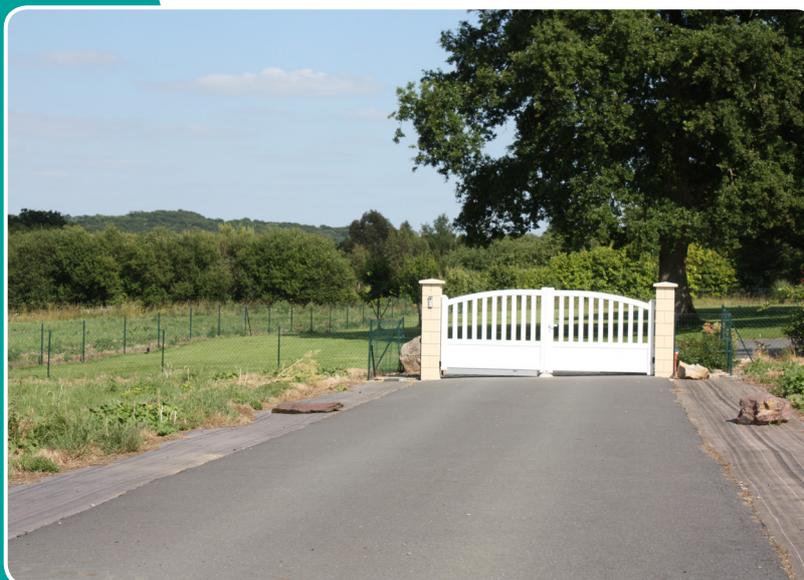
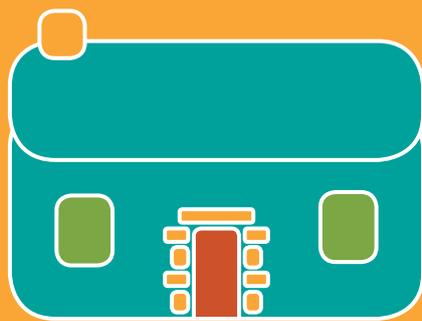


# Étude des déterminants et impacts de l'urbanisation dispersée en Bretagne

DREAL BRETAGNE

Rapport de recherche  
Mars 2018





# Rappel de la commande

Les orientations législatives depuis les lois SRU, Grenelle et ALUR convergent vers l'objectif de limiter le processus d'une urbanisation dispersée et ses impacts en termes de « mitage », de consommation foncière et de grignotage des terres agricoles et naturelles. La loi ALUR marque en particulier un tournant dans l'objectif visé du législateur d'étendre les documents de planification aux **espaces ruraux**, documents qui depuis les années 60, ont prioritairement concerné les territoires urbains puis progressivement le périurbain.

Comment l'application de ces orientations et leur déclinaison dans l'élaboration des documents de planification réglementaire et des politiques publiques locales se confronte-t-elle au contexte territorial breton ? Celui-ci en effet, du fait de son histoire, de son agriculture et des paysages qu'elle a façonnés, présente-t-il des singularités qui rendent difficile ou complexe leur mise en œuvre ? Ainsi par exemple, un article paru dans la Revue Foncière (1) consacré à la « dynamique de peuplement et d'occupation des sols » montre que « l'organisation territoriale des espaces d'urbanisation dispersée reste encore en grande partie issue des divers substrats ruraux hérités ». Ainsi, alors que 7 à 10 agrégats bâtis sont recensés dans les communes étudiées en Lorraine où l'openfield configure l'organisation territoriale, on en compte près de 100 en Bretagne avec un bocage très présent.

La problématique de l'étude fait référence aux termes de cette recherche : « une politique de d'aménagement durable ne peut ignorer l'urbain dispersé » et du postulat selon lequel « les principes d'aménagement du territoire, pensés à partir et pour les milieux densément urbanisés » seraient « peu aptes à saisir et à encadrer les dynamiques urbaines observées dans ces milieux pour l'essentiel ruraux ». **Il s'agit donc de renverser la perspective et d'analyser le phénomène d'urbanisation dispersée à partir du substrat rural et des lieux**, qui dans leur pluralité le constituent et non pas à partir de la ville dont ils constitueraient l'extension urbaine.

L'enjeu pour la DREAL est de bien saisir la complexité de ces dynamiques propres aux formes d'urbanisation dispersée en tentant de se départir du schéma d'opposition entre urbanisation dense et maîtrisée (économie foncière, diversité des fonctions, mixité et diversité sociale, sobriété énergétique, biodiversité...) et urbanisation dispersée (indifférenciation spatiale, dépendance au centre, destruction de la biodiversité, hyper-mobilité...).

Comment comprendre les logiques de formation de ces lieux et leur mode de fonctionnement dans toute leur diversité ? Comment impactent-ils les territoires au regard du triple prisme du développement durable : environnemental, économique et social ? De quelles qualités sont-ils éventuellement porteurs ?

L'étude doit permettre de proposer une grille d'analyse et de lecture en vue à la fois de comprendre le sens de ces lieux et d'en évaluer la portée en partant des expériences des habitants qui ont fait le choix d'y habiter. Peut-on comprendre les différentes rationalités de ces choix et parcours, pour les restituer sous forme de profils types ?

(1) « Les espaces d'urbanisation dispersée. Changer de regard » - Recherche Frugal « figures rurales de l'urbain généralisé », in La Revue Foncière, juillet-août 2016, n°12

## Méthode

### Choix des 10 communes

Pour répondre aux enjeux de l'étude - comprendre finement les processus complexes qui participent à l'urbanisation dispersée et en appréhender les impacts pluriels -, le choix a été fait de développer une approche très qualitative.

Dans cette perspective, une enquête approfondie a été conduite sur 10 communes : 2 ou 3 communes par département et par typologie de territoire (péri-urbain, littoral, rural).

Le choix des communes a été **co-construit avec les DDTM bretonnes**. Un certain nombre de **critères** ont été précisés pour choisir ces communes :

- nombre d'habitants,
- surface de la commune,
- typologie de la commune au regard de son inscription dans le territoire (périurbaine, rurale ou littorale),
- morphologie urbaine de la commune (taille du centre bourg, nombre d'écartés – hameaux et villages),
- spécificités de l'habitat,
- dynamique d'urbanisation (ancienne/récente, principale/secondaire),
- type de document d'urbanisme,
- état d'avancement,

En outre, un critère était essentiel, celui de l'intérêt des maires à s'inscrire dans le protocole d'études, de bonnes conditions d'accès au terrain constituant en effet une condition de qualité et de richesse des investigations et analyses produites.

Ainsi, les 10 communes retenues sont les suivantes : (voir tableau de détail réalisé par les DDTM et la DREAL en annexe)

- Ille et Vilaine : **Guichen, Saint-Méloir-des-Ondes**
- Côtes d'Armor : **Caulnes, Méllionnec, Tre-drez-Locquémeau**
- Finistère : **Clédén-Cap-Sizun, Ergué-Gabé-ric, Plouguerneau**
- Morbihan : **Languidic, Berric**

### Rencontres avec les maires

Un premier temps de rencontre avec les maires a porté sur :

- Une présentation de l'urbanisation résidentielle et économique de la commune à partir du centre bourg/centre-ville et de ses hameaux. Lecture rétrospective : étapes et processus de leur transformation depuis l'après-guerre,
- Un examen des documents d'urbanisme et des projets envisagés sur la commune. Liens entre histoire, héritage et projection pour l'avenir,
- L'expression d'une « doctrine » relative aux principes d'urbanisation, mettant en perspective notamment les enjeux de tension et de complémentarité entre centre bourg et lieux de l'urbanisation dispersée.

Ce premier entretien était suivi d'une visite sur site permettant de commenter en direct les

différents lieux de l'urbanisation dispersée, et de repérer avec les maires les différents types de ménages ayant fait le choix de s'y installer.

### Entretiens avec les habitants

Une cinquantaine d'entretiens qualitatifs ont été réalisés au domicile des habitants installés sur les lieux de l'urbanisation dispersée.

L'échantillon a été à chaque fois construit avec les maires avec le souci d'interroger une diversité de profils de ménages : du point de vue de l'ancienneté de l'installation, de l'origine géographique, de la composition familiale, de l'âge, de la profession et bien sûr, du type d'habitat occupé : reprise d'un habitat ancien dans un hameau, construction neuve sur une parcelle isolée, acquisition d'une maison plus ou moins récente (depuis les années 60)...

Ces entretiens devaient d'abord permettre de comprendre les significations plurielles que peuvent recouvrir l'acte d'habiter ou de travailler dans l'habitat dispersé (déterminants, fondements et ressorts). Ils devaient ensuite permettre d'appréhender les modes de vie de ces ménages et leurs impacts pour le territoire pris à la fois dans une dimension environnementale, économique et sociale.

Dans cette double perspective de compréhension des déterminants et des impacts pour le territoire, les entretiens avec les habitants ont traité les questions suivantes :

- Comprendre les raisons du choix résidentiel (contraint ou choisi), en resituant la personne ou le ménage dans son parcours (origine géographique) et son mode de vie (présence ou projet d'enfants, lieu et type d'emploi, niveau de ressources, moyens de locomotion...),
- Saisir les formes d'appropriation du logement et de l'habitat : transformations de confort, travaux d'amélioration thermique, adaptation du logement pour une activité économique, installations d'accès numériques,
- Recenser et qualifier les pratiques du territoire local pour le travail et l'organisation des diverses activités, en repérant les contraintes et opportunités,
- Repérer les formes d'organisation dé-

ployées pour pallier les difficultés d'éloignement et/ou créer de nouvelles formes de proximité (covoiturage, circuits courts, entraide locale...),

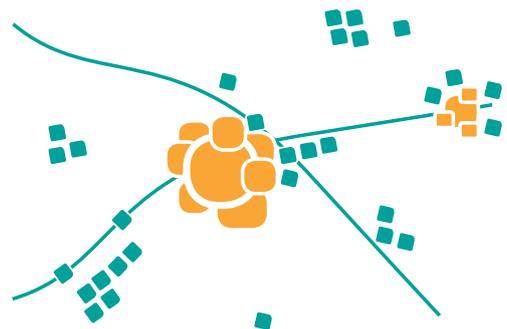
- Repérer les adaptations du mode de vie auxquelles conduit cette forme d'habitat a priori plus isolé,
- Dresser le bilan de ce choix et les projections pour l'avenir.

### **Entretiens avec les acteurs**

Des entretiens auprès d'acteurs régionaux ont été réalisés afin de nourrir la réflexion d'apports d'expertise. Quel regard ces acteurs portent-ils sur la confrontation entre termes de la loi et réalités locales : quelles difficultés, points de tension, quelles approches alternatives repérées ou suggérées ?

Ces expertises et points de vue exprimés ont constitué des clefs de compréhension et d'analyse des stratégies d'urbanisme des élus rencontrés (2ème partie).

Le choix des acteurs a été défini en concertation avec la maîtrise d'ouvrage : EPFR, Conseil Régional, Chambre d'agriculture, agences d'urbanisme – Adeupa, Aurelor.



# Première partie : Portraits d'habitants

Ces portraits ne sont pas des « photographies » des habitants rencontrés au cours de cette étude, mais des « constructions » élaborées selon le principe des « idéaux types » - agrégeant ainsi les propos de plusieurs personnes présentant des convergences en termes de représentations, de motivations et de trajectoires. Les entretiens réalisés constituent la matière de ces portraits et la matrice le support d'analyse.

Les portraits sont d'abord identifiés à partir des « déterminants » : quelles sont les raisons qui conduisent les ménages à faire le choix de vivre à la campagne ? Le terme de « campagne » est largement utilisé par les habitants interrogés alors qu'il renvoie à des réalités différentes. Nous le reprenons comme tel en essayant d'en déconstruire les différents sens.

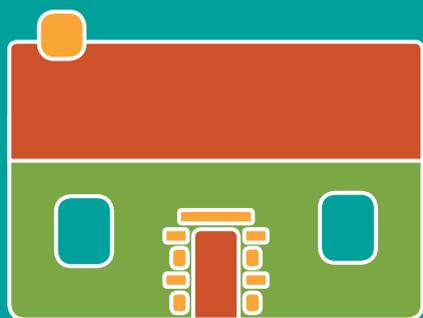
## Déterminants

La recherche des déterminants conduit les personnes à replacer leur choix de la campagne dans leur parcours à la fois personnel et résidentiel. En effet, une première grille de lecture permet à l'ensemble des ménages de donner sens à leur choix et un premier grand classement s'opère entre :

- Des parcours qui s'inscrivent en **rupture**
- Des parcours qui s'inscrivent en **retour**
- Et de manière médiane, des parcours qui s'inscrivent en **continuité**

En second lieu, on constate que 4 types de rationalités donnent sens au choix de la campagne, mais également au choix de leur habitat singulier (pourquoi cette maison dans ce hameau et cette commune ?) :

- Une **rationalité économique** : évaluation de l'accessibilité financière du choix résidentiel,
- Une **rationalité sensible** : appréciation des



qualités sensibles de l'habitat : registre des évocations, des affects, de l'imaginaire, des souvenirs, du coup de cœur,

- **Une rationalité politique** : l'habitat à la campagne est un terrain de jeu, pour expérimenter et mettre en acte des valeurs (développement durable, développement humain, développement local...),

- **Une rationalité fonctionnelle** : évaluation du caractère raisonnable du choix résidentiel et prise en compte des dimensions et coûts induits liés au territoire campagne (mobilités, ramassage scolaire, accès aux services...) ; qualités ergonomiques de l'habitat (isolation thermique, rangements, escaliers...).

Les choix résultent d'équations, de combinaisons ou de compromis entre ces rationalités, mais les profils sont identifiables à partir d'une rationalité dominante, qui doit nécessairement être satisfaite pour emporter le choix. Les profils permettent d'exprimer le sens que revêt le choix de la campagne et à travers celui-ci les représentations qui lui sont attachées. La compréhension des déterminants peut alors être mise en perspective avec les impacts des choix résidentiels.

## Impacts

Les impacts des choix résidentiels sont analysés sur 4 dimensions :

- **La démarche de rénovation** : le sens de la rénovation – qu'est-ce que l'on y engage : un accomplissement personnel, une recherche de performance, un moyen de s'intégrer dans un environnement rural... ; les buts recherchés par rapport aux représentations d'un habitat idéal, le temps et les moyens consacrés à la rénovation, les problématiques posées,

- **Les pratiques du territoire**, en particulier sous l'angle des mobilités – entre hameau, commune, grand territoire,

- **Les socialités de voisinage** : les modes d'intégration dans le hameau, les solidarités de proximité, les relations au monde agricole...

- **L'intégration dans la commune**, les formes de participation à la vie de la commune à travers les pratiques ordinaires d'achat, de scolarisation des enfants, d'implication associative, de relations avec les instances communales,

- **L'ancrage et les projections pour l'avenir**.

Les 50 entretiens réalisés permettent d'identifier à travers cette grille d'analyse 6 profils :

### Les parcours en continuité

1. «Campagne» refuge
2. «Campagne» modeler sa filiation

### Les parcours en rupture

3. «Campagne» sas de décompression
4. «Campagne» terrain de jeu alternatif
5. «Campagne» nouvelle vie

### Les parcours en retour

6. «Campagne» cadre de vie

## Les parcours en continuité

### 1. «Campagne» Refuge

Ce profil rassemble ici des personnes qui à des degrés divers voient à travers l'habitat à la campagne une possibilité de vivre à moindre coût (campagne accessible – ménages modestes) voire de survivre (campagne survie). Ce portrait semble plutôt repéré dans les **territoires ruraux** où les prix fonciers et immobiliers sont les plus accessibles ou dans les territoires périurbains élargis qui offrent des possibilités de cumuler auto subsistance et petits boulots.



### Les déterminants

Ce profil rassemble ici des personnes qui à des degrés divers voient à travers l'habitat « à la campagne » une possibilité de vivre à moindre coût, voire de survivre.

L'enquête n'a pas permis de rencontrer beaucoup de personnes de cette catégorie, mais peut-être est-ce parce qu'ils sont moins repérés et visibles pour les élus.

Ce portrait semble plutôt repéré dans les territoires ruraux où les prix fonciers et immobiliers sont les plus accessibles ou dans les territoires périurbains élargis qui offrent des possibilités de cumuler auto subsistance et petits boulots

Si la rationalité économique conditionne ici en premier lieu le choix résidentiel, on peut tout de même distinguer les personnes pour lesquelles l'habitat à la campagne est un choix pour survivre et celles pour lesquelles il est d'abord un moyen de vivre et en premier lieu d'accéder à la propriété à moindre coût.

### Campagne survie

Dans ce profil se rencontrent des personnes qui, après un accident de la vie (faillite professionnelle, décès...), recherchent un cadre permettant de subsister à leurs besoins : un habitat pas cher, locatif ou à vendre, un jardin à cultiver. Ils évoquent en effet la nécessité de développer une économie de subsistance : auto production alimentaire – petits emplois diversifiés agricoles ou pas.

Leur recherche s'inscrit dans un territoire proche de celui où ils vivaient jusqu'à présent, mais plus en retrait d'une ville, d'un littoral, bref, là où ils détectent des prix de foncier ou d'immobilier accessibles.

Au-delà du prix de la maison, ne sont pas pris en compte les coûts induits du choix résidentiel : mobilités, accès aux services...

**Des liens précédents avec le monde rural et agricole peuvent exister** par les parents, par une enfance passée à la campagne. Mais comme leur propre parcours réalisé ailleurs, en ville, s'est soldé par un échec, ils reviennent à la campagne parce qu'ils connaissent et pensent pouvoir y rebondir plus facilement. Ils peuvent construire des parcours divers : location puis acquisition, location ou acquisition.

On repère également dans ces profils d'anciens agriculteurs – ouvriers agricoles à la retraite avec de faibles moyens qui poursuivent une petite activité d'élevage (lapins, poules...) et de jardinage nécessaire à leur subsistance. La question d'un départ ne s'est pas posée au moment de la retraite.

### Campagne accessible

La campagne représente pour ces ménages

modestes – employés, petits artisans... le seul moyen d'accéder à la propriété.

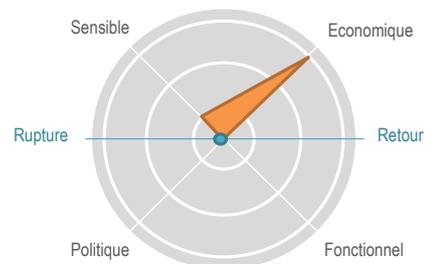
Ils n'ont pas forcément fait le choix d'habiter telle commune ou la campagne. C'est plutôt l'opportunité d'une maison accessible qui les a conduit là. **Des liens précédents avec le monde rural peuvent exister**, mais il n'y a pas de recherche de proximité avec le monde agricole.

Leurs choix peuvent porter :

- **Sur une maison récente** : c'est un compromis acceptable entre la solution préférée du loitement inaccessible et le logement HLM en ville repoussoir. La grande taille de la parcelle n'est pas vue comme une qualité. La possibilité d'en revendre une partie serait plutôt envisagée, qui permettrait d'être plus à l'aise ou d'engager des travaux dans la maison.

- **Sur de l'ancien à rénover**, notamment pour les artisans qui vont mettre leurs compétences au service du projet, et disposent dans cet habitat de locaux annexes de stockage (anciennes granges etc...)

Le coût du choix résidentiel n'est pas nécessairement bien appréhendé dans sa globalité : localisation de la commune et mobilités induites, état du bien et montant des travaux de rénovation.



*Un parcours en continuité. Un choix guidé par une nécessité économique à différents degrés : accéder à la propriété ou « survivre »*



## Les impacts

### Campagne survie

Lorsqu'il y a acquisition, des **travaux d'auto rénovation** sont engagés de manière progressive, sur du temps long en fonction des ressources disponibles. Les personnes ne disposent pas toujours d'un réseau amical ou familial pour les aider. Ils passent par des matériaux de récupération. Les travaux ne sont pas nécessairement de bonne qualité, les chantiers peuvent paraître inachevés. Mais les personnes sont fières d'avoir contribué à la transformation de leur maison.

Les **mobilités** sont très réduites, ce qui limite les coûts induits du choix résidentiel. Mais en même temps, ces faibles mobilités renvoient plus à un mode de vie et à des besoins limités et ne sont pas présentées comme une nécessité subie du fait des coûts. On vit à l'échelle de la proximité ; les déplacements sont limités à des besoins spécifiques : services et santé en particulier.

Les **relations de voisinage** sont très limitées. Le cercle d'interconnaissances est réduit, la proximité de voisinage n'est pas appréhendée comme une ressource. Les relations avec le voisinage ne sont pas totalement absentes, mais assez limitées. On identifie qui est qui, mais on ne se sent pas la légitimité d'engager des relations d'entraide, de solliciter des conseils ou coups de main, ni d'inviter. C'est un peu chacun pour soi, et l'on semble un peu « flotter » dans son environnement ; un environnement dont on sait dénommer les anciens, mais pas nécessairement les nouveaux.

L'**implication dans la vie de la commune** est limitée ; pour autant, la situation d'isolement n'est pas nécessairement vécue comme telle. La fréquentation du bourg doit répondre à une utilité. On peut être invisible dans sa commune.

L'**ancrage existe de fait** et le ménage restera dans sa maison tant qu'il le pourra.

### Campagne accessible

Les travaux de **rénovation** sont appréhendés dans une perspective de réaliser des économies. Des projets ou hypothèses sont avancés pour faire des économies ou créer des ressources : vente d'une partie de parcelle, rénovation pour mise en location...

L'**implication dans le hameau ou le bourg** n'est pas nécessairement recherchée. Les pratiques de voisinage sont distantes, parfois proches de celles du monde pavillonnaire. Elles vont dépendre des possibilités de rencontrer des gens du même milieu social.

Il n'y a pas de connaissance particulière ou d'interrelation avec le monde agricole qui est relativement absent des représentations, mais on ne parle pas de conflit particulier non plus. On peut évoquer une forme de vie « hors sol ». On est arrivé ici sans connaissance particulière du territoire, des codes et formes de sociabilité locale.

Les **mobilités** sont contraintes, liées à l'activité professionnelle. Les pratiques de courses sont plus tournées vers les supermarchés les moins chers du territoire local que vers les commerces du centre bourg, jugés trop chers.

L'**ancrage est faible** et la perspective de partir un jour est présente. Pour autant, on n'éprouve pas nécessairement de regrets liés à ce choix résidentiel. Ces ménages ne font pas toujours état de mauvaises surprises qui n'auraient pas été anticipées et identifiées. Les impacts personnels de ce choix résidentiel sont liés à la manière de prendre en compte la dimension économique : limitée à l'habitat ou intégrant l'ensemble des coûts induits.

## 2. «Campagne» héritage – modeler sa filiation

Un profil qui concerne des fils d'agriculteurs, seuls ou en couple, plus rarement avec des enfants. Lorsqu'ils ne reprennent pas un bien familial, ils s'installent dans une longère plutôt isolée ou dans un petit hameau sur un territoire plutôt rural, mais qui dépend du secteur d'installation des parents.

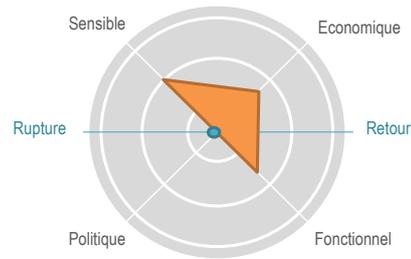


### Les déterminants

Les ménages rencontrés sont issus ou proches du monde agricole. Plusieurs démarches et trajectoires sont repérables : la reprise d'une ferme familiale et sa restauration pour une activité agricole, la reprise d'une ferme familiale et sa restauration sans reprise d'activité agricole ou encore l'achat d'une ferme agricole dans le secteur de l'exploitation familiale.

Qu'elles aient ou non une activité agricole, ces personnes se disent profondément attachées à la « campagne » comme cadre de vie et de valeurs, à laquelle sont associées des qualités de « calme », de « nature », de « rythmes et de temporalités ». Il s'agit bien d'un choix de vie auquel on est viscéralement attaché ; il y a là quelque chose « d'essentiel » que l'on éprouve de manière sensible et par le corps.

Les motivations s'expriment dans les termes d'un retour ou dans la possibilité de s'inscrire dans une continuité, mais en modelant soi-même cette filiation pour construire une destinée propre : il s'agit en effet de ne pas habiter chez les parents, mais bien d'avoir sa ferme ou son habitat à soi.



Un parcours en **continuité**. Un choix d'habitat qui s'inscrit dans une équation entre **rationalité sensible** (la campagne comme cadre de vie et de valeurs) et **économique** (un habitat support d'activité)

### Les impacts

#### Une rénovation lourde

Les personnes rencontrées dans ce profil engagent de lourds travaux de rénovation des biens. Les transformations sont conséquentes, elles sont réalisées progressivement dans le temps en fonction des ressources disponibles. Les travaux sont souvent délégués par manque de temps à des professionnels. Les témoignages d'agriculteurs prenant en charge eux-mêmes les travaux sont plutôt le fait d'agriculteurs tentant une diversification de leur activité (vente directe, gîte, reconversion bio...)

#### Le monde de la famille agricole

Les personnes ressentent les nouveaux arrivants souvent en rupture avec un monde agricole (méconnaissance, indifférence voire mépris).

Ils évoquent la confrontation de deux univers socioculturels. En outre, ils ont le sentiment que les nouveaux arrivants ne s'intéressent pas à l'histoire des lieux, et notamment à l'histoire agricole de ces anciens bâtiments de ferme qu'ils acquièrent.

#### Une perception ambivalente du renouvellement des hameaux

Leur réseau de connaissance et de sociabilité est essentiellement lié au monde agricole voire au monde associatif local à travers la pratique d'activités sportives. Pour autant, ils n'ont pas suffisamment de temps libre pour pratiquer des activités.

Ils ont le sentiment que la vie des hameaux s'est appauvrie, et portent souvent un regard

nostalgique sur une époque où les relations de voisinage, d'entraide, de services étaient beaucoup plus intenses. Pour autant, certains considèrent comme une opportunité la reprise des bâtis anciens par de nouvelles populations qui procurent un rajeunissement et un nouveau dynamisme aux hameaux. En outre, ces reprises témoignent de l'attractivité résidentielle de la campagne et les confortent dans leurs propres choix. Ils peuvent ainsi s'inscrire à la fois dans l'univers du monde agricole et dans l'univers renouvelé des « néo-ruraux ». Certains « naviguent » plutôt aisément entre ces deux rives, et contribuent parfois à tisser des médiations et des rapprochements.

### Des pratiques contraintes

Même s'ils ont grandi sur ce territoire et dans ce type de bien, les temps ont changé avec leur époque et ils éprouvent lourdement les contraintes de déplacements que pose la vie à la campagne, en particulier pour les enfants. En effet, leur temps de travail ne les rend que peu disponibles pour les trajets (école, activités). Ce sont souvent les femmes qui prennent en charge ces déplacements. Ils disent qu'il est aujourd'hui plus difficile de vivre sur un territoire de proximité, qui ne se suffit plus en soi. Les enfants et les jeunes ont des attentes nouvelles, pratiquent des activités de loisirs et ont moins d'autonomie dans leurs déplacements : ils ne se rendent par exemple plus seuls à l'arrêt de bus scolaire à pieds ou à vélo comme avant.

### Une installation durable

Malgré les difficultés que peut poser ce mode de vie, surtout pour le conjoint et pour la vie de famille, leur choix résidentiel s'inscrit dans la durée. Seules les difficultés d'autonomie pourraient à long terme conduire à quitter l'habitat. Dans ce cas, c'est la perspective d'habiter le centre bourg qui est évoquée. Le schéma de projection résidentielle reproduit assez classiquement celui des parents.



## B – Les parcours en Rupture

### 3. « Campagne » SAS de décompression

*Un profil qui concerne des urbains et des communes périurbaines (plus ou moins éloignées d'un pôle urbain selon l'activité professionnelle exercée et la possibilité de domicilier une activité). Au moment d'entreprendre leur projet, les ménages sont plutôt des familles, avec de jeunes enfants qui n'ont pas fait leur entrée au collège. D'un point de vue socio-professionnel, il s'agit plutôt de cadres, d'universitaires ou de créateurs d'entreprises – indépendants, TPE.*



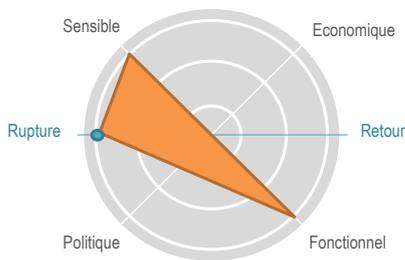
### Déterminants

Pour ces ménages, vivre à la campagne est un choix de **rupture mesurée** avec un mode de vie urbain, et non pas un retour au rural. Vivre à la « campagne », certes, mais pas à n'importe quelle condition. Il s'agit de réussir l'équation d'un cadre de vie de qualité dans un site bien « connecté ».

Un travail en ville, un lieu d'habitat à la campagne : ou comment trouver la possibilité de **se ressourcer, de décompresser**, mais en même temps, la possibilité de faire de son **lieu d'habitat un lieu de prolongement du travail** (lire, rédiger des rapports, préparer des réunions pour un cadre) ou un **lieu de travail** dans un cadre de qualité (pour un travailleur indépendant).

Le choix du lieu d'habitat passe par le choix d'un territoire, d'une commune connectée par les transports et/ou par le numérique. En fonction de la nature du travail (salarié en ville ou indépendant), l'acception du caractère « péri-urbain » du territoire est extensive.

Une fois le secteur repéré, la recherche porte sur un habitat de qualité (dimension patrimoniale - une maison en « vieilles pierres », un potentiel de qualification par la rénovation ou l'extension) dans un cadre de qualité : un beau hameau, à l'écart d'un axe routier, niché au creux d'un vallon ou offrant de belles perspectives sur le grand paysage.



Un parcours en **rupture** - Un choix du lieu de vie qui répond à l'équation « un cadre de vie » (**dimension sensible de l'habitat**) dans une commune « physiquement ou numériquement connectée » mais également équipée pour permettre la vie de famille – écoles, associations... (**dimension fonctionnelle de la commune**).

## Impacts

### Restauration : l'âme et le contemporain

La **restauration** vise à concilier normes de confort et **d'habitabilité contemporaines et respect de l'esprit d'origine**, de l'architecture et des matériaux traditionnels.

La restauration peut être **déléguée à des entreprises**. Selon la disponibilité personnelle, les ressources, on s'implique directement dans le « faire », mais sans nécessairement avoir la volonté de s'accomplir à travers des réalisations et travaux personnels.

Le projet s'appuie sur des conseils d'architecte, d'organismes ou d'associations patrimoniales et vise à faire travailler de bons artisans.



### Intégration : distance et respect

Vivre à la campagne relève plus ou moins d'une **expérience inédite**. Il ne s'agit pas de renouer avec un **monde rural et agricole** que l'on aurait connu. On ne recherche ainsi pas particulièrement à nouer des relations avec cet univers que l'on maintient « de fait » à distance, sans pour autant chercher à s'en isoler. On s'installe plutôt dans des relations individuelles qui s'appuient sur de petits échanges réciproques – faire entretenir son champ par un agriculteur, acheter du bois, etc... Le monde agricole a ses propres contraintes que l'on respecte et l'on ne cherche pas à se mettre à l'abri de ses impacts.

Les relations se nouent plutôt avec des personnes sociologiquement - culturellement et socialement - proches qui habitent le même hameau. Dans cette sphère de proximité se créent des relations d'entraide : covoiturage pour conduire les enfants à l'école et aux activités. Il s'agit de limiter les déplacements devenus inéluctables avec ce choix de vie.

Le partage des mêmes **codes de sociabilité** permet d'entretenir des relations de « bon voisinage » : maintenir la « bonne distance » (ni ingérence, ni indifférence) : co-veillance, prêt de matériel, coup de main, moments conviviaux et festifs. « Les gens se rendent services mais on ne vit pas en communauté ».

### Une mobilité assumée

On maintient des **pratiques urbaines** par le travail, par les activités ou les relations mais on développe également des pratiques locales, progressivement par les enfants – école, activités – en particulier. Dans la mesure du possible, on essaie de faire vivre le **centre bourg** – activités, achats.

Les mobilités liées à ce choix résidentiel sont bien anticipées et assumées pour les adultes du ménage. Elles sont organisées ne pas être des temps contraints pesant sur l'organisation personnelle : navettes domiciles travail sur des horaires décalés, gestion des chaînes de mobilité, travail sur les temps de déplacements.... Par contre, ces mobilités deviennent fortement contraignantes au moment de l'entrée des enfants au collège ou au lycée. Il faut alors construire des solutions parfois complexes ou peu satisfaisantes : internat, achat d'un pied à terre en ville, achat d'un scooter... Ces périodes critiques peuvent conduire certains à réinterroger la pérennité de leur choix et à envisager retourner vivre en ville.

#### **Variante : rupture modérée en village**

A noter : dans le périurbain, ce type de profil peut se rencontrer y compris dans des villages d'habitat plus récent (type « lotissements » résultant de divisions parcellaires dans les années 70-80 avec de très grands terrains). On rencontre ici des personnes en rupture de la région parisienne, arrivant pour un nouvel emploi sur une grande ville proche, et recherchant un habitat hybride – rural/périurbain, offrant à la fois tranquillité et qualité de vie sans isolement.

Cet habitat apparaît comme un compromis intéressant entre le lotissement pavillonnaire trop dense et l'habitat ancien isolé. Les ménages installés de longue date ont conscience que ce type d'opportunité aujourd'hui se raréfie.

Dans cette variante (qui tient à l'habitat proposé), on retrouve les mêmes caractéristiques en termes de mode de vie : constat de mobilités quotidiennes nécessaires mais solidarités de voisinage pour limiter les impacts de cet habitat à l'écart – du bourg et de la ville, distance du monde agricole mais absence de conflit. Ces ménages ont pu découvrir des traditions d'animations propres aux villages et s'y investir pour s'intégrer (défilé de char, fête de chapelle). D'après les témoignages, et selon les lieux, ces traditions ont perdu en intensité.

#### **Un degré d'implication dans la commune conditionné par la disponibilité**

Dans les deux cas, si la démarche de rupture

existe au départ dans le choix résidentiel, les personnes vont progressivement s'inscrire dans des relations sociales à la fois à échelle du village et du hameau, mais également à celle de la commune – par les enfants, par une implication dans la vie associative ou municipale locale. La disponibilité laissée par la vie professionnelle conditionne ce degré d'implication.

## 4. «Campagne» terrain de jeu Alternatif

*Un profil qui concerne des ménages – seuls, en couple, avec de jeunes enfants-, jeunes - primo accession- ou plus âgés – première ou seconde accession. Ils sont dotés d'un faible capital économique (activités peu rémunératrices), mais d'un fort capital culturel.*



#### **Déterminants**

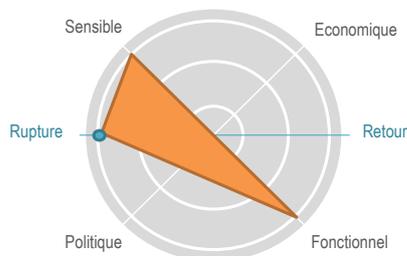
Une des motivations premières est de réaliser un projet d'habitat cohérent avec des convictions politiques et plus encore support de mise en œuvre de ces convictions et valeurs (**dimension politique**).

Les formes de déclinaisons sont plurielles, donnant à voir des formes de mise en œuvre plus ou moins radicale, irradiant l'ensemble du mode de vie.

Il s'agit de profils plus en « **rupture** » (avec un mode de vie présent- urbain notamment) qu'en « retour » (à la campagne). En effet, la connaissance du **monde rural et agricole** n'est pas nécessaire.

Le rural est d'abord un terrain de jeu, d'expérimentation et d'accomplissement.

Ces projets vont plutôt s'accomplir en milieu rural, d'une part parce qu'il offre plus d'opportunités immobilières accessibles, et d'autre part parce qu'on a le sentiment de pouvoir y accomplir plus de choses « authentiques » que dans les territoires périurbains ou littoraux.



Parcours en **rupture**. Un choix de vie qui correspond à la mise en application de valeurs – développement durable, développement local, culturel, économie raisonnée, frugalité, lien social, intensité sociale, revendication du « slow » - **dimension politique**

## Impacts

### Rénovation : mise en acte de valeurs

La **rénovation** est au cœur du projet et support d'accomplissement des valeurs. Ainsi, il s'agit bien de tester, d'expérimenter des approches, méthodes, matériaux permettant de réduire fortement l'impact écologique du projet – construction et rénovation).

Trois dimensions sont particulièrement présentes :

- le choix d'éco-matériaux,
- la dimension énergétique (performance et énergies renouvelables),
- le mode d'assainissement écologique.

Par ailleurs, la rénovation est d'abord un travail que l'on accomplit par **soi-même** et que l'on délègue au minimum. Gagner en compétences, accomplir une œuvre sont des plaisirs recherchés.



La rénovation peut par contre passer par d'autres réseaux que celui des professionnels : chantiers de jeunes etc... qui donnent un autre sens au chantier, l'inscrivent dans une relation de services et d'échanges, de lien social...

### Une mobilité contournée

Il peut leur être difficile de constater une contradiction entre philosophie de vie et mode de vie, la campagne pouvant contraindre à de nombreux déplacements. Les personnes cherchent les moyens de limiter ces écarts. Ainsi, tentent-elles de développer plus ou moins fortement une **culture de l'autosubsistance** permettant de limiter au maximum toute pratique de consommation (faire du miel, du potager, tisser du chanvre, la laine de ses moutons, fabriquer du fromage etc...) et ainsi limiter les déplacements.

### Une sociabilité recherchée

**S'intégrer dans le territoire** constitue une dimension du projet, même si le manque d'expérience parfois du monde rural et agricole conduit à des incompréhensions, des déceptions, voire des conflits d'usage.

L'intégration est un enjeu et le **souci de la proximité avec le monde agricole** est réel. Les personnes s'efforcent de décoder les pratiques et les formes de sociabilité des agriculteurs pour **ajuster leurs comportements aux attendus**. Elles évaluent ce qui dans leurs pratiques et comportements va être apprécié et source de reconnaissance. Réciproquement, elles déploient des efforts de « courtoisie » souvent inefficaces, tentent d'autres formes d'interactions pour « se faire respecter », construisent des relations sur la base de

services réciproques... Ainsi, par exemple, la rénovation est un vrai support de reconnaissance.

Inversement, elles attendent du monde agricole un changement de leurs pratiques, en particulier plus respectueuses de l'environnement.



### Un investissement dans la vie du bourg

Au-delà, elles tentent de s'investir dans la vie du bourg et du territoire. Les activités de loisirs existantes ne sont pas nécessairement ce vers quoi elles se tournent – elles peuvent se sentir « étrangères ». Par contre, elles sont souvent force d'initiative sur des projets culturels, et plus globalement de développement local etc... Ces projets sont supports de création de réseaux – impliquant plutôt des personnes aux profils socio-culturels proches, mais qui peuvent également embarquer des « locaux ». Elles sont à la recherche de lieux de convivialité – un bar, un marché, un événement, une animation... et peuvent participer à créer ou initier ce type de lieux.

D'autres renoncent, découragées, découvrant avec déconvenue qu'elles ne sont pas nécessairement attendues ou bien vues des « locaux ». Elles tendent alors à se replier sur la vie du hameau, sans pour autant envisager un départ.

Les projections pour l'avenir sont très diverses selon les personnes rencontrées. La rénovation s'inscrit dans la durée et comprend des étapes. Elle est un support en soi de projection dans l'avenir. Au-delà de l'habitat, les projections et l'envie de s'ancrer sur le territoire dépendent de la réceptivité des habitants, des voisins, des élus... aux projets, initiatives (culture, art, développement local...) que l'on souhaite développer.

## 5. «Campagne» nouvelle Vie

Ce profil regroupe des ménages diversifiés d'un point de vue sociologique – âge et CSP. Ils sont urbains, mais peuvent avoir des liens plus ou moins forts et anciens avec la campagne. Cette rupture est plutôt engagée par des couples sans enfants. Pour répondre aux nécessités du projet, l'habitat est plutôt isolé ou situé dans un petit hameau sans vis-à-vis.



### Déterminants

Le choix de la campagne renvoie au sentiment de réelle nécessité d'une **rupture profonde avec un mode de vie urbain**, une activité professionnelle stressante, des longueurs de trajet, **une perte de sens**. La motivation profonde qui va déclencher le projet est celle de retrouver du sens, de la qualité de vie, de prendre un nouveau départ, de construire un nouveau projet.

Dans cette perspective, la « campagne » est associée à la possibilité de réinventer sa vie, et de créer une nouvelle activité sans lien avec l'activité professionnelle exercée précédemment.

### Le choix comprend à la fois celui du territoire et celui de l'habitat.

De précédentes attaches sont exprimées dans le choix de la localisation, attaches sur une large maille de territoire à différentes échelles (la Bretagne, les Côtes d'Armor, un secteur géographique). Des souvenirs de vacances, des attaches sentimentales guident le ciblage du secteur de recherche, mais on ne peut pas réellement parler d'un « retour » aux sources. C'est plutôt la représentation, l'image, le souvenir réinventé, idéalisé... du

territoire qui guide la recherche que celui d'une réelle connaissance. L'approche sensible est donc ici incontournable, car il s'agit de changer de vie dans un cadre où l'on va se sentir bien – esthétique du paysage rural, proximité du littoral.

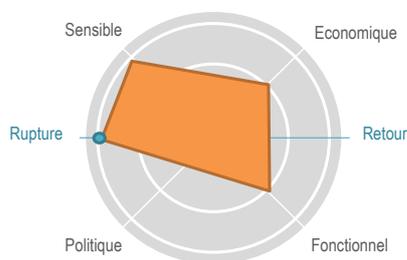
En outre, le choix du secteur doit permettre de mettre en œuvre son projet et présenter ainsi un potentiel économique. Ainsi, il s'agit bien de vérifier l'attractivité d'un territoire pour se lancer dans une activité de gîte ou de restauration (dimension économique du territoire).

En second lieu, dans ce secteur ciblé, le bien doit d'abord posséder des qualités « évidentes » ; l'effet « coup de cœur » est premier : c'est là que l'on est prêt à poser ses valises (qualités sensibles).

Ensuite, il s'agit de vérifier que le bien qui présente des potentialités et des fonctionnalités cohérentes avec le projet : des locaux séparés et communicants pour un gîte, un potentiel de transformation pour une salle de restaurant, et une image séduisante etc.... Le bien est un support d'activité ; c'est un habitat entreprise (qualités fonctionnelles et économiques).

C'est un choix qui est le fait plutôt de couples : choix qu'il peut être difficile en effet d'entreprendre seul, ou en embarquant une famille avec des enfants encore scolarisés.

La connaissance préalable du monde agricole et la prise en compte de ses contraintes, de ses codes, de ses possibles impacts n'intervient pas réellement dans le choix du bien.



Parcours en rupture – la rationalité sensible est première (effet coup de cœur) mais la pertinence du choix doit être validé au regard du projet (potentialités économiques du territoire et fonctionnelles de l'habitat)

**Impacts**

Rénovation : professionnalisme et maîtrise. Se-

lon le point de départ du ménage (ressources, compétences et appétences techniques), la rénovation est plus ou moins déléguée à des professionnels, garants d'un niveau de qualité à hauteur des prestations attendues. Le budget temps du projet de rénovation doit être étudié et maîtrisé, ce qui n'empêche pas d'intervenir personnellement pour finaliser, personnaliser la maison et alléger les coûts.



### Des mobilités locales

Lieux d'habitat et de travail ne faisant qu'un, les mobilités sont plus limitées. Elles s'inscrivent dans le rayon de la commune ou de ses environs en fonction des nécessités, et dans des rythmes variables (achats alimentaires, bar du coin, rencontres d'amis...). Par contre, certains n'ont pas renoncé à leur logement en ville qu'ils rejoignent les mois d'hiver. C'est cette double vie qui permet d'apprécier l'une et l'autre, chacune étant assez étanche.

### Une sociabilité accueillante

Les relations de voisinage sont variables, en fonction du hameau, des affinités. On est prêt à accueillir l'autre, sans pour autant mélanger relations amicales et professionnelles, le lieu d'habitat étant un lieu d'activité. On se donne le temps de découvrir, de prendre ses marques, de comprendre qui est qui, et comment il faut se comporter.

Un regard plutôt bienveillant est porté sur le monde agricole, en fonction notamment de la nature des activités conduites en proximité (élevage, cultures). On a conscience que l'activité agricole précédait et qu'il faut faire avec. On peut le cas échéant se positionner en médiateur et en pédagogue (pour faire comprendre les contraintes et attentes des uns et des autres).

## Une intégration dans la vie locale nécessaire mais appréciée

On a le sentiment de participer à la vie du territoire, au développement local, et à la mise en valeur du patrimoine local. L'intégration et les réseaux d'interconnaissance participent à valoriser le « bien – entreprise » : producteurs locaux, commerçants, élus locaux ... en tant à la fois que fournisseurs (produits frais, de qualité...), et prescripteurs (prescriptions réciproques). Cela permet de tisser un réseau local, relais de prescripteurs professionnels (gîtes de France, guides touristiques ...). En outre, on fréquente les lieux de sociabilité de la commune (lire son journal au café, participer à la fête communale). Avec le temps, l'implication dans la vie de la commune permet de comprendre le fonctionnement et les attendus des instances politiques. Une proximité peut s'installer qui incite à franchir le pas et à rejoindre une équipe municipale.

On se projette à l'avenir dans cette continuité, tant que la santé et l'autonomie le permettent.

## C – Les parcours en Retour

### 6. «Campagne» cadre de vie

*Un profil rencontré dans le grand périurbain, plutôt de jeunes ménages avec de jeunes enfants qui font construire - première ou seconde acquisition. L'opportunité d'un grand terrain se présente au sein de villages mixtes – mutations d'anciens hameaux agricoles entamées depuis 40 ans.*



## Déterminants

Ce profil est plutôt rencontré dans le périurbain, composé de jeunes ménages en première ou seconde acquisition. Après une expérience de logement collectif en location, ou de première acquisition en lotissement, ils ont la volonté de « faire construire » sur un « grand terrain » avec l'idée de renouer avec un mode de vie en milieu rural connu lors de l'enfance (**dimension sensible**). Ils présentent leur choix comme celui d'un retour incontournable et ils ne pourraient pas vivre ailleurs qu'à la « campagne » (au sens : ni ville, ni lotissement, ni habitat collectif) au moment de construire « la vraie étape décisive » de leur parcours résidentiel.

Ils parlent de l'envie de construire une maison à leur image, mais sur un grand terrain, sans vis-à-vis pour y faire grandir leurs enfants « au calme ».

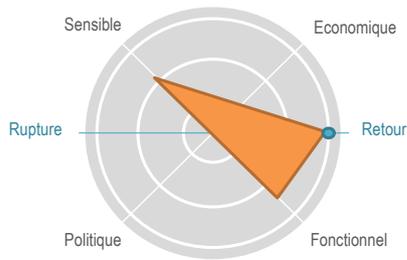
Le grand terrain dans un hameau ou village est une alternative au lotissement sans être totalement isolé. Il faut réussir l'équation du grand terrain dans une commune accessible par rapport aux deux lieux de travail de Monsieur et Madame : proximité de la grande ville bassin d'emploi, proximité d'un grand axe routier (**dimension fonctionnelle**).



## Impacts

### Une maison neuve

Le neuf est préféré à l'ancien pour réaliser une maison à son image, bénéficier de normes de confort et d'ensoleillement. On apprécie la latitude qu'offre ce type de terrain par rapport au lotissement dans la conception des plans. Ainsi, s'il peut être fait appel à un maître d'œuvre, on se sent libre d'intervenir pour façonner les plans sans être fortement contraint par le règlement d'un lotissement.



Parcours en *retour* – La *rationalité sensible* est première dans le choix résidentiel - qualité esthétique de l'environnement paysager -, la localisation doit cependant permettre l'accessibilité aux services et à l'emploi (*rationalité fonctionnelle*).

### Des mobilités assumées

Le projet implique de fortes mobilités, mais qui finalement préexistaient dans le précédent logement (double emploi). L'arrivée des enfants oblige toutefois à s'inscrire dans des temps très contraints et à gérer et optimiser les déplacements. Selon la composition sociologique du voisinage, des solutions de co-voiturage se mettent en place, mais elles ne sont pas toujours possibles. Dans ce cas, les temps consacrés aux mobilités sont longs.

### Une socialité évidente

Même lorsqu'il s'agit de projets récents, les ménages connaissent déjà le profil de leurs voisins (âge, présence d'enfants ou pas, milieu professionnel). Ils apprécient l'accueil qui peut être réservé à leur arrivée et sont plutôt en quête d'interconnaissances que d'isolement.

La différence qu'ils établissent avec le lotissement, c'est qu'ici, du fait de la taille des parcelles et de l'absence de vis-à-vis, ils peuvent rester maîtres des formes de socialité et d'interactions avec le voisinage.

Il faut que l'on soit installé, que les liens se créent avec les voisins, que les voisins s'inscrivent dans une même tranche d'âge pour que puissent se mettre en place des organisations plus collectives.

On peut avoir une expérience d'enfance du monde rural, les relations avec le monde agricole ne sont pas nécessairement positives quand celui-ci vient jusqu'aux limites du terrain : la campagne est plus un cadre de vie qu'un support d'activité économique ! On

pense toutefois détenir la connaissance du monde agricole et donc les clefs et les attitudes adéquates pour échanger avec les agriculteurs.

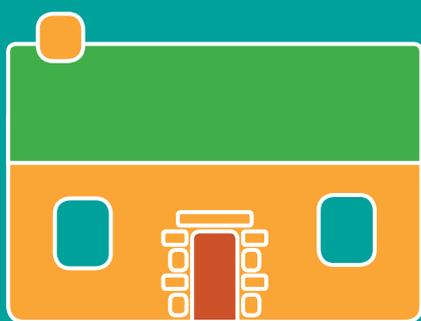
L'intégration dans la vie de la commune et du bourg est complètement conditionnée par la présence et l'âge des enfants. L'intégration se fait par les enfants : école et activités associatives. L'école fréquentée n'est pas toujours celle de la commune. La localisation de l'habitat sur le territoire peut conduire à être plus proche de la commune voisine. Si des accords ne sont pas passés entre communes pour les écoles publiques (échanges réciproques), les parents feront le choix du privé pour passer outre (proximité du domicile, école sur le trajet du travail...).

Enfin, les ménages s'affranchissent des limites communales pour leurs pratiques d'achats et de loisirs (mais comme ils le feraient en centre bourg).

### Un ancrage solide et évident

On se projette à long terme dans l'habitat que l'on a soi-même réalisé. Celui-ci est le support d'un projet de vie. En outre, le neuf est le garant des qualités ergonomiques de l'habitat (facilité de vie, autonomie). Par contre, l'ergonomie du territoire quant à elle a été plus ou moins envisagée et anticipée (accès des jeunes aux collèges, lycée...).

# Seconde partie : l'habitat dispersé du point de vue des communes



Les 10 communes sur lesquelles a porté l'enquête ont été choisies en concertation avec les DDTM. L'objectif était de disposer de communes périurbaines, littorales et rurales. En outre, l'accès aux terrains et donc l'accueil favorable des élus à s'inscrire comme terrain d'étude a constitué un critère de choix important.

## Les composantes de l'habitat dispersé

Les entretiens avec les 10 maires permettent d'identifier des formes récurrentes de l'habitat dispersé en Bretagne.

Une première ligne de partage permet de distinguer les formes d'habitat dispersé héritées de l'activité agricole et celles qui ne le sont pas, issues de périodes de développement plus récentes - développement d'activités économiques, industrielles, agroalimentaires ou développement résidentiel.

## Les composantes de l'habitat dispersé en lien avec l'activité agricole

De manière générale, l'habitat dispersé est présenté par les élus comme le résultat d'un processus général de transformation structurelle de l'activité agricole (concentration de l'activité). La réduction du nombre de sièges d'exploitations agricoles constatée partout a libéré de l'habitat réinvesti par de nouveaux ménages non agriculteurs.

### 1. Les Longères isolées ou en hameau :



Ce sont des biens attractifs. Les premières vagues d'achat par des personnes extérieures à la commune (retour à la campagne) ont aujourd'hui une trentaine d'années (1 génération) et se sont poursuivies. Il reste aujourd'hui peu de ruines et peu d'habitat à rénover (en particulier dans les communes périurbaines et littorales, mais également dans les communes rurales enquêtées) et les élus ne constatent pas de vacance. Dans certaines communes au contraire, l'habitat « traditionnel », « ancien », « patrimonial » devient un bien rare.

### 2. Les hameaux « familiaux » :



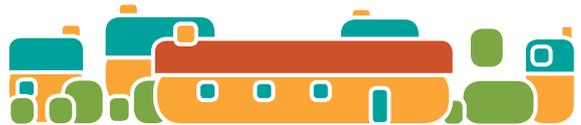
Plus rarement, certains hameaux composés d'habitat ancien, sont encore occupés pour de l'activité agricole, avec un souci de regroupement familial. Des jeunes peuvent ainsi racheter d'anciennes fermes pour se rapprocher du siège d'exploitation familiale

### 3. Autour des corps de ferme, les maisons d'agriculteurs récentes



Dans les années 70, agriculteurs ou fils d'agriculteurs ont construit leur maison « moderne » sur des terrains qui ne devaient pas être inférieure à 5000 m<sup>2</sup>. Pour les maires, cet héritage existe de fait, il est à ranger au titre des « aberrations des législations passées ». Mais ils n'envisagent pas cet habitat comme site de projet (division parcellaire – opérations à intégrer dans les potentiels de construction en RU / extension dans les documents d'urbanisme).

### 4. Hameaux composites :



Au sein de hameaux composés de corps et/ou d'anciens corps de ferme, des maisons neuves construites sur parcelles agricoles – familiales... Les liens existent encore alors avec le monde agricole, mais les mutations sont déjà engagées (reprises d'habitat ancien/ changement de destination). Un processus plutôt engagé dans les années 1970/80, voire 90.

Globalement, cet habitat n'est pas un objet à enjeu pour les maires rencontrés. « Le diffus se porte plutôt bien », l'absence de vacance témoigne de l'attractivité de ce parc, et la reprise des bâtis participe à « rendre la campagne vivante ». Il reste parfois très peu de biens à rénover ou de ruines sur les communes.

#### Quelques points sont néanmoins levés :

- **La surestimation des biens par les propriétaires vendeurs.** Un certain nombre de reprises de l'habitat agricole date d'une trentaine d'années. On entre aujourd'hui dans une période de « renouvellement générationnel ». Les premiers acquéreurs sont aujourd'hui vieillissants et certains cherchent à revendre leurs biens pour bénéficier d'un habitat plus ergonomique dans un environnement plus propice au vieillissement (accessibilité et mobilité, proximité des services et commerces). Ces biens ont été investis, rénovés, mais ne correspondent plus aujourd'hui aux exigences de l'habiter. « Quand ces maisons ont été achetées par des jeunes qui rêvaient d'un retour à la campagne et qui avaient peu de moyens, ils ont retapé avec les moyens du bord. Aujourd'hui, ils ont vieilli et les maisons ne sont plus adaptées. Les rénovations ont été faites il y a 30 ans, mais sans anticiper le vieillissement... Habiter la campagne, ça suppose d'être en bonne santé et d'avoir des revenus pour assumer les charges de mobilité ».

- Les maires notent alors une tendance des propriétaires à surestimer leurs biens.

« Les gens ont investi dans leur maison, il est normal qu'ils lui accordent une valeur. Le problème, c'est que ces rénovations datent et ne correspondent plus du tout aux attentes contemporaines ». Le risque est alors que ces biens ne trouvent pas preneurs.

- Ces inquiétudes portent sur « l'ancien rénové », mais les questions risquent de se poser pour les maisons plus « récentes » qui présentent souvent de faibles performances thermiques et des qualités d'habitabilité en décalage avec les nouvelles attentes.

- **Des cohabitations parfois compliquées** qui tiennent à des organisations spatiales d'origine. Certaines compositions de hameaux présentent en effet une cour de ferme partagée autour de bâtiments à l'origine habités par une même famille, sans séparation. En outre, les bâtiments mitoyens ont fait l'objet de ventes partielles qui conduisent à des cohabitations de voisinage parfois compliquées. Certaines configurations permettent plus que d'autres de mettre en place des dispositifs de séparation nécessaires aux cohabitations.
- **Le devenir des bâtiments agricoles en friche**: un certain nombre de bâtiments agricoles ne sont pas repris pour l'activité agricole au moment d'un départ en retraite ou parce que leur remise aux normes est financièrement impossible. Leur déconstruction est très coûteuse (surface bétonnée au sol, amiante dans le toit). Ces bâtiments deviennent alors des friches agricoles, qui constituent des « verrues dans le paysage » à l'exemple des poulaillers industriels. « Ils sont laissés à l'abandon et la nature reprend ses droits ».
- **Le devenir de fermes : changement de destination ou extension/rénovation**: Certains maires s'inquiètent sur le devenir du patrimoine des longères aujourd'hui encore bâtiments de ferme. Le moment de la révision/élaboration du PLU ou PLUI peut constituer de ce point de vue un révélateur des mutations du territoire et des enjeux encore à venir des évolutions de l'activité agricole. Beaucoup s'interrogent : peut-on envisager des changements de destination « Cela pourrait poser problème demain si on ne le permet pas

; on voit bien aujourd'hui que certains acquéreurs laissent tomber car ils ne peuvent pas les rendre confortables ces biens (extensions/ouvertures). Le risque c'est que si l'on ne peut plus rénover, cela devient des friches agricoles » ou faut-il préserver des possibilités d'installation pour de jeunes agriculteurs ? « Aujourd'hui, il y a plus de candidats à la reprise que d'offre. Il faut préserver cette offre pour l'activité agricole ».

## Les composantes de l'habitat dispersé en lien avec le développement d'activités économiques et/ou industrielles

L'essor de l'habitat dispersé peut correspondre à des phases de développement d'une activité industrielle ou agro-alimentaire forte consommatrice de main d'œuvre sur un territoire. Ces « villages » se sont développés à partir d'opportunités foncières sans être planifiés ou inscrits dans des projets d'ensemble.

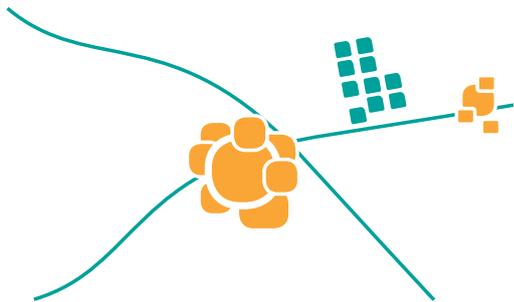
De fait, cette forme d'urbanisation présente deux caractéristiques :

- Il se n'agit pas d'expansions de l'urbain en terrain vierge à partir de centralités. Ces développements se font plutôt à partir d'opportunités foncières et en l'absence de règles d'urbanisme contraignantes de l'époque,
- Le processus d'urbanisation ne relève pas d'une planification, et ne s'inscrit pas dans le cadre de projets ou d'opérations d'ensemble – publiques ou privées. « Des milliers de faits construits et de décisions locales ».

Trois exemples peuvent être développés qui illustrent ces processus de constitution de villages liés au développement industriel : Guichen avec Citroën ; Ergué-Gaberic avec Boloré, Languidic avec l'activité de production et de transformation avicole.

## 1. La création de grands villages en extension

à partir de la vente de grands terrains par les agriculteurs pour la construction de maisons neuves.



### Guichen

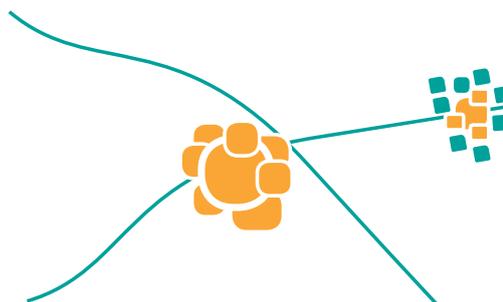
« Dans les années 70, la commune était essentiellement visée par des actifs qui travaillaient à l'usine Citroën de la Janais. Ces ruraux venaient chercher des grands terrains à proximité de l'usine pour s'occuper en dehors du travail. En dehors des ruraux, la division parcellaire en grands terrains répondait à une demande d'urbains qui cherchaient à vivre à la campagne sur des grandes parcelles. Les terrains devaient être compris entre 2500 m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup> jusqu'à la mise en place un COS restrictif pour avoir d'avantage de droit à construire. Ces villages sont classés en zone Uh qui correspond à l'urbanisation diffuse des années 1980. Héritées de l'histoire d'urbanisation de la commune, ces zones représentent 180 ha ».

### Ergué-Guabéric

« La commune s'est développée dès 1822 avec l'entreprise Boloré sur le site de Lestonan, et compte 600 salariés aujourd'hui. Boloré avait fait construire une cité ouvrière et une cité de cadres sur de grands terrains, offrant une belle qualité de vie, mais il faudra attendre après 45 pour que se développe ce secteur. Les gens ont commencé à construire là car ils étaient devenus de vrais ouvriers. Avant, il s'agissait des paysans-ouvriers qui gardaient leur habitat à la campagne ».

## 2. La création de grands villages en extension de hameaux historiques

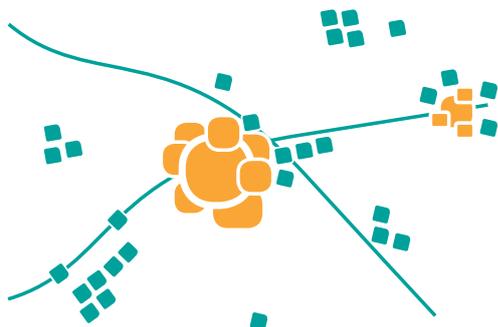
comportant des équipements (école...) et commerces.



### Languidic

« L'essor économique de la commune est lié à l'activité avicole. Dans le village de Kergonan, l'activité agroalimentaire a démarré très tôt. La proximité avec la gare de Baud a facilité l'approvisionnement en céréales, transformées ensuite en aliments pour la volaille. Les bâtiments d'élevage de volailles et les abattoirs se sont développés dans le Nord de la commune. Le paysage de la commune s'est façonné par cette agriculture. La construction des poulaillers nécessitait beaucoup d'espaces, aussi les poulaillers sont dispersés sur la commune. Le village de Kergonan compte 1000 habitants, avec une forte identité revendiquée de « petite commune dans la commune » et Tréauray avec 80 habitations. « Dans les années 1970, le développement des poulaillers a généré beaucoup d'emplois. Les femmes travaillaient dans les poulaillers et les hommes comme chauffeurs dans les usines. Les gens ont gagné de l'argent avec les volailles et ont fait construire des maisons néo bretonnes sur des très grandes surfaces. La réglementation en vigueur imposait une surface d'1ha minimum pour construire, nécessitant l'acheminement des réseaux, ce qui représentait un coût énorme pour la collectivité. »

### 3. Des opportunités de développement résidentiel « au fil de l'eau ».



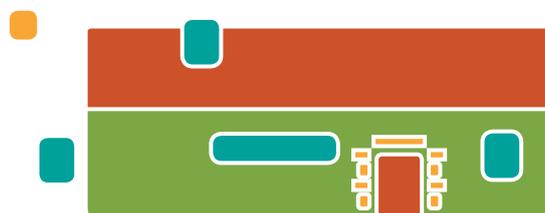
Ces urbanisations au fil de l'eau sont plus ou moins récentes (entre les années 60/70 et 90), généralement avant l'élaboration des premiers POS. Il est difficile d'imputer ces formes d'urbanisation à des besoins spécifiques (conjonction opportunité foncière, projet individuel, règle d'urbanisme permissive). Il s'agit le plus souvent d'urbanisations dispersées et « ponctuelles », résultant de mises en vente privées de parcelles, le long d'une RD, sur un secteur déconnecté du bourg, au plus près du littoral (pour des résidences secondaires en particulier), mais qui ne répondent pas à une période particulière du développement et de l'attractivité du territoire.

Dans certains cas plus rares, de nouveaux quartiers résidentiels se créent autour de groupes partageant une forme d'identité. Ex de la création du « quartier chinois » à Clédén-Cap-Sizun qui fait référence au retour d'anciens combattants de la guerre d'Indochine.

## L'habitat dispersé : une alternative à d'autres choix résidentiels

Selon les maires rencontrés, l'habitat dispersé peut être une alternative :

- **Au lotissement** : « les gens ne cherchent pas à être enfermés et préfèrent les maisons où ils peuvent être chez eux et avoir de la place ». Cela concerne en particulier des constructions récentes ou neuves sur de grands terrains. Permet alors de concilier habitat neuf et grand terrain.
- **A l'habitat de centre bourg** : « comme dans les centres bourgs, on va trouver des vieilles pierres, mais avec un cadre de vie, du terrain (paysage pratiques de jardinage...), donc de la tranquillité ». Permet de concilier habitat ancien et grand terrain.
- **Au logement locatif, social ou privé** : Permet d'accéder à la propriété, avoir un bien « abordable » à soi, un logement habitable à transformer progressivement.



## La perception des impacts

Comment les élus perçoivent-ils les impacts de l'habitat dispersé sur leur commune ? Comment les habitants qui investissent ces lieux s'intègrent-ils dans leur voisinage et dans leur commune ? Comment s'organisent leurs pratiques à différentes échelles de territoire ? Expriment-ils des attentes particulières, en termes de services urbains (transports, éclairage, aménagements...) nouvelles ? L'habitat dispersé finalement constitue-t-il une opportunité ou une contrainte pour le territoire et la gestion communale ? Cette perception des impacts permet de mieux appréhender la prise en compte de cet habitat dans la stratégie d'urbanisme.

## Reprise de l'habitat ancien, des campagnes vivantes

La reprise de l'habitat ancien par de nouveaux habitants contribue à préserver et améliorer la qualité du patrimoine bâti : « le patrimoine vit », en particulier pour l'habitat isolé ou regroupé au sein de petits hameaux. Elle est la garantie est la garantie d'un territoire vivant, même sous des formes totalement renouvelées, et ce d'autant plus dans les territoires détendus et peu attractifs.

La rénovation des biens est en outre une source d'activité pour les artisans et entreprises locales.

La qualité des réhabilitations peut être de « niveau inégal en fonction des ressources des ménages », mais sans que cela porte préjudice à la qualité architecturale et patrimoniale des biens – les travaux n'ayant pas de caractère irréversible. Pour les maires, il s'agit de trouver un équilibre dans un niveau d'exigence qui soit à la fois garant de qualité sans être source de découragement pour les propriétaires. Les niveaux et qualités de rénovation varient selon l'attractivité des territoires et de manière corrélée les ressources des ménages.

## Vie sociale dans les hameaux

Pour certains maires, les hameaux constituent les lieux privilégiés de la « mixité sociale ». A priori, les hameaux ne se spécialisent pas en termes de populations mais accueillent une diversité sociale (diversité des profils entre anciens et nouveaux, actifs et retraités, salariés dans le bassin d'emploi et créateurs d'activités à domicile, première et seconde acquisition).

Des pratiques d'entraide, de veille, d'organisation collective pour les déplacements se mettent en place – en particulier lorsque les ménages partagent des modes de vie ou une organisation familiale proche : s'organiser pour emmener les enfants à l'école, prêt de matériel, entraide sur de petits travaux etc... « Dans les villages on a une solidarité, on a l'œil. On surveille ce qui n'est pas habituel. »

Pour compenser en particulier l'obligation de mobilité liée à ce mode d'habitat, les habitants organisent des systèmes de covoiturage pour l'accompagnement scolaire. L'absence de services urbains (diminution du nombre d'arrêts par le département à cause de routes non sécurisées et éclairées) peut déclencher des formes de solidarité de proximité.

Des cas singuliers sont repérés de pratiques communautaires inscrites dans l'histoire et la tradition locale, comme sur le grand territoire de Languidic : 13 chapelles sont réparties dans les hameaux, toutes restaurées par les comités de chapelles. Des pardons sont organisés une fois par an, les habitants se retrouvent dans les villages. « C'est un réel vecteur de lien social ». Tous les 2 ans, la commune organise le « Festival d'art de nos villages » : « 700 artistes interviennent en 2017, dans un hameau différent à chaque édition ».

La forme du hameau semble constituer de ce point de vue un levier lorsque l'implantation des bâtiments, les dispositifs de séparation permettent des proximités sans promiscuité. Encore faut-il que les personnes partagent les mêmes codes de socialité ou souhaitent aller vers des formes de convergence : « Tous les habitants ne savent pas vivre en hameau », « tout est prétexte à chercher des histoires ».

De même, les pratiques d'entraide ou de veille peuvent être plus difficiles ou longues à s'installer lorsque les profils sociologiques des ménages sont plus éloignés : agriculteurs et non agriculteurs ; locaux et « étrangers » ; anciens et jeunes ménages.

Enfin, certains maires considèrent que la vie des hameaux a globalement changé, empruntant aux pratiques et formes de socialité de la vie urbaine : « aujourd'hui les mentalités ont changé les gens sont plus individualistes ». Ce propos rejoint celui entendu chez les anciens et certains agriculteurs.

## Conflits d'usage : monde agricole et monde rural

Les maires considèrent que dans l'ensemble, les choses évoluent dans le bon sens : « les agriculteurs sont plus attentifs qu'avant à leurs pratiques et réciproquement, les « néo ruraux » sont plus tolérants ». Ces derniers sont prévenus en amont des impacts de leur choix résidentiel. Des chartes peuvent être mises en place dans certaines communes (ex. de Mellionec) pour prévenir ces conflits, faire œuvre de pédagogie. Les conflits d'usage tiennent plus à des personnes en particulier, identifiées. « Des gens qui ne veulent plus être en ville au nom de la tranquillité, mais qui sont malgré tout exigeants et se plaignent des nuisances liées à l'activité agricole ».

Pour autant, les maires constatent une augmentation des **niveaux d'exigence** en secteur périurbain et littoral : « les gens achètent des services aujourd'hui. Ils viennent de la ville, ils pensent qu'on leur doit tout ». Les doléances exprimées peuvent également être une remise en cause des éléments constitutifs de la vie de village (ex : supprimer l'angélus). Dans les communes plus rurales « on sait », la composante rurale et agricole de la commune est plus lisible d'emblée.

## Participation à la vie de la commune

Les habitants « de la campagne » s'intègrent-ils dans la commune ? Participent-ils pleinement et au même titre que les autres (habitants

localisés dans l'enveloppe urbaine : centre-bourg, lotissements...) à la vie de la commune, aux activités et initiatives ? S'ancrent-ils dans la durée ? Sont-ils visibles ou invisibles ? Dans quelle géographie s'inscrivent-ils : entre habitat et grand territoire, comment pratiquent-ils la commune ?

Pour les maires, la réponse est claire : « Les habitants de l'habitat dispersé sont comme les autres habitants du centre bourg. Ils ne participent pas moins à la vie de la commune ». L'intégration dans la commune tient plus au profil des ménages qu'au type d'habitat. Ainsi par exemple, la présence d'enfants inscrit les ménages nécessairement dans la commune quel que soit leur lieu d'habitat (école, activités associatives). Les maires ne soulignent pas la « fuite » des ménages vers des écoles de communes voisines comme une réalité ou comme une difficulté. En effet, lorsqu'elles existent, ces pratiques sont réciproques entre communes riveraines ; des vases communicants permettent des équilibres en termes d'effectifs.

### **Des facteurs sont repérés qui favorisent l'ancrage et la participation à la commune :**

L'achat d'un bien ancien implique des travaux de **rénovation** qui sont conduits dans la durée. Cet investissement en temps et en argent favorise l'intégration des personnes dans la durée. Par ailleurs, les ménages qui à travers l'installation à la campagne rêvent d'un « **retour à la terre** », participent au développement des circuits courts et des marchés locaux qui participent au développement local. Cela peut participer à l'essor d'une économie de proximité plus respectueuse de l'environnement. « Pour certains, la campagne est vue comme un nouveau « paradis vert » et ils développent des activités complètement nouvelles et atypiques ».

### **Inversement, des facteurs peuvent provoquer plus qu'ailleurs des mouvements de turnover :**

L'opportunité de devenir propriétaires conduit à faire un choix d'acquisition avec des contraintes de vie non anticipées « ils ont un mode de vie qui dépend de la voiture et qui génère des mobilités et donc du temps.

Il y a un moment où ce n'est plus possible. Ils jettent l'éponge ». En outre, ce choix résidentiel peut conduire à « atterrir dans un lieu où l'on n'a pas d'attaches familiales ou amicales ». Cette forme d'habitat n'est alors pas adaptée pour vivre seul lors d'un accident de la vie : une séparation, un décès. En effet, ce mode d'habitat rend alors plus pesants le sentiment d'isolement, les contraintes de mobilité, l'éloignement des services...

## Finances locales

Il est difficile pour les élus de faire un bilan financier de ce que représente l'habitat dispersé et de mettre ainsi en balance les coûts et les recettes pour la commune. L'habitat dispersé, ce sont des foyers fiscaux redevables d'une taxe d'habitation et d'une taxe foncière, et donc des recettes pour la commune. De manière générale, les maires disent ne pas ressentir particulièrement de sollicitations ou alors de manière très ponctuelle et généralement n'y répondent pas faute de moyens : demandes de réseaux, de transports, d'entretien de voirie, de tonte de l'herbe, de mobilier urbain..., en particulier sur les communes rurales. Seuls les grands villages posent cette problématique, plutôt dans les communes périurbaines, avec des « néo ruraux qui ont des exigences d'urbains dans une zone agricole ». « Ils vivent en campagne mais ils veulent l'éclairage public, l'assainissement collectif, les transports, les trottoirs... ».

Mais c'est aux maires disent-ils de définir une ligne de conduite pour répondre aux sollicitations adressées à la commune. Les potentiels acquéreurs qui s'adressent en mairie sont ainsi prévenus en amont des conséquences et contraintes de leur choix résidentiel. Une réponse claire tend en retour à faire diminuer les sollicitations : « la commune reste ferme sur l'aménagement en campagne. Elle ne compte pas mettre de l'éclairage public ni aménager des trottoirs dans les petits hameaux... Il n'y a aucune politique de voirie et d'assainissement dans ces villages ».

Seule l'organisation du ramassage scolaire reste une demande assez récurrente et problématique. Les réponses sont très variables entre communes, mais toutes entendent ne chercher de réponses que pour les gros villages.



# Les enjeux de l'urbanisation dispersée dans les stratégies urbaines

Comment les élus abordent-ils la question de l'habitat dispersé dans leur stratégie urbaine ? Quelle place lui accordent-ils par rapport aux enjeux de développement résidentiel ? Peut-on parler de concurrence ou de complémentarité entre centres bourgs et lieux de l'urbanisation dispersée ? Le changement de destination est-il une opportunité pour accompagner la mutation du modèle économique agricole ou un risque pour celle-ci ?

## Complémentarité ou concurrence entre centres bourgs et lieux de l'urbanisation dispersée ?

Comment est appréhendé le **rapport entre expansion urbaine** - en extension ou en renouvellement urbain- à partir de l'enveloppe urbaine et en particulier du centre bourg- et **urbanisation dispersée** ? Est-ce que continuer à urbaniser de manière dispersée ou densifier les hameaux constitue un risque de fragilisation de la centralité ? Au contraire, voit-on son développement comme un facteur favorable à la dynamique du territoire communal et du centre ? En résumé, les maires parlent-ils de concurrence ou de complémentarité entre centres bourgs et lieux de l'urbanisation dispersée ?

### **Deux problématiques différentes et sans liens dans les communes où l'habitat dispersé n'a pas de composantes « grands villages »**

Lorsque l'urbanisation dispersée est d'abord composée d'habitats isolés ou en hameaux, elle n'entre pas en jeu dans la stratégie urbaine de la commune. Le constat est en effet celui d'une absence de vacance à la campagne avec des mouvements de reprise du bâti ancien au fil de l'eau. La stratégie de développement est d'abord appréhendée à partir du bourg. L'enjeu est bien alors de ren-

forcer l'épaisseur du centre bourg en urbanisant les dents creuses, et en créant des lotissements en extension de celui-ci pour en éviter la dévitalisation, palier une baisse démographique menaçant les services et commerces. Il s'agit de donner un cadre à l'urbanisation et de formaliser une stratégie de renouvellement urbain du centre (anticiper des mutations, répondre à des demandes de construction dans les dents creuses ...).

L'habitat dispersé « ne pose pas de problème à la commune. Le document d'urbanisme et/ou le nouveau cadre législatif pose le principe : pas de construction à la campagne ». Les maires rencontrés ont bien compris la « fin du pastillage » impliquant un passage dans les prochains documents d'urbanisme en zone A ou N de tous les bâtiments inscrits aujourd'hui dans divers types de zonage (NH, AH, NR, NB...). Cette évolution n'est pas soulevée comme un problème, les extensions limitées restant autorisées. De même, il reste dans certaines communes de petites zones Ub déconnectées de l'enveloppe urbaine peu stratégiques. Les élus ne savent pas expliquer ce zonage et leur reclassement en zone A ou N dans le futur PLU/PLUI n'est pas contesté.

### **Deux problématiques liées pour les communes ayant de « grands villages » ou « grands hameaux »**

Sont identifiées deux stratégies qui renvoient à la représentation du rôle des villages dans le développement urbain, mais qui restent à chaque fois dépendantes d'une perception strictement communale du territoire.

**Les villages ont un rôle structurant dans l'armature urbaine de la commune et jouent un rôle de « pôle d'appui ».** Ils sont des remparts pour éviter les fuites des habitants vers les communes voisines dans leur pratiques quotidiennes en particulier lorsqu'il s'agit de villages historiquement structurés. Les maires insistent alors sur « la nécessité de maintenir de la vie dans ces villages qui participent à l'attractivité résidentielle de la commune et rendent les campagnes vivantes ». Les renforcer, c'est renforcer le bourg. « Les villages sont importants pour faire vivre le centre-bourg ». Certains maires souhaitent « favoriser les rencontres et les relations intergénérationnelles

dans les villages par la réhabilitation ou la création de lieux de vie communaux ». Les maires reconnaissent les difficultés d'agir à la fois sur les villages et le centre. Pour autant, l'extension urbaine et la périurbanisation sont selon eux des facteurs de dévitalisation du centre plus forts que la densification des hameaux. En outre, celle-ci ne risque pas « d'accentuer des conflits d'usages avec l'activité agricole puisque l'habitat agricole a déjà déserté ces lieux ».

Lorsque ces villages sont appréhendés dans cette logique d'armature, la stratégie consiste à les rattacher progressivement entre eux et avec le centre et redéfinir ainsi les contours de l'enveloppe urbaine, à définir les vocations de différentes polarités et à stopper de manière claire toute évolution des habitats dispersés (isolés ou sous forme de hameaux).

Le développement des villages (par division parcellaire) est perçu comme une problématique avec des risques de nuisances : dégradation de la qualité de vie, circulations, stationnement, gestion des ordures ménagères.... L'application de la loi permet d'y mettre fin. « Si on autorisait la construction sur des surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup>, on aurait 900 nouvelles habitations sur ces villages et on obérerait nos possibilités de construire de nouveaux lotissements en extension ». La loi constitue ainsi l'opportunité de mettre fin à un processus de densification non maîtrisée avec toutes ses conséquences en termes de gestion.

### Une difficile appréhension de l'outil STECAL

*De manière générale, le STECAL est difficilement appréhendé. Le caractère « à titre exceptionnel » est sujet d'incompréhension et certains maires rencontrés renoncent ainsi au STECAL pour ne pas avoir à justifier le choix d'une zone à urbaniser plus qu'une autre. Plusieurs font en outre le choix de réserver les STECAL pour une fonction économique. Rares sont les communes à utiliser le STECAL pour réaliser un projet d'ensemble. Il faut combiner à la fois l'opportunité immobilière, l'identification de besoins de locaux et des pistes de projet qui ont du sens à la campagne....*

### Les questions autour du changement de destination

*Les maires rencontrés sont plutôt favorables à rendre possibles les changements de destination pour éviter le risque de friches. Or, cette question n'est pas simple : les candidats à la reprise sont en effet plus nombreux que l'offre d'exploitations et le changement de destination entraîne une augmentation du référentiel coût. Le changement de destination a ainsi un caractère irréversible et obère les conditions de mutation du modèle agricole.*



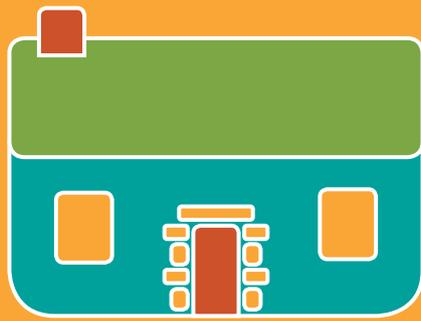


# Conclusion

L'étude permet de mettre en lumière la complexité et la richesse de l'habitat dispersé en Bretagne. Elle conduit en effet à repérer à la fois la diversité des parcours résidentiels des ménages qui font le choix de l'habitat dispersé, la diversité des formes d'habitat dispersé – entre habitat ancien isolé et construction neuve sur grands terrains-, et la pluralité des territoires du point de vue de leur attractivité résidentielle. La galerie des portraits élaborée ne prétend pas avoir épuisé le sujet et peut certainement être encore enrichie. Elle propose plus modestement de donner des clefs de lecture pour comprendre les facteurs qui concourent au choix de la « campagne », en combinant les éléments du triptyque (parcours personnel, type d'habitat, type de territoire). Tout au long de ce travail, le terme générique de « campagne » a volontairement été utilisé pour désigner une réalité qui pour les habitants rencontrés, recouvre des sens et acceptions multiples. Ainsi, la « campagne » peut être ce qui n'est pas la ville, le support de l'activité agricole, un cadre de vie offrant des qualités sensibles et esthétiques, un terreau de valeurs, ou encore un territoire accessible financièrement etc... Elle peut être vue comme un tout indifférencié aux contours un peu flous, ou offrir au contraire une multiplicité de facettes – de paysages, de coutumes, de valeurs... et tous les choix de vivre à la « campagne » ne se valent pas. Les représentations qui lui sont associées peuvent être incarnées, nourries de l'expérience ou relever d'un imaginaire plus ou moins fantasmé. Aussi, les renouvellements sociologiques qui s'opèrent plus ou moins vite dans ces lieux peuvent-ils être source de relations riches ou de confrontations plus ou moins conflictuelles.

Ainsi, les propos des acteurs rencontrés (habitants, acteurs, maires) conduisent à considérer l'habitat dispersé comme une réelle ressource pour des campagnes vivantes et renouvelées, où se réinventent de nouvelles formes du vivre ensemble, souvent fait d'entraides et de pratiques solidaires. Pour autant, les équilibres sont fragiles et invitent à la vigilance pour maintenir les conditions d'une activité agricole, le respect de cultures locales, la qualité des paysages et la gestion de la dépendance automobile. Dans ce sens, les orientations de la loi ALUR sont saisies par certains maires comme l'opportunité de maintenir ces équilibres et de stopper tout mitage. Tous les aspects et enjeux de cette loi ne sont pour autant pas bien compris. Si tous les maires rencontrés intègrent dans leur stratégie urbaine la nécessité d'un centre bourg renforcé, tous ne considèrent pas cet objectif comme incompatible avec l'urbanisation dispersée. Certains en effet la voient comme nécessairement complémentaire au renforcement du bourg : l'attractivité des hameaux profitant à la fréquentation du centre. De même, la fin du pastillage n'est pas du tout considérée comme problématique lorsqu'elle concerne de petits hameaux constitués de quelques unités d'habitat ancien. Elle est plus controversée pour certaines communes dotées de grands villages historiques considérés participer à « l'armature urbaine » de la commune. Il reste que les stratégies urbaines et d'accueil de populations sont encore aujourd'hui rarement appréhendées à l'échelle intercommunale. Les temps d'élaboration des nouveaux PLUI vont de ce point de vue être décisifs.







CÉRUR\_  
écrire  
les territoires,  
dessiner  
la chose publique

