....218
6.3. Un fractionnement spatial propre à l'aménagement pavillonnaire diffus.....220
Conclusion du chapitre 3.....248

CHAPITRE 4 - HABITER LE MORCELLEMENT ET LA DISCONTINUITE.....251

1/ Habiter, ou comment se lier à l'autre par l'espace.....253

1.1. Le processus d'habiter déborde l'espace de l'habitat.....253
1.2. L'espace comme soutien à la vie sociale.....256
2/ Ce que le morcellement entrave du lien à l'autre et à l'environnement.....260

2.1. Habiter la distance : quand l'espace consume l'énergie sociale.....261
2.2. Quand l'absence de vides bloque les possibilités de mouvement.....264
2.3. L'absence de graduation entre public et privé, vecteur de brutalité des contacts.....269
2.4. La spécialisation de l'espace résidentiel comme rejet de l'autre.....271
2.5. La décontextualisation de l'habitant, une épreuve supplémentaire à l'enracinement de l'habitant.....273
3/ Le morcellement permet paradoxalement le lien à l'espace et à l'autre.....276

3.1. Le retrait résidentiel comme répit.....277
3.2. Un « puissant désir de campagne ».....279
3.3. « Tenir » un territoire.....281
3.4. La rupture morphologique comme désir de rompre avec le passé.....284
3.5. La distanciation comme progrès social.....286
4/ Nuancer le morcellement comme grille de lecture de l'habitat diffus.....288

Conclusion du chapitre 4.....292

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....295

SECONDE PARTIE - DES « QUARTIERS CAMPAGNARDS » EN ENTRE-DEUX-MERS : UN URBANISME RURAL SOUS LE SIGNE DU LIEN.....297

CHAPITRE 5 - LE QUARTIER CAMPAGNARD DURABLE DE TARGON : UN LABORATOIRE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME POUR « *SAUVER LE PAYSAGE* ».....301

1/ Urbanisation et urbanisme à Targon.....303

1.1. Une urbanisation par à-coups, de plus en plus morcelée.....303
1.2. De l'urbanisation au projet d'urbanisme : l'arrivée providentielle d'une association citoyenne.....310

2/ « Son nom sera Cartier. Ce sera à Targon ».....314
2.1. Le paysage, substrat politique d'une action « totale ».....317
2.2. Un système de liaisons spatiales comme ressource pour la vie sociale.....327
3/ Faire Cartier : une épopée techno-politique.....357
3.1. Une construction technique du programme, entre tâtonnements et méticulosité.....358
3.2. Comment un village parvient-il à orchestrer une pensée architecturale complexe ?.....360
3.3. Financer Cartier : un voyage dans la « boîte noire » des politiques de l'habitat.....367
4/ Conquêtes et plafonds de verre d'une tentative d'urbanisme rural.....387
4.1. Cartier, « *car tu y es* » … presque.....387
4.2. Pas de Cartier.....390
Conclusion du chapitre 5.....397
CHAPITRE 6 - LE QUARTIER CAMPAGNARD DE LOUPIAC: JUMEAU HETEROZYGOTE DE L'EXPERIMENTATION TARGONNAISE.....399
1/ L'urbanisation de Loupiac : du village rural au territoire résidentiel.....401
1.1. Deux facteurs de diffusion, une forme urbaine.....402
1.2. Occupation du sol et fermeture résidentielle.....406
2/ Formes diffuses et cynisme économique comme fondement de l'action communale.....409
2.1. Quand l'urbanisme s'impose comme priorité municipale.....409
2.2. Apprendre localement de l'urbanisation pavillonnaire.....410
3/ Entre opportunité partenariale et autonomie stratégique : une trajectoire hésitante.....417
3.1. Une stratégie d'opportunité, entre projet de territoire et alliances à la carte.....417
3.2. Targon et Loupiac, faux jumeaux programmatiques d'un urbanisme rural.....422
3.3. Une programmation et des faisabilités facilitées par l'expérience targonnaise.....428
4. De la promesse d'un succès opérationnel à la rupture des élections municipales.....436
Conclusion du chapitre 6.....442
CHAPITRE 7 - L'AMENAGEMENT D'UN BOURG A NERIGEAN.....445
1/ Une commune encore rurale dans un contexte d'attractivité généralisée.....447
2/ L'expérience municipale de l'urbanisation rurale.....456
3/ Naissance du projet urbain de Nérigean.....460
4/ Inscrire le projet spatial dans les dispositifs d'aménagement.....468

5/ Quand le savoir-être consolide les savoir-faire 476
6/ L'aboutissement opérationnel, au prix de l'expérimentation architecturale ? 481
Conclusion du chapitre 7 488

CHAPITRE 8 - « *LIBERTE, EGALITE, FRATERNITE »* : LA DEVISE REPUBLICAINE COMME HORIZON DE L'URBANISME RURAL 491
1/ Liberté (de choix, de faire, d'équilibrer les ressources et les moyens) 498
1.1. Choix pavillonnaire : « y'a mieux mais c'est plus cher » ? 498
1.2. La liberté de choisir l'architecture (et l'architecte) 503
1.3. L'urbanisme rural, limiter l'espace individuel pour ménager un cadre spatial commun ? 508
2/ Égalité 512
2.1. Une inégalité en moyens qui revient à une inégalité en droits 515
2.2. Autonomie locale ou subordination supra-territoriale ? 518
2.3. Vers l'égalité de considération, par l'urbanisme 528
3/ Fraternité (entre les hommes et avec le vivant) 531
3.1. Face à l'action privée, une réaffirmation de la finalité sociale de l'urbanisme 533
3.2. L'hospitalité pour l'autre et l'autour 535
Conclusion du chapitre 8 539

CONCLUSION GENERALE 541

VERS UNE AGENCE D'URBANISME RURAL 546

BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE 553

LEXIQUE DES SIGLES & ACRONYMES 589
Index des figures 597
Index des planches photographiques 601
Index des encarts 602
Table des matières 603

Résumé

L'objet de cette thèse est de questionner la nature et les modalités formelles ou institutionnelles de l'urbanisme qui s'applique dans des zones rurales de l'Est Girondin sous influence métropolitaine. Dans ce contexte et tandis que l'urbanisation déborde les limites du périurbain pour se diffuser à l'échelle de vastes territoires ruraux, de petits projets urbains alternatifs y émergent. Saisissant la dimension opérationnelle de l'urbanisme, ils sont l'illustration d'une volonté des acteurs locaux de lutter contre le morcellement spatial lié au modèle d'aménagement privé, essentiellement construit autour de la maison individuelle dans sa version la plus simplifiée et accessible. L'auteur, professionnel de l'aménagement, analyse plus particulièrement certains des programmes qu'il a suivi et accompagné. C'est donc depuis l'intérieur de la fabrique urbanistique qu'il développe son approche d'inspiration ethnographique et analyse plus spécifiquement certaines opérations de « Quartiers campagnards ». Il ressort du travail présenté que ces opérations traduisent une même volonté urbanistique de produire d'autres formes spatiales et architecturales, de créer du commun et de potentialiser les relations entre les habitants et à leur environnement. Au fil des expérimentations présentées, la thèse montre que leur réalisation s'avère souvent incertaine, jalonnée de difficultés et d'obstacles, parfois même empêchée. Pour autant, qu'ils aboutissent ou qu'ils échouent, l'auteur défend l'idée selon laquelle ces « Quartiers campagnards » participent d'un certain renouvellement de la pensée et des pratiques de l'urbanisme, révélant des stratégies transactionnelles inédites et contribuant à mieux comprendre de quoi l'« urbanisme rural » pourrait être le nom.

Abstract

The object of this thesis is to question the nature and formal or institutional modalities in urban planning, as applied to rural areas of the eastern part of Gironde under the influence of Bordeaux metropolis. In that context, as urbanization extends beyond the limits of the peri-urban phenomenon to spread to large rural territories, some small-scale alternative urban projects emerge there. Grasping the operational dimension of urbanism, they attempt to challenge the spatial fragmentation of the private planning model, which is essentially based on the individual house in its most simplified, accessible form. The author, as an urban planning professional, analyses more specifically some programs he has monitored and coached himself. As such, he develops his ethnographic inspired approach from the inside of the urbanistic process and he focuses on some *Quartiers campagnards* ("Countryside Neighbourhood") projects. It appears from this research that these operations reveal the same urban will to produce other spatial and architectural shapes, to create something common and to improve relationships between inhabitants and their environment and with one another. With each experimentation it presents, this thesis shows that the projects encounter difficulties and obstacles, or are sometimes even prevented from being carried out. Whether they are completed or fail, the author still defends the idea that these *Quartiers campagnards* are part of a certain renewal in urban planning thinking and practice, revealing unprecedented transactional strategies and contributing to a better understanding of what "rural urbanism" could mean.

Mots clés : Urbanisme rural – Forme urbaine – Quartier Campagnard Durable – Opération d'aménagement – Projet urbain – Urbanisation diffuse – Habitat pavillonnaire – Entre-deux-Mers

Keywords : Rural planning – Urban form – Quartier Campagnard Durable – Planning operation – Urban project – Diffuse urbanization – Detached housing – Entre-deux-mers.