

# Le Luberon, ...



**Aujourd'hui ...**

**une campagne urbaine,  
une banlieue rurale ?**

**Et demain ...**

**quelle identité ?**

Par Rémi CROUSLE

Mémoire de fin d'études réalisé sous la conduite de  
Marie-Ange COURBON (PN.R.L.), Jérôme DUBOIS et Denis BERTHELOT (I.A.R.)

## AVANT-PROPOS

### La Provence, notre Californie pavillonnaire ?

Maubec et son "vieux village", où j'habite aujourd'hui. Devant moi la montagne du Petit Luberon. Et si je me retourne, l'horizon se renverse dans la plaine sur un paysage étrange : des pavillons blêmes, centrés à l'équidistance parfaite des haies, sous des toits identiques, surmontés d'antennes paraboliques, un village qui a tout de la banlieue, de la jachère périurbaine. Ici : trottoirs en asphaltes lie-de-vin, mobilier urbain pseudo design fleuris de géraniums transgéniques, et places de parkings marquées au sol. La ville est arrivée jusqu'ici, dans notre dos, sans un bruit ... Le Village de Maubec, n'est qu'à 10 km de Cavaillon, 25 d'Avignon, l'attraction urbaine l'a satellisé et domestiqué, et ce n'est plus un village que pour celui qui se croit en Provence ... Celui qui y Croit. Toute la vie est ailleurs. Le village s'est vidé, pas de ses habitants mais des organes qui faisaient sa suffisance. Il y a de plus en plus de gens, mais plus vraiment de gens du coin, ce sont maintenant des résidents, plus des villageois. Ce village comme tant d'autres ici dans le coin de Provence est si bien relié à la ville, ses valeurs et ses contraintes, qu'il n'est plus à la campagne, sinon parce qu'il en est entouré, que les lotissements ont la vue sur le Luberon, à défaut d'y avoir les deux pieds.



N'est-on pas, dans cet univers où l'on a planté des espèces qui imitent le plastique, achetées chez Monsieur Bricolage, partout à la ville, dans l'illusion d'un horizon champêtre ? Tous ces vieux villages de Provence, qui font le bonheur des touristes, mais tellement oubliés par ces résidents. Le territoire urbain de ces villages ne ressemble plus qu'à une dentelle de maisons individuelles, lesquelles sont le nez sur la rue et sont dos à des champs, à des vignes, qui deviennent des friches au fur et à mesure que les constructions sont plus nombreuses.

Une structure urbaine qui démultiplierait le contact avec la nature, vous dites ? Que nenni ! Car en disloquant le paysage de ces champs, de ces vignes qui interrompait les hameaux "originels", tous ces nouveaux lotissements n'ont bien au contraire fait que générer des coins, des résidus, autant de place perdue qui ne l'était pas, avant, au même endroit.

Toutes ces nouvelles maisons sont directement branchées sur les départementales qui les relient à Cavaillon, Avignon, Apt, Pertuis, Aix, Marseille ... Parce qu'en effet ces nouveaux résidents travaillent à la ville, s'habillent et se nourrissent dans les supermarchés ...

Et c'est bien ainsi qu'un lieu se défait : sans villageois, plus de village, juste des maisons posées sur la campagne. Des maisons avec des jardins qui descendent en pente douce jusqu'aux trottoirs, jointifs de la voirie, déguisés en espace publics privatisés. La plupart de ces résidents ignorent bien souvent ce qu'il y a derrière la prochaine haie, au bout du prochain chemin. Cette absence de pratique du paysage participe d'un aveuglement schizophrénique, le déni de la campagne. On est bien trop souvent amené à diagnostiquer avec ce récent étalement urbain une absence de relation à la nature.

A la décharge de ces nouveaux résidents, il faut bien reconnaître que les champs d'aujourd'hui ont perdu toute valeur d'hospitalité. Les massifs forestiers comme le Luberon, les Alpilles, les Calanques et autres sont l'été fermés aux promeneurs pour parer à tout risque d'incendie, et l'hiver, en plein champs, on est jamais à l'abri d'un tireur aviné ! Mais au moins, ces nouveaux résidents font-ils leurs jardins ? On peut en douter.



Il y a en effet dans notre région bien plus de piscines que de potagers. Mais pourquoi cette absence de relation entre ces nouveaux résidents et cette nature qui est pourtant partout omniprésente ? C'est bien sans doute que jusque dans leur conception de la campagne, ils sont avant-

tout urbains ces nouveaux résidents. Pour eux, la campagne est forcément à l'extérieur. Il faut donc prendre la voiture pour aller la trouver. Car à partir du moment où les emblèmes de l'urbanité sont présents aux articulations visibles du territoire, la campagne, aux yeux de ces nouveaux résidents, est déchue de son rang de nature, et rejeté dans l'interstice, le résiduel, la friche. Cette "nouvelle" campagne, aux yeux de ces "nouveaux" résidents, n'est perçue que

comme une succession de trous. Et ces troubles perceptifs peuvent rapidement avoir des conséquences morphologiques : car si je ne vois plus le monde qui m'entoure, je n'ai alors plus particulièrement besoin d'être raccord avec lui. Il me suffit de coexister vaguement ...

Et c'est peut-être bien là ce que ce sont dit bon nombre de nos nouveaux résidents qui ce sont fait construire leur villa en bon style néo-luberonnais, aux tuiles si caractéristiques, prenant bien soin de peindre la boîte aux lettres du même bleu lavande que les volets, et puis, comme s'ils s'étaient subitement désintéressés des faux-semblants, ont totalement oublié de crépir les parpaings. S'ils avaient été de véritables villageois à l'ancienne, ils se seraient toujours débrouillés pour finir de crépir plutôt que de paraître pauvres aux yeux des autres ; tandis que ces nouveaux arrivants ne connaissent personne, si bien que le regard de leurs voisins glisse sur eux comme le vent. Ils se sont contentés de réaliser là les signes suffisants de la matérialisation de leur rêve, à leur seul usage, et c'est bien assez ...



# SYNOPSIS

## 1 - ÉTAT DES LIEUX

- 1.1 - LE "MONDE RURAL", LUBERONNAIS, AUJOURD'HUI
  - 1.1.1 - Définitions
    - La forme périurbaine - Une nouvelle entité géographique
  - 1.1.2 - Le rural n'existe plus
    - La Provence métropolisée - Selon Jacques Lévy, le rural n'existe plus - « Campagnes urbaines »
  - 1.1.3 - Évolution de l'activité
    - 800 emplois en moins dans le primaire en Luberon - Activité et emploi en Luberon - Déplacements domicile-travail en Luberon
  - 1.1.4 - Évolution de la population
    - La région attire de plus en plus d'habitants - Déconcentration urbaine marquée - Évolution de la population du Luberon - Nouvelles représentations
- 1.2 - "L'HABITAT RURAL", LUBERONNAIS, AUJOURD'HUI
  - 1.2.1 - L'habitat provençal
    - A l'origine, un habitat groupé, encadré
  - 1.2.2 - Une nouvelle esthétique populaire
    - La maison populaire se veut régionale
  - 1.2.3 - Toujours plus de consommation
    - 25 % de logements en plus d'ici 2030 selon l'Insee -
  - 1.2.4 - Toujours plus de consommation d'espace
    - Étalement urbain
  - 1.2.5 - Archipels métropolitains (polynucléarité)
    - Le Luberon, un territoire sous pression
    - Principes d'organisation générale du Luberon - 1950-1980, Le renouveau du Luberon - 1980-2000, image et prix du foncier - 2000, le Luberon, un territoire métropolisé
- 1.3 - CAUSES, MOTIVATIONS, REVES, ...
  - 1.3.1 - On veut choisir son voisinage
    - La densité fait peur - Nouveaux usages - Vivre entourés de gens "semblables"
  - 1.3.2 - Désirs de nature, de campagne
    - Désirs de campagne (celle de la liberté, de la ... solidarité) - On a tous du vert au bout des doigts - La maison, le jardin, sont pensés comme achèvement du paysage
  - 1.3.3 - L'idéal social
    - Du plan type au modèle ... - L'idéal social
  - 1.3.4 - Un vecteur : la voiture individuelle
    - Du plan type au modèle ... - L'idéal social
  - 1.3.5 - Développement de la voiture individuelle
    - Un seul objectif : la maison individuelle
    - 70 % des français déclarent souhaiter habiter une maison individuelle - Du mythe du pavillon à celui de la villa - Culture TV - LEROY MERLIN et compagnie

## 2 - "PARADIS VERT" OU "ENFER A CRÉDIT"

- 2.1 - DECALAGES DES HABITANTS
  - 2.1.1 - Escalade des prix, crise de l'emploi, ...
    - A quel prix ? Déconnexion de la valeur réelle des biens ... - Anglais, suisses et belges font grimper les prix ! - Evolution de la demande - Prix du foncier et développement local - Bassin de recrutement moins étendu
  - 2.1.2 - La campagne oubliée
    - Atteintes au paysage ? - On vit à la campagne, mais on exige le confort de la ville ... - L'isolement spatial de la maison "à la campagne" n'est aujourd'hui plus qu'un leurre - Campagne mondaine ? (Gordes ...) - Les nouveaux "amis du Luberon" ...
  - 2.1.3 - Perte d'identité, pays de déracinés
    - Un refus d'aujourd'hui - Inspiration de sentiments nostalgiques - Une recherche de l'identité perdue - De Roussillon à Bowling for Columbine ? - La PACA, une région en difficulté d'identité - L'enracinement du FN en PACA, traduction d'une aire urbaine fragmentée ? - La maison des "campagnes urbaines" dans l'illusion du hors-la-ville - L'homme urbanus de 2030 ...
  - 2.1.4 - Urbanité en danger ?
    - Nouveaux usages - Opposition entre l'économie de l'espace et le désir d'individualité - Que reste t'il de l'espace public ? ... des "Plan de Campagne" ? Une ville qui ne ferait plus société ?
- 2.2 - DECALAGES DES RESPONSABLES (PROFESSIONNELS ET ELUS)
  - 2.2.1 - Fausse route des pouvoirs publics
    - Les grands ensembles ont banni la densité - Dispersion des responsabilités - Les lotissements de maisons individuelles : une réponse certes simple pour la collectivité, mais ... - Pressions, tensions et clivages - Risques naturels - Transport et énergie
  - 2.2.2 - Limites des constructeurs, absence des concepteurs
    - Les lotissements de maisons individuelles : une réponse certes simple pour les constructeurs mais ... - L'architecture absente de la maison individuelle ? - Pas de recours obligatoire aux architectes - On pensait légitimement se passer des architectes - Maison individuelle "pas assez intéressante" - Désintérêt des architectes pour la maison individuelle
  - 2.2.3 - Densification ou étalement ?... pas de réponses claires
    - Débats sur la ville pas tranchés des urbanistes - Représentations contradictoires - La densité a un coût, l'étalement aussi - Méconnaissance des modes de vie - Confusion ... - Timides tentatives ... - Le contrôle et le conseil se cherchent ... - Un peu d'humilité ...
- 2.3 - RESUMONS-NOUS
  - Du sens de l'"habitat" - Quels sont nos objectifs aujourd'hui ? - Les promoteurs et les architectes font ce qui s'est toujours fait - Réflexion sur le banal - Paradis verts ? Ou Paranoïa collective ? - Nous sommes à l'époque des serrures trois points - Que reste t-il du savoir-vivre ensemble ? - Saurons-nous créer un nouveau savoir vivre ensemble ? - Au-delà du débat étalement urbain contre densification, saurons-nous relier les passions, les intérêts communs

## 3 - NOUVELLES ORIENTATIONS

- 3.1 - CHANGEMENTS DE TENDANCES EN COURS
  - 3.1.1 - Nouvelles tendances
    - Le périurbain n'est pas une fatalité - Des évolutions se font jours dans notre société - Une nouvelle génération - Nouveaux usages - Nouvelles formes de centralités - Les ressources spécifiques du quartier et de la proximité physique prennent une valeur nouvelle
  - 3.1.2 - Nouveau contexte
    - Urgence à ouvrir de nouvelles zones à la construction - Changement de référentiel : le Luberon est la nouvelle urbanité rurale - Atomisation de la structure de production
  - 3.1.3 - Reclarification/Redistribution nécessaire des rôles
    - Finie la centralisation, vive la négociation multilatérale! - De la nécessité de la concertation - La beauté des ensembles urbains est le produit de l'équilibre entre pouvoir collectif et liberté individuelle - Rendre possible l'équilibre ... - Laisser la place à l'expression, celle de l'habitant - Rôle et limites? du conseil architectural du PNRL - Quelques exemples concrets ...
- 3.2 - NOUVELLES FORMES, NOUVEAUX MATERIAUX, NOUVEAUX METIERS, NOUVEAUX OUTILS
  - 3.2.1 - A l'échelle urbaine
    - Nouvelles mesures environnementales - La densité sera recherchée pour ses qualités architecturales et urbaines - Retrouver la créativité perdue - Remise en cause des normes appliquées à l'urbanisme de détail - Les plus petits modes de regroupement
  - 3.2.2 - A l'échelle de la maison
    - Nouvelles exigences - Davantage d'intimité et d'autonomie - La pièce en plus - Davantage de flexibilité - Un confort vécu différemment - Le Logement de demain - Relation intérieur extérieur
  - 3.2.3 - Les architectes "réhabilités" ?
    - Aux demandes formulées en termes nouveaux, doivent être apportées des réponses originales - Tous les actes professionnels, et pas seulement l'acte de conception, sont porteurs d'exigence architecturale - Nouvelles possibilités d'intervention - L'avènement des "urbanistes-paysagistes"
  - 3.2.4 - Communication des projets
    - Nouvelles représentations
- 3.3 - DÉVELOPPEMENT DURABLE : S'APPUYER SUR LES "BONS" EXEMPLES
  - 3.3.1 - Effet vitrine des exemples qui "marchent"
    - Savoir guider le regard, et donner des codes de lecture - Eviter les écueils passés - Actions envisageables - Innovation dans la méthode - PNRL et développement durable - Intentions - Autres exemples
  - 3.3.2 - Et c'est l'affaire de tous ...
    - Militantisme ... de tous !

# INTRODUCTION

La notion d'habiter est tout aussi complexe que peut l'être son étymologie. Habiter vient du fréquentatif latin *habitare* qui signifie "se tenir en un lieu", demeurer. Pour l'urbaniste, la notion d'habiter ne peut être dissociée de la notion de territoire. Habiter c'est consommer, se distraire, aimer ... Habiter, c'est vivre.

La dernière décennie a vu changer les campagnes, en même temps que le regard et les pratiques d'usages des citoyens à leur égard. La nouvelle figure de l'espace rural, avec la campagne "cadre de vie" vient aujourd'hui se superposer à la campagne "ressources" des paysans. Mais, précise P. PERRIET-CORNET [2002]<sup>1</sup>, de cette campagne rêvée à la campagne réelle, il y a parfois un fossé béant, et surtout matière à l'expression de contradictions profondes et de conflits sévères entre anciens et néo-ruraux pour des usages opposés des mêmes espaces. Ainsi, pour les nouveaux résidents de ces espaces périurbains, le bilan peut parfois être mitigé.

Si la beauté des paysages est bien au rendez-vous, la qualité attendue du cadre de vie n'est pas toujours à la hauteur des espérances, du fait notamment des insuffisances en équipements et en services de santé, de commerce ou d'éducation et de garde pour les enfants. Même les espaces ruraux les plus éloignés des pôles urbains connaissent des arrivées substantielles de nouveaux résidents.

Un mouvement qui peut certes générer de nouvelles dynamiques, mais aussi de fortes attentes sociales en matière d'aides financières, de créations d'activités nouvelles et d'emplois. Autant d'exigence - et de frustrations parfois - à l'égard des politiques, celles là même peut-être qui se sont exprimées dans la confusion mais avec force au premier tour des élections présidentielles de 2002.

---

<sup>1</sup> PERRIET-CORNET P., *Repenser les campagnes*, DATAR, éditions de l'Aube, 2002

Mais toutes ces contradictions, bien réelles, qui opposent les différents usages et les divers usagers des espaces ruraux ne sont-elles pas le produit d'un même processus : celui qui voit les forces conjuguées de l'industrialisation et de l'urbanisation intégrer progressivement les campagnes dans un système économique et sociopolitique unifié. L'auteur de « Repenser les campagnes » aurait pu préciser : des forces dominées et orientées aujourd'hui par une mondialisation dominée par les marchés financiers et par les grandes entreprises multinationales.

L'étalement urbain n'est pas la cause principale de la ségrégation sociale, laquelle a toujours existé dans l'histoire. A l'opposé, la densité ne garantit pas davantage de cohésion sociale. La sociologie réfute toute relation mécaniste de ce type. Les urbanistes opposent en général la densité, associée à la sociabilité, et la maison individuelle assimilée à l'individualisme. Le Conseil Français des Urbanistes, réuni lors de l'université d'été à Aix en Provence en août 2003, n'aura cependant pas tranché sur ce débat. En revanche, il a mis en avant que la mixité sociale ne peut pas être imposée et que si les lotissements périurbains permettent en effet un mode de vie "entre-soi", recherché par leurs habitants, il appartient aux communes de renouveler leurs offres d'habitat, pour attirer davantage les familles en quête d'un environnement social et urbain plus sécurisant, d'un cadre de vie plus calme et en contact avec la nature.

Le territoire du Luberon constitue un espace d'un très grand intérêt pour l'étude des relations particulières entre les hommes et leur habitat : en effet, on y trouve une grande variété de populations tant résidentielles que temporaires (+ 30 % d'habitants en plus sur les quinze dernières années ... directement touché par l'arrivée A51, TGV, et bientôt l'ITER). De là, de nouvelles formes de résidentielles temporaires basées sur une grande mobilité : résident temporaire, venu en Luberon pour ses loisirs en villégiature ou en touriste de séjour, résident principal, venu en Luberon par choix résidentiel ou d'activité, résident autochtone ayant des attaches foncières et/ou familiales. Ce territoire d'exception se trouve aujourd'hui à la croisée des chemins, affirme

Cécile HELLE [2004]<sup>2</sup> : « le Luberon, ou comment un haut lieu peut redevenir un lieu comme un autre ». Perçu en multiples périphéries par un monde urbain composite, le Luberon semble aujourd'hui en effet de ne jamais devenir qu'un arrière-pays méditerranéen parfaitement métropolisé, comme il en existe tant autour du bassin méditerranéen.

Le passage de la campagne au périurbain transforme les paysages, modifie l'habitat et les manières d'habiter et compose un autre rapport à la nature et à l'organisation collective.



Qu'est ce qui incite les habitants des villes ou de leurs banlieues à choisir de s'installer dans des régions périurbaines ?

Quels rêves de nature, de maison, de village, de voisinage, de contrôle de décisions influant sur leur propre vie quotidienne se construit, quelles images de l'urbanité et de la ruralité s'élaborent entre le temps du travail urbain et celui du voisinage rural ?

Comment ces espérances ont-elles été entendues et prises en compte par les responsables (élus et professionnels) ?

Quels peuvent être aujourd'hui les espaces de référence identitaire lorsque le territoire des pratiques s'étend et se dissocie, lorsque le territoire d'une même collectivité ne représente plus un espace commun mais seulement le support de territorialités individuelles et multiples ?

---

<sup>2</sup> HELLE C., Le Luberon : la fin d'un territoire d'exception ?, Mappemonde N° 73, 2004

# PREMIÈRE PARTIE

## 1 - ÉTAT DES LIEUX

### 1.1 - LE « MONDE RURAL » LUBERONNAIS AUJOURD'HUI

#### 1.1.1 - Définitions

##### La forme périurbaine

La forme périurbaine découle de l'étalement urbain. Elle consacre la diffusion spatiale quasi-totale des modes de vie urbains dans les pays occidentaux. Ses limites spatiales échappent à la morphologie urbaine, elles dépendent maintenant des flux de mobilité, et ne s'inscrivent donc plus dans une opposition ville-campagne, mais dans un mitage du territoire. Elle se distingue de la rurbanisation, qui qualifiait dans les années soixante-dix le redéploiement pavillonnaire dans les communes rurales proches des centres urbains. La périurbanisation traduit pour sa part une dynamique d'occupation lâche et continue, non seulement des couronnes urbaines mais également des intervalles situés entre les centres anciens. Ce développement périurbain est aujourd'hui généralement considéré comme correspondant aux aspirations de la population en matière de modes de vie : c'est un tissu qui se caractérise par la quasi-absence de contiguïté des activités, implique l'usage de l'automobile, et qui se caractérise dans sa forme par l'habitat individuelle.

##### Une nouvelle entité géographique

Avec des appellations diverses de métropole (Ascher 1995), métropole, ville émergente (Chalas, 1998), l'on tente de caractériser ces espaces en cours de formation. La diversité et l'instabilité même de ces termes témoignent bien finalement que l'on a affaire à une nouvelle entité géographique, peu aisée à circonscrire et à dénommer.

#### 1.1.2 - Le rural n'existe plus

##### La Provence métropolisée

Pour J.P. FERRIER [2003]<sup>3</sup>, la métropolisation rend compte du fait que l'on habite à différents endroits qui font fis des limites communales, départementales ou régionales. En même temps la distinction entre la ville et la campagne tend à perdre de son importance : de proche en proche, on finit par habiter des territoires très vastes. Le triangle Montpellier-Orange-Toulon, au cœur duquel on trouve le Luberon, compte aujourd'hui plus de quatre millions d'habitants. A une heure de TGV, se construira (à terme) un triangle Lyon-Espagne-Italie de près de dix millions d'habitants. Ces territoires métropolisés fonctionnent un peu comme des archipels (on passe d'une île à une autre). Ces archipels sont pratiqués par chacun d'entre nous, pour des motifs de travail, mais aussi pour de tout autres (loisirs, famille, achats, études, ...). La qualité et le développement du réseau routier sont tels qu'on peut habiter à peu près n'importe où. La campagne provençale dispose en effet aujourd'hui de tous les dispositifs de la ville. Cette capacité d'émergence des lieux fait que la distinction ville-campagne n'a plus de sens. On a longtemps cru que le modèle urbain, qui a vu la multiplication de villes très importantes, liée à l'industrialisation, allait dominer notre société. Or, ce phénomène de l'explosion de l'urbain a commencé à basculer à partir de 1970, peu après l'explosion de mai 68 et des mouvements culturels associés (avec le développement de l'écologie notamment), des chocs pétroliers, et du début de la "crise". La métropolisation est liée à cette modernité là, et constitue un univers culturel nouveau.

<sup>3</sup> FERRIER J.P., Habiter les régions métropolisées, Café géographique d'Aix en Provence, 18 juin 2003

### Selon Jacques Lévy, le rural n'existe plus

Pour la première fois en France, la majorité de la population des communes rurales vit dans l'espace à dominante ... urbaine. Ce paradoxe apparent confirme la difficulté de mesurer l'urbanisation: on peut en effet aujourd'hui vivre dans une aire urbaine, selon les critères de l'Insee, tout en habitant à la campagne. De nombreux petits villages sont en effet désormais passés dans l'orbite, plus ou moins lointaine, d'une grande ville. Maubec-Cavaillon-Avignon.

Ce transfert est d'une certaine façon, la traduction chiffrée du phénomène, aujourd'hui perçu de façon intuitive, d'interdépendance croissante du rural avec l'urbain, avec la banalisation de l'habitat à la campagne et du travail en ville, facilités par le tout-voiture, aboutissant à une homogénéisation partielle des modes de vie.

Le géographe Jacques LEVY [2001]<sup>4</sup> affirme ainsi : "la vision traditionnelle qui représente l'espace français comme un emboîtement hiérarchisé de territoires ne correspond plus à la réalité, ... le rural n'existe plus." Cela ne signifie pas que la campagne aurait disparu, mais dès lors que les agriculteurs ne représentent plus que 4% de la population active, les données changent radicalement.

### « Campagnes urbaines »

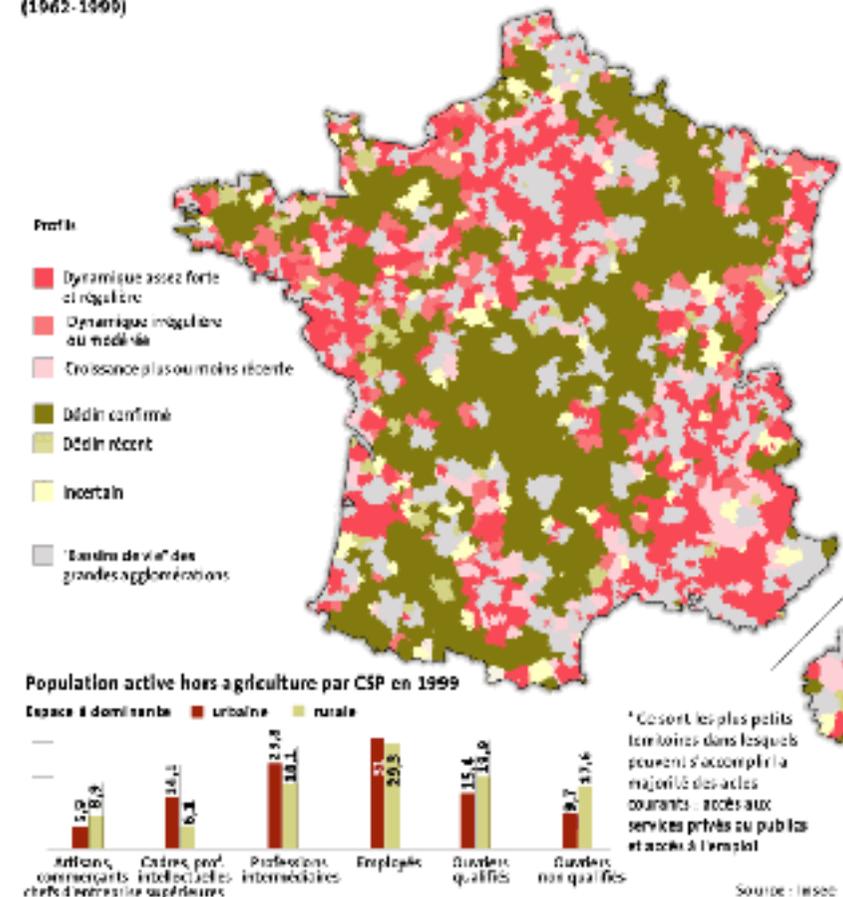
Daniel PINSON et Sandra THOMANN [2001]<sup>5</sup> n'hésitent ainsi pas à qualifier de "campagnes urbaines" ces espaces vécus par les nouveaux acquéreurs de villas. Le terme de « campagnes urbaines » correspond bien pour eux au type de "territoire" que contribuent à produire les habitants du périurbain, partagé entre fébrilité urbaine et retraite rustique.

<sup>4</sup> LEVY J., *Ouelles ville voulons-nous ?*, Café géo de Mulhouse, le 5 avril 2001

<sup>5</sup> PINSON D., THOMANN S., *La maison en ses territoires*, L'Harmattan, 2001

### BOURGS ET PETITES VILLES : LA MAJORITÉ DES BASSINS DE VIE SONT EN CROISSANCE

Profils de dynamique démographique des 1 745 bassins de vie\* des bourgs et petites villes (1962-1999)



Carte Insee : croissance des bourgs et petites villes

### 1.1.3 - Évolution de l'activité

#### 800 emplois en moins dans le primaire en Luberon

Les données offertes par l'Atlas du PNRL [2004] sont très claires : en Luberon, si le secteur dit primaire représente toujours 8% des emplois (contre 3% à l'échelle de la PACA), il n'en a pas moins perdu 800 emplois, alors que dans le même temps se créaient 2600 emplois dans le tertiaire (secteur qui représente, sur le territoire du Parc aujourd'hui, 73% des emplois).

#### Activité et emploi en Luberon

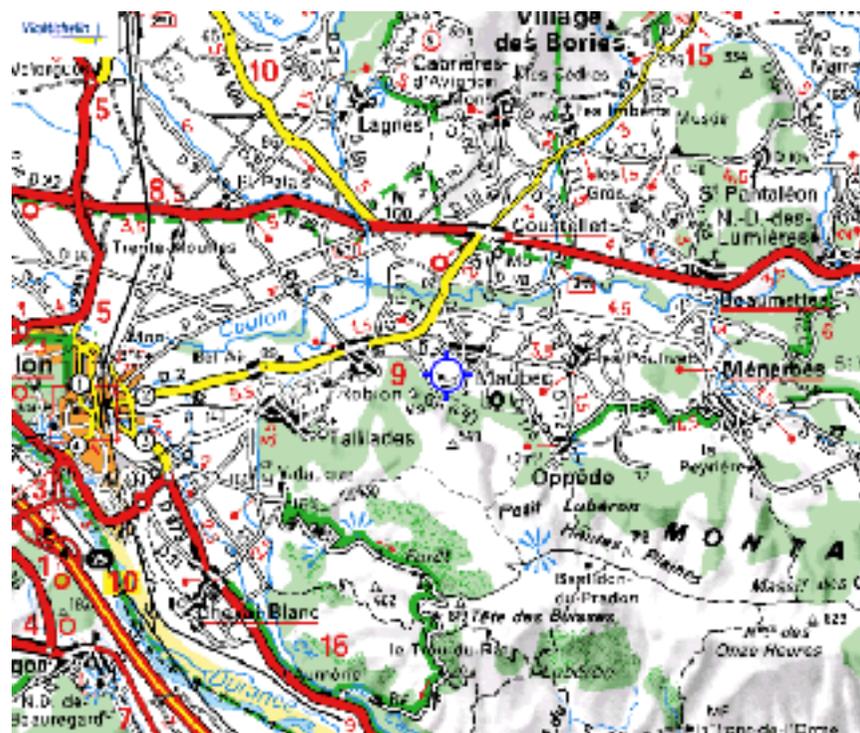
Le territoire du Luberon, par son caractère rural et montagneux n'est pas à proprement parlé une zone de forte attraction économique. La majorité des emplois de la région sont en effet plutôt drainés vers Avignon, Aix en Provence ou Marseille. Pourtant, le nombre d'actifs sur l'ensemble du territoire a augmenté. Les communes qui représentent des taux d'activités supérieurs à la moyenne territoriale sont bien sûr les villes et leurs communes périphériques. Il s'y concentre l'essentiel de la population et les principaux pôles d'emplois du Parc.

#### Déplacements domicile-travail en Luberon

Depuis neuf ans, les déplacements domicile-travail ont beaucoup progressé. Les personnes qui vont travailler ailleurs que dans leur commune de résidence sont de plus en plus nombreuses. En 1999, 53 % des actifs ayant un emploi vont ainsi travailler en dehors de leur commune de résidence. Pour comparaison, ils n'étaient que 43 % en 1990. Ce phénomène est particulièrement sensible à la périphérie des villes, et cela concerne surtout Cavailhon et Manosque. Cavailhon, située dans la partie Ouest du Parc, bénéficie directement du dynamisme de la vallée du Rhône (la A7 qui relie Marseille à Lyon, la frôle, faisant de Cavailhon la porte du Luberon).



Cavaillon, Gordes, et ... Maubec



## La région attire de plus en plus d'habitants

L'INSEE [2003]<sup>6</sup> annonce, pour la période actuelle, une moyenne de quarante mille habitants de plus par an pour la région PACA. Ainsi, entre le 1er janvier 1999 et le 1er janvier 2002, la population de la PACA a progressé de 123 000 habitants pour s'élever à plus de 4,6 millions de personnes. Ce chiffre traduit là une accélération de la démographie régionale. Ce mouvement a véritablement été amorcé à partir de 1996, le début des années 1990 correspondant plutôt à une période de grand marasme économique pour la région, alors caractérisée par une croissance molle. Il traduit ainsi l'attractivité retrouvée pour l'ensemble de la région : 25 000 migrants en 1999, 33 000 l'année suivante, 36 000 en 2001.

Avec 512 310 personnes, le Vaucluse représente (en 2002), 11 % des habitants de la région. Le solde naturel participe alors pour un tiers seulement à l'augmentation de la population et le solde migratoire pour les deux autres tiers. Ce solde migratoire, pour le Vaucluse, correspond au départ de 49 820 personnes et à l'arrivée dans le même temps de 61 756 personnes, faisant grimper sa croissance démographique annuelle au chiffre de 0,90 % (soit deux fois supérieure à la moyenne nationale).

## Déconcentration urbaine marquée

Caractéristique de cette croissance : elle touche aussi bien les petites aires urbaines (L'Isle sur la Sorgue, Cavaillon, Pertuis, ...) que les communes de l'espace à dominante dite rurale. Cette espace est ici très étendu, notamment du fait du relief, et connaît ainsi une croissance démographique soutenue. Mis à part l'Île-de-France, la région PACA est celle qui enregistre la plus faible proportion de communes de l'espace à dominante rurale en déclin démographique : seulement 20 %, contre 50 % par exemple en Midi-Pyrénées et un maximum de 74 % en Limousin.

---

<sup>6</sup> INSEE, Provence Alpes Côte d'Azur : une attractivité confirmée qui profite à tous les départements, Sud INSEE N° 65, décembre 2003

Cette déconcentration urbaine a ainsi permis en Luberon le renouveau d'un grand nombre de villages qui ont vu leur croissance démographique se redresser.

## Évolution de la population du Luberon

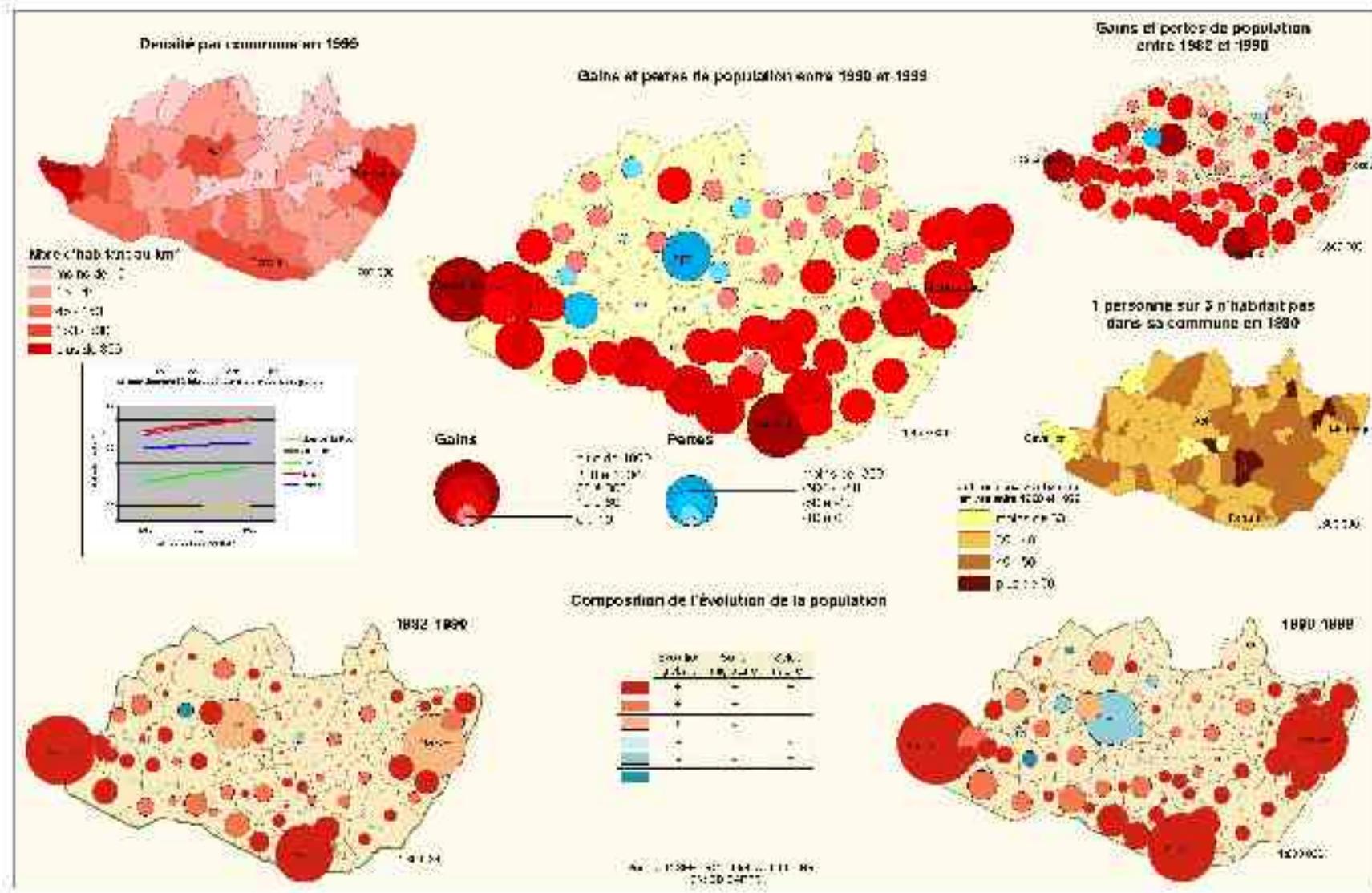
Le Luberon est un territoire rural qui a suivi une évolution démographique similaire à celle plus générale de la France rurale.

1861 : un territoire rural dominant les villes. En 1861, la population du Parc est de 86 000 habitants. Elle est répartie uniformément sur le territoire avec une densité légèrement supérieure à l'ouest. Les relations villes-campagnes sont alors des rapports de domination, la campagne fournit à la ville des hommes et des produits.

1931 : une déprise rurale au profit des villes. En 1931, la population du Luberon n'est plus que de 60 000 habitants. Le Luberon a connu en effet un fort exode rural dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Les villes bénéficient alors d'une image très positive associée au progrès, aux nouveaux emplois, aux avantages sociaux, à des logements de meilleure qualité. Les quatre grandes villes du Luberon (Apt, Manosque, Pertuis et Cavaillon) gagnent ainsi 20 % de population entre 1861 et 1931. Les relations villes-campagnes se sont alors modifiées. Les rapports de domination existent toujours, mais on arrive à une complémentarité. Les villes accroissent leur domination culturelle, administrative et financière et elles commencent à s'étendre spatialement.

1962 : déjà une volonté de retour à la campagne pour une certaine catégorie de la population. Dans les années 1960-70, la campagne pour la première fois depuis longtemps est redevenue un enjeu, un objet de convoitise. Dans le Luberon, comme dans le reste de la France d'ailleurs, on assiste à un accroissement de la population considérable dans les communes périphériques des quatre grandes villes. Les rapports villes-campagnes deviennent alors conflictuels. Les centres-villes voient une partie de leurs

## DYNAMIQUE DE POPULATION



résidents transférer leur habitat en périphérie. Dès lors, la croissance des villes ne se fera plus que par périurbanisation et rurbanisation.

1982 : un phénomène de périurbanisation de plus en plus marqué. Dans les années 1980, on assiste à la poursuite de cette périurbanisation. Un phénomène de mitage se renforce par la multiplication des maisons de citadins nouveaux-venus.

2000 : la population du Luberon a atteint 155 000 habitants. Même si sa croissance démographique s'est ralentie, cette croissance reste plus importante en "campagne" que dans les quatre villes-centres, qui ne représentent plus que 48 % de la population totale, contre 55 % 30 ans plus tôt.

### Nouvelles représentations

Population plutôt vieillie, aisée, cultivée ... et nouvelle vague d'élus : à l'heure où le monde rural entre en rupture d'agriculture, les équipes municipales enregistrent l'arrivée dans leurs rangs de nouvelles générations de responsables (à l'occasion des élections municipales de 2001, 40 % des communes du Luberon ont ainsi changé de maire).

## 1.2 - "L'HABITAT RURAL" LUBERONNAIS AUJOURD'HUI

### 1.2.1 - L'habitat provençal

#### A l'origine, un habitat groupé, encastré

Au Moyen-Âge, l'insécurité était telle qu'elle a déterminé à elle-seule les implantations, lovées sous le château sans autre considération que celle d'être le plus à l'abri possible, à l'intérieur d'une enceinte, sous la protection du donjon. Ainsi s'est constitué la plupart des villages de Provence, sur des sites perchés. Les maisons s'y sont agglomérées en gradins le long des courbes de niveaux. Elles se sont tellement agglutinées qu'elles se pénètrent les unes les autres : il n'est pas rare de voir la cave de l'une des ces maisons se situer sous une autre, le premier étage se situer sur le

rez-de-chaussée d'une autre propriété foncière. Etant donné que ces maisons avaient une hauteur identique (généralement élevées sur trois niveaux), le relief du site se retrouvait dans les toitures.

Aucune autre considération ne s'imposait si ce n'est celle de la sécurité : un maximum de maisons, dans une enceinte au périmètre le plus réduit possible. On n'hésite pas à construire sur des versants nord exposés au mistral. Les considérations d'ensoleillement ou d'accès des pentes plus faibles n'ont pris leur importance que plus tard. Il faudra pour cela attendre la création des faubourgs au XVIIIème et surtout au XIXème siècle.

Ne pouvant plus s'étendre le long de la seule rue, généralement, qui tourne en anneau autour du château, on a dégagé des espaces à l'intérieur des nouvelles fortifications dont l'agglomération se dote. Puis on a alors construit sous forme de lotissement (déjà!) : les premiers de ces lotissements, précise L.



Géranium spp. à Oppède

GIRAUD HERAUD [1995]<sup>7</sup>, apparaissent en effet précisément en Provence, au XIIIème siècle pour se répandre au XVIème. Ils consistaient alors en un découpage préalable de parcelles offertes ensuite au constructeur. La parcelle dictait l'emprise de la construction. Le lotissement qui est une division de terrain en lots est donc une forme ancienne déjà présente dans l'extension des faubourgs. Ils se sont alors parfaitement intégrés en continuité avec le tissu ancien.

<sup>7</sup> GIRAUD HERAUD L., L'habitat individuel en Provence, IDC Diffusion, 1995

Les lotissements, et plus généralement toutes les formes d'habitat dispersé moderne, n'ont plus ces exigences urbanistiques. Elles ne font aujourd'hui que répondre à un zonage arbitraire, sans plus aucune recherche dans la répartition des masses. C'est un urbanisme que l'on pourrait qualifier de sauvage, qui consiste, pour l'auteur, le plus souvent à saupoudrer plus ou moins densément sur un terrain des maisons, dont on semble se satisfaire dans le meilleur des cas de l'application d'un règlement, de lotissement, lequel n'a pour objet que de confondre encore plus et d'obliger à une pauvreté architecturale.

### 1.2.2 - Une nouvelle esthétique populaire

#### La maison populaire se veut régionale



Dans L'architecture de la maison, B. HAMBURGER [1981]<sup>8</sup> classe l'esthétique populaire dans la catégorie du pittoresque. Elle ne saurait pour lui être jugée selon les canons du monumental : alors que le monument est composé et ne supporte pas le rajout, le populaire procède toujours par

accumulation et par rajouts successifs, au gré de récupérations diverses. Il utilise souvent de façon non conventionnelle des éléments de construction détournés de leur usage premier, avec des effets de collage. Le pittoresque populaire est "naturel", il est étranger à l'univers technologique cher aux architectes.

La maison populaire se veut régionale, mais elle le fait sans le recours à une culture provençale, à même de traduire dans un langage contemporain les enseignements du passé : elle se saisit donc souvent des signes les plus faciles à plaquer sur la construction pour afficher son attachement à la région.

<sup>8</sup> HAMBURGER B., L'architecture de la maison, 1981

Comme la maison populaire de ces espaces périurbains refuse la ville, c'est une maison de campagne mythique qui sera copiée. Toutes les maisons se donnent ainsi l'image de "fermettes" en modèle réduit.

### 1.2.3 - Toujours plus de consommation

#### 25 % de logements en plus d'ici 2030 selon l'Insee

La demande de construction en logement devrait continuer à croître fortement, à l'échelle nationale, en raison de la structure des ménages et du vieillissement de la population. L'INSEE mise ainsi sur un besoin de 25 % de logements en plus d'ici 2030. Le nombre de ménage devrait croître deux à trois fois plus vite que la population. Malgré les opportunités de renouvellement des tissus existants, il est probable que la pression sur l'étalement urbain ne faiblira pas.

#### Toujours plus de consommation d'espace

Car si en effet la population périurbaine augmente déjà moins vite, aujourd'hui en Luberon comme ailleurs, la quantité de mètres carrés par habitant de ces territoires, elle, en revanche, ne cesse d'augmenter. On peut y voir le signe du confort croissant, de la décohabitation des ménages, et du développement, toujours et encore, de la maison individuelle. Quand on analyse la croissance urbaine sur de longues périodes, il semble que les seuls obstacles durables à l'urbanisation soient les montagnes, et les vignobles. Cela ne veut pas dire que les outils réglementaires relatifs à l'étalement urbain ne servent à rien, mais que leur efficacité de tous temps a dépendu de l'empressement de la société à les mettre en oeuvre. De plus, lorsqu'une agglomération, ou quelque commune que ce soit d'ailleurs, restreint l'offre foncière périurbaine dans ses documents d'urbanisme, on assiste automatiquement à une accélération de l'étalement au delà de son périmètre. Les règlements, qui contribuent à limiter cette constructibilité, ne sauraient par ailleurs à eux seuls relancer la densité dans les zones constructibles, laquelle de densité à tendance à s'autolimiter. Les derniers arrivés sont en effet les premiers ensuite à vouloir préserver le paysage agreste qui les

entoure et font pression pour repousser plus loin ceux qui viendront derrière eux. Les règlements n'arrêtent pas l'étalement, ils ne font jamais que repousser plus loin la demande de foncier.

#### 1.2.4 - Étalement urbain en Provence

##### Archipels métropolitains (polynucléarité)

L'étalement urbain en taches d'huile des années soixante s'est muté en émiettement et en archipels, au sein de vastes territoires, incluant des communes rurales et des centres secondaires. En France on peut repérer deux formes de métropolisation : concentrique à Lyon, Rennes ou Bordeaux ou polynucléaire dans le Nord, en Alsace et en Provence.

En Provence, cet étalement ne semble en effet véritablement trouver d'opposition que dans le relief. L'"aire urbaine" provençal est en effet parfaitement disloquée par les reliefs, et généralement dominée par les espaces naturels. C'est précisément cette opposition qui nourrit l'étalement : la ville-territoire qui a émergé sur l'ensemble de la région en quelques décennies doit bien plus l'état de son fonctionnement aux impulsions spontanées, de toutes parts, du développement urbain qu'aux gestes volontaristes et aux réflexions collectives. Il s'est ici plutôt agit d'une libre périurbanisation, dynamisée par les jeux inconséquents du marché foncier communal et un engouement effréné pour l'habitat individuel au plus près des espaces naturels. Le système urbain d'aujourd'hui est un système où les activités et les services se répartissent de façon polycentrique et où l'habitat se disperse alentour, sans lien fortement structuré avec l'emploi.

#### 1.2.5 - Le Luberon, un territoire sous pression

##### Le Luberon, un territoire d'exception ?

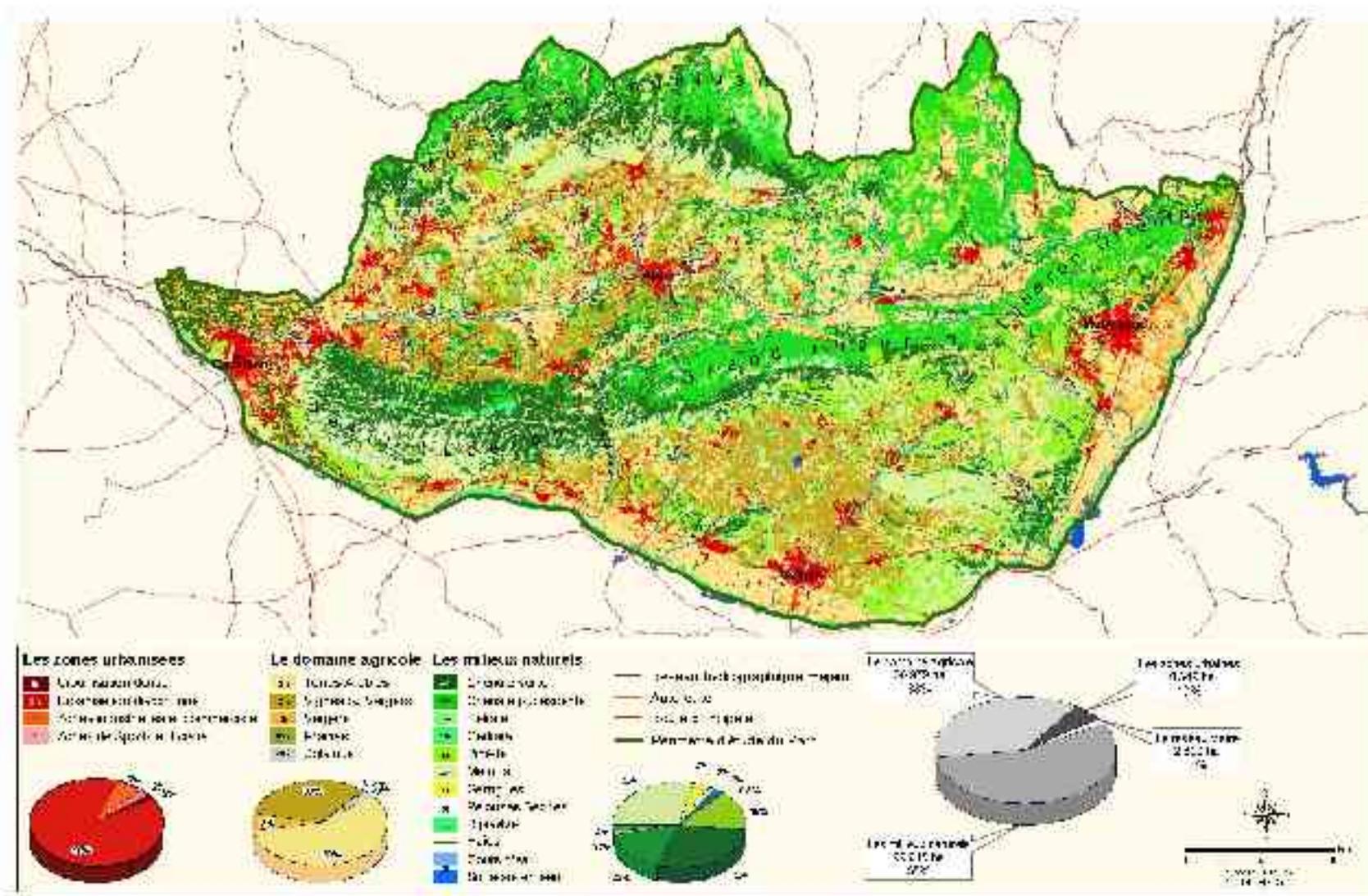
Depuis plus de quarante ans, le Luberon «surfe», pour Cécile HELLE [2004] <sup>2</sup>, sur une notoriété qui ne s'est jamais démentie et qui a fait de cet arrière-pays provençal, longtemps délaissé, l'une

des zones de villégiature estivale les plus convoitées d'Europe. Rien à voir donc avec le temps où l'on y devenait propriétaire pour une bouchée de pain et où les autochtones regardaient d'un air amusé les artistes venus investir les vieilles pierres, abandonnées par leurs aïeux quelques décennies plus tôt. En près d'un demi-siècle, la mise en désir et la valorisation de ce refuge estival pour Parisiens branchés ont sans cesse été renouvelées et ont édifié un véritable haut lieu.

La rareté de l'offre entraîne inéluctablement un volume d'activité en baisse et des prix à la hausse (+ 75 % entre 1999 et 2003, soit en seulement 4 ans). Un véritable tri social déterminé par la rareté du foncier, par les contraintes réglementaires d'urbanisme et la cherté des terrains à construire, s'est peu à peu mis en place. Malgré la baisse du nombre d'acheteur potentiellement solvable, les vendeurs ne tempèrent pas plus les prix. Des maisons peuvent rester une année entière à la vente, voire plus, les vendeurs sont certains de finir par trouver preneur. Quant aux propriétaires fonciers, ils hésitent largement à vendre du terrain, puisqu'ils continuent de voir les prix grimper. Nous sommes en Luberon depuis plusieurs années maintenant entrés dans un marché totalement pathologique, car le déséquilibre entre l'offre et la demande n'a jamais atteint un tel niveau.



# L'OCCUPATION DU SOL



Source : Direction Départementale de l'Équipement Rural (DDER) - 2004

1950-1980,

### Le nouveau du Luberon

Cécile HELLE retrace ainsi l'histoire récente de ce territoire : Dans les années 1950, le Festival d'Avignon et l'aventure des villages à vendre inventée par l'association Alpes-Lumières précipitent le renouveau du Luberon. Ce dernier s'affirme alors en espace de vie et de méditation pour les milieux artistiques d'après-guerre. Les villages perchés abandonnés depuis plusieurs décennies s'affirment en espace de vie et de méditation pour les milieux artistiques d'après-guerre. Le Luberon est la montagne mythique, objet de tous les regards. Le massif des monts de Vaucluse constitue par son exposition plein sud un remarquable belvédère sur cette ligne de mire. Des six centres urbains présents dans le Luberon, un seul (Apt) bénéficie d'une position centrale et peut de ce fait prétendre au titre véritable de centre. Les cinq autres, périphérique (L'Isle-sur-la-Sorgue, Cavaillon, Pertuis, Manosque et Forcalquier) apparaissent comme autant de portes d'entrée vers l'eldorado. Deux couloirs, axes de liaison et de transit, structurent cet arrière-pays en le traversant d'est en ouest. La nationale 100, en position centrale, assure le lien entre les vallées du Rhône et de la Durance. En position périphérique, la départementale 973 tient un rôle comparable entre Avignon, Cavaillon, Pertuis et Aix-en-Provence.



Dans les années 1960, la croissance économique et l'avènement des congés payés lancent véritablement la mode des vacances et des résidences secondaires. Sur la route d'un Sud mis en désir par le Nord, certains estivants, comme l'avaient fait avant eux les artistes de Saint-Germain-des-Prés, s'arrêtent dans le Luberon, étendard d'une méditerranéité sans la mer. Ces estivants conquis par la vitalité retrouvée et la notoriété grandissante du Luberon ne vont pas manquer d'investir ce haut lieu, soucieux qu'ils sont de pouvoir se valoriser de ce choix de qualité. Ces imitateurs, nourris

de l'univers mythique des résidences secondaires, font de ce territoire, à la différence de leurs prédécesseurs, un pays d'accueil saisonnier et ludique. Le triangle d'or (Roussillon, Gordes, Bonnieux), cœur originel du Luberon, reste encore aujourd'hui le siège de toutes les convoitises en raison de sa valorisation précoce. Cette période marque les débuts d'un processus classique d'attraction qui conduira à la colonisation touristique progressive de cet arrière-pays méditerranéen.

À la fin des années 1970, alors que la notoriété grandissante du Luberon suscite des convoitises toujours plus nombreuses, les mas de pierres sèches isolés en pleine garrigue et les ruines abandonnées des villages perchés se font de plus en plus rares. Face à cette impasse prévisible, les professionnels de l'immobilier et les agriculteurs locaux vont s'efforcer de généraliser l'attraction touristique du triangle d'or à ses environs immédiats, perchés tout à la fois en potentiel de bâti et potentiel de paysages. Par les rentes de situation et d'innovation dont il bénéficie, symboles d'une valorisation ancienne, le triangle d'or demeure le lieu à la mode où il importe de se montrer. L'intensité de la pression foncière y perdure, conforte la hausse des prix et se traduit par un verrouillage du marché par les élites. Ailleurs le niveau moins élevé des prix assure un élargissement social de la clientèle du Luberon.

Trente ans plus tard, cette valorisation touristique est toujours aussi vivace et fait du Luberon l'une des destinations privilégiées de nombre de touristes européens. Les agglomérations marseillaise et avignonnaise ont longtemps considéré le Luberon comme un espace de loisir de proximité, poumon vert de Fos-sur-Mer. Systèmes urbains et système touristique ont ainsi cohabité sans réellement s'influencer.

1980-2000,

### Image et prix du foncier

C'est à partir du milieu des années 1980 que les choses bougent. Le Luberon devient alors une société de voisinage, champ des possibles résidentiels, pour des agglomérations qui n'en finissent plus d'être convoitées et saturées.

Confrontés à une nouvelle crise de croissance -la diffusion spatiale aux marges a seulement permis de retarder d'une décennie la lente érosion des mas à restaurer- les agents et les promoteurs immobiliers vont inciter au développement du marché des terrains à bâtir. Peu à peu, les acquisitions de parcelles constructibles vont prendre le relais des achats de bâti ancien, faisant oublier le mythe des vieilles pierres.

La donne géographique locale -un belvédère (Les Monts de Vaucluse), un massif mythique (Le Luberon) et une plaine (Le Calavon)- impose la conquête linéaire du bâti, classique d'une urbanisation touristique de type riviera. Les adrets des Monts de Vaucluse, qui offrent une vue exceptionnelle sur le Luberon, sont plus recherchés que la plaine. Une logique linéaire d'organisation se substitue à la logique auréolaire des débuts.

À la fin des années 1980, la généralisation de la périurbanisation à tous les échelons de la hiérarchie urbaine et la proximité immédiate de la région urbaine d'Avignon à l'ouest et de celle de Marseille-Aix au sud viennent ébranler l'organisation interne du Luberon. L'extension du bâti, d'origine touristique et urbaine intensifie les convoitises et concurrences. Cette rupture fonctionnelle se traduit par un renforcement de la différenciation sociospatiale de ce territoire: contrairement aux marges, le triangle d'or, en raison de son éloignement relatif, de son extrême valorisation et de sa cherté, continue d'échapper à toute influence urbaine de proximité.

En vingt ans, cette pression urbaine s'est affirmée et diffusée. Plus récemment encore, l'effet TGV se combine avec celui des 35 heures pour faire du Luberon, comme nombre d'autres arrière-pays méditerranéens, une nouvelle périphérie résidentielle

éloignée. De week-ends prolongés en courts séjours, les résidences secondaires n'ont plus de secondaires que le nom et la fréquentation touristique d'occasionnelle devient permanente. Ces nouveaux rapports au temps et aux loisirs sont à l'origine de l'avènement de la multi-résidence et de la société d'archipel.



Vieux village de Maubec

### 2000, le Luberon, un territoire métropolisé

Les années 2000 marquent l'apogée de nouveaux comportements induits par la réduction du temps de travail : les week-ends prolongés et les courts séjours se multiplient au sein des classes aisées et profitent au Grand Sud de nouveau magnifié par le Nord. Le Luberon, comme d'autres, n'échappe pas à cette conquête d'origine lointaine. La double logique foncière - urbaine et touristique - se généralise dès lors à l'ensemble du territoire et sa fréquentation, d'occasionnelle devient permanente. Les nouvelles constructions se diffusent sur les versants, aux abords des noyaux villageois et le long des axes structurants. L'identité paysagère du Luberon, arrière-pays provençal, tend à disparaître laissant place aux paysages informés caractéristiques des espaces périurbains.



Ma contribution l'exposition d'AUPAIS dénonçant le manque de logement

L'Ouest et le Sud, plus proches des grands centres urbains du Bas-Rhône et des portes d'entrée pour le Nord que constituent les gares TGV d'Aix-en-Provence et d'Avignon, tiennent plus des banlieues résidentielles que des zones touristiques diffuses. Dès lors, l'opposition centre/périphérie s'estompe au profit d'une multipériphérie dissymétrique, combinaison de deux gradients linéaires: l'un, de direction ouest-est, s'adosse au couloir rhodanien avec pour tête de pont Avignon; l'autre, de direction sud-nord, prend appui sur le réseau multipolaire d'Aix-Marseille.

Soumis à une double pression urbaine, littorale et rhodanienne, le Luberon longtemps espace d'accueil saisonnier et ludique est-il devenu l'espace d'accueil permanent d'un monde urbain composite :

Périphérie lointaine pour le Nord, il demeure l'une des zones de villégiature les plus convoitées des milieux urbains favorisés.

Périphérie de proximité pour les centres urbains du Bas-Rhône, il devient également un territoire d'accueil pour des navetteurs qui compensent l'éloignement de leur lieu de travail par un cadre de vie privilégié et de vastes terrains privés.

Périphérie immédiate de petites villes, il est alors banlieues résidentielles avec lotissements et zones commerciales.

Le Luberon, ce territoire d'exception, se trouve aujourd'hui à la croisée des chemins, affirme ainsi Cécile HELLE [2004] :

« le Luberon, ou comment un haut lieu peut redevenir un lieu comme un autre ». Perçu en multiples périphéries par un monde urbain composite, le Luberon semble aujourd'hui en effet de ne jamais devenir qu'un arrière-pays méditerranéen parfaitement métropolisé, comme il en existe tant autour du bassin méditerranéen.



Maubec et sa banlieue

### 1.3 - CAUSES, MOTIVATIONS, REVES, ...

#### 1.3.1 - On veut choisir son voisinage

##### La densité fait peur

Matraquage publicitaire, peur instaurée et entretenue par les médias (TF1, ...). L'individualisme des habitants, l'idéal de la maison individuelle sont en partie construits sur la critique des tours et des barres marquées par l'entassement, la promiscuité, les conflits de voisinage. Beaucoup notent ainsi la capacité de la maison individuelle, par son organisation spatiale, à gérer au mieux les relations collectives par la "nette" différenciation entre espace public et espace privé. Cette dynamique est encore amplifiée par le rejet d'une ville progressivement assaillie par le tout-voiture. Car bien qu'en théorie, l'urbanisme moderne se soit préoccupé d'"espaces verts", les néocitadins de la ville industrielle ont toujours perçu la ville dense comme un univers d'asphalte et de béton. Les populations urbaines fuient les densités centrales jugées excessives, d'autant plus que l'éloignement des lieux de travail, eux-mêmes plus dispersés, devient plus maîtrisable par l'automobilité. Pub TV Renault Espace "Et si le luxe c'était l'Espace"

##### Nouveaux usages

Un promoteur de lotissements pavillonnaires<sup>9</sup> indique que de nombreux acquéreurs sur plan choisissent des parcelles en fond de voies sans issues, là où semble t-il les mobilités, les trafics sont les moins grands, là où les enfants jouent dehors entre eux. Là où l'on peut prendre ses habitudes sans que le passage de l'étranger (étranger au voisinage) ne vienne les perturber. Ce choix de l'isolement entre soi relève d'une volonté de vivre une forme d'indépendance parmi d'autres cooptés : une communauté au sens le plus classique et primitif du terme où existerait la notion sociétale moderne du privé (espace, mode de vie, ...). L'habiter ne pourrait donc exister et développer des modes d'habiter (prendre

<sup>9</sup> Sources UNCFMI

des habitudes, créer des routines) que si le voisinage se choisit et s'apprécie ...

##### Vivre entourés de gens "semblables"

Il semble ainsi que les habitants des zones pavillonnaires ne veulent plus vivre qu'entre eux, entourés de gens qui leur sont semblables. Le périurbain, dit Marie Christine JAILLET [1999]<sup>10</sup>, permet à ceux qui l'habitent de se tenir à distance, dans les écoles, dans les associations, comme dans l'espace public, avec les groupes sociaux avec lesquels les habitants ne veulent rien avoir à faire. Alors que la ville-centre « oblige » à l'inverse à un certain côtoiement dans les transports, dans l'espace public, voire dans les écoles.

#### 1.3.3 - Désirs de nature, de « campagne »

##### La maison, le jardin, sont pensés comme achèvement du paysage

Daniel PINSON et Sandra THOMANN [2001]<sup>11</sup> ne s'arrêtent pas là pour expliquer le formidable engouement pour la maison du périurbain. La maison du périurbain n'est en effet pour eux pas seulement le lieu d'un mode de vie alternatif au logement de l'immeuble collectif, mais c'est aussi une véritable "tranche de nature", qui participe à l'engouement d'une société machiniste (Le Corbusier), désenchantée et aujourd'hui friande des thèmes de préservation de la nature. Le jardin sera souvent ainsi aménagé dans ce sens, "artialisé", pour être un bout de nature plus nature que nature, qu'il offre la surface réduite d'une parcelle en lotissement ou celle, trop vaste, des zones NB. Cette maison du périurbain aura ainsi tendance à être pensée comme l'achèvement

<sup>10</sup> JAILLET M.C., Toulouse, des périurbains heureux, Urbanisme hors-série n° 12, 1999

<sup>11</sup> PINSON D., THOMANN S., La maison en ses territoires, L'Harmattan, 2001

Le Luberon : aujourd'hui ... une campagne urbaine, une banlieue rurale ? Et demain ... quelle identité ? Page 20  
du paysage dans lequel on vient s'établir, au milieu d'une parcelle  
qui conserve les traces de sa destination agricole antérieure.



### Désirs de « campagne »

(Celle de la liberté, de la ... solidarité) Au bonheur des campagnes, de B. HERVIEUX et Jean VIARD [1996]<sup>12</sup>. Ce livre est bâti autour d'une enquête menée en 1994, à la demande de la DATAR, auprès de 806 ruraux et 1217 urbains, mais il veut aller bien au delà d'un simple commentaire. Il est aussi le fruit des recherches des deux auteurs à travers toute la France, de leur commune volonté de comprendre le puissant désir de campagne. Et l'essentiel est là, car si l'attrait pour la campagne n'est pas tout à fait nouveau, il est bien certain que cet attrait se renforce. La première notion décrite par les auteurs est celle de liberté : "Quand la campagne rend libre". Autrefois, ce concept était

<sup>12</sup> HERVIEUX B., VIARD J., *Au bonheur des campagnes (et des provinces)*, L'Aube, 1996

attaché à la ville, il est maintenant davantage situé à la campagne. C'est là un paradoxe : "il n'est pas indifférent qu'en cette fin de siècle, où la ville triomphe quasiment partout sur la planète, on voit naître chez nous cette image de la campagne de liberté et de la campagne de solidarité".

Autrefois, alors que l'Est et le Nord étaient les pourvoyeurs d'emplois, le Sud était perçu comme sale et pauvre. La "douce France" était concentrée entre la Loire et la Seine et Gustave Flaubert parlait de "l'infini ennui de la vie provinciale". Aujourd'hui, plus de la moitié des français aspirent à trouver un emploi dans le Midi de la France. Bertrand HERVIEUX et Jean VIARD reconnaissent que l'attrait pour la campagne peut être un refuge, car cet attrait, bien souvent, se confond avec l'attrait pour le local et l'attrait pour ce que l'on connaît.

Les temps ont changé, l'évolution est forte, les regards ont changé. La campagne dépeuplée, la campagne vouée à la seule agriculture, cette campagne est devenu autre, territoire paysagé de nos rêves, de nos fantasmes et de l'épanouissement individuel. Reste à espérer que ces rêves et ces fantasmes ne soient pas déçus.

### On a tous du vert au bout des doigts

Pour J.D. URBAIN [2002]<sup>13</sup>, "On a tous du vert au bout des doigts". L'urbanisation massive de la France est en effet relativement récente par rapport à d'autres pays comme l'Angleterre. C'est peut-être pourquoi, d'ailleurs, les européens sont si nombreux à avoir une résidence secondaire en France.

#### 1.3.3 - L'idéal social

<sup>13</sup> URBAIN J.D., *Paradis verts. Désirs de campagne et passion résidentielles*, Payot, 2002

## Du plan type au modèle : la maison individuelle comme bien de consommation

C'est chez les ingénieurs du Ministère de la Reconstruction qu'est née l'idée qu'on ne pourrait répondre à la demande massive de construction de logements apparue après la deuxième guerre mondiale que grâce à des méthodes de standardisation inspirées de l'exemple industriel des Etats-Unis. En 1953, apparaissent ainsi des "plans-types" élaborés sous le contrôle des services du Ministère qui devaient apporter toutes les garanties de confort, d'habitabilité et d'hygiène réunis dans un Cahier des Prescriptions Techniques et Fonctionnelles Minimales Unifiées qui devait réglementer la construction jusqu'aux années 1970, nous rappelle Paul LAJUS [1997]<sup>14</sup>. Ces plans diffusés sous le nom de plans courants, devaient être respectés aux prix de quelques adaptations mineures par les architectes et les entrepreneurs dont les clients bénéficiaient, à cette condition, des différentes "primes à la construction".

L'exemple américain allait aussi inspirer quelques entrepreneurs, devenus constructeurs spécialisés de maisons individuelles. La construction qui se voulait industrielle, ne pouvait offrir de prix compétitifs qu'avec une gamme réduite de modèles, présentés au public sous forme de maisons témoin, et surtout diffusés grâce à un catalogue.

## Un idéal unique

Un glissement idéologique de la politique du logement menée par l'Etat s'est peu à peu mis en place : hier collectiviste, progressivement plus libérale, elle a participé à la montée de l'individualisme. On a ainsi pu s'étonner au milieu des années quatre-vingt de la propension des populations à faibles revenus à accéder à la propriété, s'endettant quelques fois au-delà de leurs possibilités financières. Les politiques de l'Etat en matière de crédits et d'aides, conjuguées au dynamisme des promoteurs ont contribué à cette situation : ces stratégies combinées de l'Etat et

<sup>14</sup> LAJUS P., L'architecture absente de la maison individuelle, Plan Construction et Architecture, 1997

des promoteurs ont fait de la maison individuelle le nouvel idéal social. Il n'est ainsi pas étonnant que les aides au logement aient toujours été accordées selon des critères socio-économiques (charges et revenus, composition de la famille), jamais sur des critères géographiques (privilegiant, par exemple, le centre-ville au périurbain, ...).

### 1.3.4 - Un vecteur : la voiture individuelle

#### Développement de la voiture individuelle

C'est indéniablement le développement de la voiture individuelle qui a permis l'amplification de l'étalement urbain. En effet le taux de motorisation des ménages français est passé de 256 à 456 véhicules pour 1000 habitants en 25 ans. Aujourd'hui, quatre ménages sur cinq possèdent une voiture, quatre fois plus que dans les années cinquante. En outre, 30 % des ménages ont deux voitures ou plus. Ce taux de multi-équipement a fortement augmenté puisqu'il n'était que de 15 % en 1982. L'éloignement des centres urbains et cette forte augmentation de la motorisation révèlent des modes de vie dans lesquels il y a une dissociation entre espaces de vie, de travail, de loisir, ... Le trafic des véhicules particuliers a ainsi augmenté de 30 % entre 1987 et 1999<sup>15</sup>.



« Large » entrée de village  
aux Taillades

<sup>15</sup> Sources INSEE

### 1.3.5 - Un seul objectif : la maison individuelle

#### 70 % des français déclarent souhaiter habiter une maison individuelle

En France, la maison individuelle n'a pas toujours représentée la forme majoritaire du logement. La reconstruction des années cinquante avait en effet fait passer au premier plan le logement collectif, et c'est seulement en 1968, avec le ministre CHALANDON, puis en 1978 sous l'influence du rapport Mayoux, qu'on a vu évoluer la politique de l'Etat et abandonner le "tout collectif" des grands ensembles. En 1960, la part de la maison individuelle représente 25,4 % des mises en chantier de logements, 1979-1980 elle atteignait 67 % pour se stabiliser autour de 50 % en 1995. Cette progression relative de la maison individuelle dans les vingt dernières années va de pair avec une forte crise de l'activité du bâtiment dans la même période.

La construction de logements neufs passait de 550 000 logements en 1974 à 400 000 en 1981.

En 1995 c'était seulement 286 000 logements qui étaient construits dans l'année, dont 143 000 maisons. L'INSEE en 1990 constatait une croissance de 2 millions de maisons en huit ans, alors que le collectif n'avait augmenté que de 460 000 appartements. Lorsqu'ils sont interrogés, 70 % des français déclarent souhaiter habiter une maison individuelle

plutôt qu'un appartement. C'est que la maison individuelle leur offre des potentiels d'appropriation (jardins, garages, pièces plus grandes, ...) nettement plus importants. C'est aussi que plus que tout autre type d'habitat, la maison individuelle permet aux habitants d'opérer des transformations quelquefois importantes, liées à l'évolution de la famille et de ces besoins. La maison individuelle semble plus spacieuse que l'habitat des zones urbaines denses. L'habitat collectif offre très peu de souplesse, si ce n'est celle de modestes solutions de modulations de cloisons, ou celle plus radicale ... du déménagement.



#### Du mythe du pavillon à celui de la villa

Pour Henri RAYMOND et Nicole HAUMONT [1964]<sup>16</sup>, le monde pavillonnaire est avant tout une utopie où la part du rêve est prépondérante. C'est le monde de l'isolement, vécu et revendiqué comme une conquête de l'individu. La maison est avant tout un lieu de pratiques guidées par le "symbolique". L'attachement des français au pavillon s'appuie sur le marquage de l'espace, d'abord par la clôture signe de propriété. Les auteurs mettent aussi en évidence la façon dont l'espace marqué du pavillon est ordonné : il y a un devant et un derrière, il y a du public et du privé. Le jardin est un espace de renvoi pour la lessive, les animaux, les enfants, le mari ... il est aussi un espace de transition, et côté rue un espace de représentation. Le toit est pour tous l'élément majeur de la symbolique de l'abri. Le pavillon est ainsi le lieu d'un important investissement affectif, souvent la concrétisation suprême de

l'investissement de toute une vie, qui fait inmanquablement apparaître comme vaine toute comparaison avec le logement collectif.

On doit à cette étude entreprise en 1964 d'avoir posé les premières questions propres à cet univers. Ces questions restent aujourd'hui toujours d'actualité, même si bien sûr les pratiques liées à la maison individuelle ont changé. Le jardin de derrière par exemple n'est plus le potager des années soixante, il est aujourd'hui devenu un lieu d'agrément sur lequel s'ouvre le séjour, et qui accueillera bientôt une piscine, si ce n'est déjà le cas. Le modèle de la "villa" a aujourd'hui remplacé celui du "pavillon".

<sup>16</sup> RAYMOND H., HAUMONT N., L'habitat pavillonnaire, Institut de Sociologie Urbaine, 1964

### Culture TV

Bernard HAMBURGER [1981]<sup>17</sup> fait remarquer que beaucoup des traits architecturaux de ces maisons individuelles que nous pouvons parfois attribuer au mauvais goût populaire (les balcons andalous type "femme enceinte") ne relèvent jamais que de la transmission de modèles de maisons d'architectes des années cinquante. Il faut noter aussi, selon lui, dans la constitution des références du style populaire, le rôle des médias, et en particulier de la télévision. Les petits Kevin, Jason, Brandon et autres Jessica du périurbain n'habitent-ils pas des succédanés de plantations de Louisiane, d'haciendas ou de ranchs texans et autres "petites maisons dans la prairie" puisés dans les séries télé ...



Spot publicitaire TV pour Renault : « Et si le luxe c'était l'espace »

### LEROY MERLIN et compagnie

Une part importante de logements neufs et anciens ont été conçus, réalisés ou transformés, ces dernières décennies, selon des compétences qui se sont formés, souvent "sur le tas", hors des métiers reconnus, au coeur d'une culture de l'habitat qui croise conventions transmises et pratiques du bricolage. L'auto-construction ou l'auto-réhabilitation sont aujourd'hui des marchés considérables comme le montre le poids de la grande distribution des matériaux du bricolage. Prolifération des enseignes LEROY MERLIN, MONSIEUR BRICOLAGE, CASTORAMA, IKEA, ... Diffusion croissante de catalogues de matériaux et de fournitures. Bien des revues aujourd'hui proposent « rêves et bricolages » en tout genre. Le lecteur y rencontre à peu près toute ce qu'il doit savoir quand il devient propriétaire : assurances, normes d'installation électrique, ... Quasi concurrent de la presse, elles envahissent d'images le marché.

**Mr. Bricolage**  
On peut compter sur lui.

**LEROY MERLIN**  
*...et vos envies prennent Vie!*

**IKEA®**

<sup>17</sup> HAMBURGER B., L'architecture de la maison, 1981

## SECONDE PARTIE

### 2 - "PARADIS VERT" OU "ENFER A CRÉDIT" ?

#### 2.1 - DECALAGES DES HABITANTS

##### 2.1.1 - Escalade des prix, crise de l'emploi, des déplacements

##### A quel prix ?

Déconnexion de la valeur réelle des biens ...

Escalade ininterrompue du prix du foncier partout en PACA périurbain et spécialement en Luberon. La progression des prix est totalement déconnectée de la valeur réelle des biens. Les pouvoirs publics n'ont en Luberon, depuis longtemps déjà, plus la moindre prise sur la valeur du marché foncier. Quand ailleurs c'est l'action publique qui va donner de la valeur aux terrains, en installant des équipements dans certains secteurs, tandis que d'autres restent sous-équipés, ici c'est la "vue", le "calme", l'effet de mode qui se vendent et s'achètent, parfois. Quand ailleurs la logique du marché vient buter sur des contraintes émanant de la politique publique (via les P.O.S.) qui ici décide de rendre constructible tel terrain agricole, là décide de protéger tel zone naturel, la logique du marché en Luberon est autre.

La dynamique des prix dans les zones en bordures des espaces protégés donne en effet un indicateur de la valeur ajoutée non souhaitée mais bien produite par la décision publique. La dynamique des prix des terrains agricoles en bordure des zones constructibles montrent également un fort effet d'anticipation, puisque les prix couramment pratiqués pour de la terre agricole se rapprochent des prix du foncier à bâtir. On se retrouve là dans une situation où c'est la décision publique elle-même qui est "mise sous pression" par la logique de marché.

Études des notaires de Vaucluse 2004 ; P.L.H. du Pays d'Apt

##### Anglais, suisses et belges font grimper les prix !

Alors que le prix moyen d'une maison, en Vaucluse se situe en 2004 à 175 900 €, il est dans le Sud Luberon à 205 300 €, et même dans le Nord Luberon à 234 600 €<sup>18</sup>. Une disparité qui justifie la réaction des jeunes candidats vauclusiens à la propriété en Luberon. Dans l'impossibilité de s'installer, ils se retrouvent dans l'obligation de s'expatrier sur les villes, où la situation n'est pas forcément plus facile. Et il est bien entendu tout aussi difficile de faire construire. Alors que le coût moyen d'acquisition d'un terrain à bâtir dans le Vaucluse s'établit à 54 600 € pour 1 630 m<sup>2</sup>, c'est encore le Luberon qui enregistre le prix de vente le plus cher du département avec 76 800 € pour 2 440 m<sup>2</sup> de surface. C'est en effet en Luberon, qu'on retrouve de loin les surfaces de terrains les plus importantes : 2 390 m<sup>2</sup> pour le Nord-Luberon, 2 440 pour le Sud.

Force est de constater qu'il devient de plus en plus difficile de devenir propriétaire en Vaucluse, sauf pour les anglais et les belges ... C'est que l'effet TGV n'a plus tout à fait la même côte, et en tous cas plus le même ... effet. Place aujourd'hui à l'impact Eurostar ! Avec une liaison hebdomadaire l'hiver, quotidienne l'été, les six heures de voyages entre Londres, ou Bruxelles et Avignon, sont loin de décourager les européens du Grand Nord.

##### Evolution de la demande

L'habitat individuel, selon l'ADIL du Vaucluse<sup>19</sup>, si il recueille toujours la majorité de suffrages (94 %), ne correspond plus forcément aujourd'hui à la seule maison individuelle. Alors qu'elle représentait 90 % de la demande, il y a encore cinq ans, elle ne représente plus à présent que 40 %, au bénéfice de l'achat de maisons anciennes avec ou sans travaux (soit les 54 % restant). L'extrême faiblesse de l'offre de terrains et l'augmentation constante du prix du foncier (de 30 à 50 % sur cinq ans), dans notre région, expliquent ce phénomène.

<sup>18</sup> Études des notaires de Vaucluse 2004

<sup>19</sup> ADIL 84, rapport d'activité, 2003

Plus généralement, dans la même période, le montant financier moyen des projets a progressé de 31 %, confirmant l'augmentation des prix. En conséquence, malgré la baisse spectaculaire des taux d'intérêt ces dernières années et parallèlement l'augmentation de la durée de remboursement des prêts (très souvent jusqu'à 30 ans), la mensualité de remboursement est passé en cinq ans de 542 € à 639 €, soit une augmentation de près de 20 %. A comparer avec la faiblesse de l'évolution des revenus moyens sur la même période, 3,4 %, qui n'a évidemment pas permis d'assumer une telle poussée des prix immobiliers. On peut ainsi en conclure que bon nombre de projets réalisables il y a encore quelques années, ne le sont plus aujourd'hui pour bien des ménages.

Par ailleurs, si le besoin de nature et d'espace reste bien réel, et toujours d'actualité, mais les gens n'investissent plus dans la terre. S'ils veulent une vue certes dégagée, ils préfèrent un « petit » jardin. Au-delà de 500 m<sup>2</sup>, la tondeuse devient en effet une corvée. On veut aujourd'hui une maison « à la » (et non « de ») campagne.

### Prix du foncier et développement local

Compte-rendu<sup>20</sup> de l'entretien avec Monsieur AUGIER, Directeur des ressources humaines de KERRY APTUNION, plus gros employeur du Pays d'Apt avec 700 salariés, filiale du groupe irlandais Kerry, depuis 1996, leader sur le marché mondial des ingrédients alimentaires.

« Si, bien entendu des difficultés d'installation se font ressentir pour les personnes venant d'être recrutées par l'entreprise, le plus alarmant reste le fait que la société (KERRY APTUNION) éprouve aujourd'hui les plus grandes difficultés à garder ses effectifs déjà en place ».

En effet, bon nombre de ces salariés aspirent à accéder à la propriété (rien d'étonnant à cela quand l'on sait le niveau des loyers sans cesse croissant dans la région). Or, trop peu

d'opportunités s'offrent aux salariés du plus gros employeur du bassin d'Apt. Et si les cadres peuvent avoir les moyens financiers de trouver à ce loger, il n'en est pas de même pour les cadres débutants et encore moins pour les « ouvriers ».

La Direction des Ressources humaine, en la personne de Henri AUGIER, a bien tenté d'établir des liens privilégiés avec les communes environnantes et notamment avec les communes de Gargas et d'Apt qui profitent directement de la fiscalité reversée par Kerry, l'entreprise étant installée à cheval sur les deux territoires communaux. Monsieur AUGIER espérait en effet, quand l'une ou l'autre commune déciderait d'ouvrir une ZAC ou de créer un lotissement, obtenir la primeur de la nouvelle. Or, non seulement le nombre de ces opérations est infime, et quand bien même elles se réalisent, la pression est telle que le bouche à oreille propage immédiatement l'information.

Pour exemple, le seul projet de lotissement en cours se trouve sur la commune de Gargas, au lieu-dit « La Castagne » où il est projeté de créer pas plus d'une dizaine de lots. La délibération de principe du conseil municipal vient juste d'être prise et déjà plus de cinquante candidatures ont officiellement été déposées.

Monsieur AUGIER s'interroge alors sur la priorité légale que pourrait donner la commission d'attribution aux personnes vivant déjà en Pays d'Apt, et travaillant sur place, contribuant directement à son développement. Il se reprend cependant rapidement car il admet atteindre là les limites de son métier, et que n'importe comment l'entreprise Kerry qui s'est efforcée de sortir d'une longue période de paternalisme, n'a aucunement aujourd'hui l'intention de s'y replonger ...

<sup>20</sup> Sources : entretien personnel avec DRH KERRY, avril 2003

### Bassin de recrutement moins étendu

Beaucoup des vertus de l'urbanisation s'amenuisent aujourd'hui avec l'étalement : pour exemple le DRH de Kerry-Aptunion, pour lequel l'étalement, des emplois, se traduit par un bassin de recrutement moins étendu. L'exemple de Kerry-Aptunion montre combien la prise en compte du territoire devient centrale dans l'étude des déséquilibres du marché du travail. Le territoire étant, en particulier, un lieu de ressources en logements. Les questions du logement mais aussi du transport mettent en évidence les effets de la concentration urbaine.

En effet, les usines ont été construites, et le sont encore, en grande partie en zones rurales ou en périphérie. C'est le cas par exemple des usines comme Kerry Aptunion, construites à la campagne pour être à proximité d'une main-d'œuvre rurale (notamment saisonnière), avec des plates-formes logistiques qui ont besoin de beaucoup d'espace... Mais ces emplacements sont par définition dans des bassins d'emploi dont la taille est limitée, et même d'autant plus limitée que la concentration urbaine continue de se développer. Les tensions au recrutement sont plus fortes dans ces zones que dans les grandes villes.



#### 2.1.2 - La campagne oubliée

### Atteintes au paysage ?

On vit à la campagne, mais on exige le confort de la ville ... Le paysage n'est pas seulement un paysage naturel : il est aussi architectural. Bien des constructions ou autres restaurations hasardeuses au style "néo-luberonnais" peuvent sur notre territoire être recensées. Certaines de ces maisons correspondent à une élite qui repère les paysages les plus prestigieux, pour s'installer de préférence sur une butte de façon à bénéficier de la vue la plus

imprenable ... et dans le même temps, dégradant le site et donc la vue des autres. Le charme des petites routes disparaît : aménagement des accotements, élargissements, déblais, remblais, ...

L'aménagement routier est simultanément à l'apparition de constructions attachées indirectement à la ville par le mode de vie de leur propriétaire (d'anciens citadins se rendant tous les jours à la ville). On vit à la "campagne", on exige le confort de la ville. La fin du paysage est tel un cancer qui envahit la campagne par les veines, par les voies de circulation. Comme s'il n'y avait plus que de la voiture qu'on puisse voir le paysage. Et aujourd'hui, on roule beaucoup ... Le critère paysager, chez ces urbains des campagnes, devient d'autant plus intense qu'il est ainsi contredit par les manifestations visibles, audibles, olfactives de l'activité urbaine elle-même, avec en particulier comme premier effet l'augmentation des trafics.

L'isolement spatial de la maison "à la campagne" n'est aujourd'hui plus qu'un leurre. Le « néo-rural » vit, gère, ses activités courantes et fonctionnelles comme un citadin, sur un territoire multinodal. L'isolement de la maison du périurbain ne la coupe évidemment pas en effet des liens que la famille et l'individu d'aujourd'hui ont établis avec la société et les lieux où elle se concentre. L'étude des "territoires" de la maison du périurbain, réalisée par Daniel PINSON et Sandra THOMANN [2001]<sup>21</sup>, montre en effet le caractère ténu du lien entre la résidence et les autres lieux de la ville, et finalement l'appartenance de la maison du périurbain, la villa, à la ville. Les deux chercheurs, en s'appuyant sur une trentaine d'entretiens réalisés auprès de familles nouvellement installées dans la région d'Aix, ont mis à jour ces liens.

<sup>21</sup> PINSON D., THOMANN S., La maison en ses territoires, L'Harmattan, 2001

La vie quotidienne des familles révèle en effet des désenchantements liés aux questions de mobilité et d'accessibilité aux services urbains. Avec une évolution de la famille contemporaine qui met en avant l'individu, cette maison "à la campagne", jusque là considérée comme le lieu idéal pour la vie familiale se voit confrontée à la montée des préférences et des aspirations individuelles des membres qui la compose. Bien souvent, les parents, dans un premier temps, sont ainsi confrontés au décalage mal anticipé entre leur installation périurbaine, alors fortement déterminée par les bénéfices du jardin pour des enfants en bas âge et la présence communale de l'école primaire - et la sous-estimation des contraintes de la scolarisation ultérieure.

La question de l'accessibilité au collège s'affirme avec une grande acuité, mettant en relief l'insuffisance des transports collectifs à l'échelle intercommunale et les contraintes d'horaires, auxquelles sont confrontés les adolescents du périurbain. L'inconfort de



déplacement vécu par les enfants est alors bien souvent corrigé par le dévouement des mères (les fameuses "mamans-taxis" ou encore, toujours plus sacrifiées, les "veuves vertes" évoquées par René BORRUEY).

D'ailleurs la reprise du travail de la mère s'accompagne généralement de la réduction des activités pour les enfants. Plus tard, ce sera l'entretien de la maison, la générosité de son espace (lequel d'espace sera devenu moins nécessaire suite au départ des enfants), l'immensité du jardin, sans rapport avec un engagement

physique qui lui aura réduit avec l'âge et qui contraindra alors à faire appel à une maintenance onéreuse. En réalité, cette maison des "campagnes urbaines" ne doit son retrait qu'en étant assuré d'être liée à la ville et à ses services. car l'urbain qui a "fuit la ville" vivra son obsession de nature sans pour autant renoncer aux

acquis de son acculturation urbaine. La villa est ainsi pénétrée plus que la moyenne des habitations par les outils qui lui permettent de ne pas être coupée du monde et de la ville (eaux, énergies, TV, Internet, ...), tout en cherchant à se faire oublier par leur enfouissement, au nom d'une nature dont on a malheureusement plus le souci de ménager l'apparence que de préserver l'équilibre écologique. La multiplication des véhicules dans le ménage, l'achat du 4x4 sont là pour en donner la preuve ...

### Campagne mondaine ?

Pour Jean-Didier URBAIN [2002]<sup>22</sup>, il existe un mode de relation à la campagne hérité de la société de la cour, caractérisé par une forme de condescendance envers les locaux, une diplomatie douce, c'est la campagne mondaine ! Rappel des études de Jean VIARD sur le sujet des missionnaires venus faire revivre des ruines dans une boulimie patrimoniale marquée par l'ingérence, comparable au colonialisme : avec pour exemple, la mode des pierres apparentes à Gordes alors que la culture rurale est essentiellement celle du crépis. Les nouveaux arrivants se dégagent de la sociabilité : ils refusent les fêtes touristiques mais tolèrent se rendre au marché.



Et Daniel PINSON [2002]<sup>23</sup> de rajouter que « les périurbains du grand écart vivent comme leur propriété -sans en avoir la possession- l'environnement de leur maison, comme une bastide sur l'étendue de ses terres ». Toute nouvelle construction apparaîtra dès lors pour les "déjà-nouveaux-installés" comme une atteinte à ce paysage, à cette nature décor. La silhouette du Luberon participe de ces "hauts-lieux" et le nec plus ultra

<sup>22</sup> URBAIN J.D., *Paradis verts. Désirs de campagne et passion résidentielles*, Payot, 2002

<sup>23</sup> PINSON D., *Manières d'habiter, seuil*, 2002

consistera à bénéficier d'une ouverture, depuis fenêtre et terrasses, sur son profil. Les villages perchés sont évidemment eux aussi une figure du paysage provençal, qui fera office de référence dans la construction du territoire élargi de la maison. D'ailleurs on le regarde de loin ce village, plus qu'on ne le fréquente : on le sait présent dans le paysage, comme fondu en lui, et il sert de puissant identifiant pour se dire de cet endroit, cela suffit bien comme ça.

Ainsi le territoire de la villa se définit par au moins deux cercles successifs. Le premier est inscrit dans les limites de la propriété privée. Ces limites seront d'autant moins nettes que la superficie de son assise foncière sera plus étendue, mais leur rappel, sur les chemins, aux moyens de pancartes rouges d'interdiction ou de menaces canines, sera d'autant plus insistant que la propriété se confond dans la nature. Le second cercle est défini par l'horizon visible depuis la villa, et dont la figure idéale est celle d'un paysage totalement "dégagé". A défaut de maîtriser la production culturelle de ce paysage, on a rapidement intégré en revanche, avec conviction, le discours de sa protection culturelle ...



Montage photos de Marylène de Pedro, sur "la vue" (AUPAIIIS, 2003)

Pour le nouvel arrivant, son espace rural perçu est souvent en total décalage par rapport à la représentation que s'en faisait le rural d'origine (espace de production et réseau de connaissance), puisque c'est pour lui un espace de consommation, associés à des imaginaires forts de qualités de vie importés de la ville. Quand il débarque dans sa nouvelle campagne, il « exige » des services : de l'eau à profusion -alors même que l'eau courante à l'évier n'est arrivée ici, dans la plupart des villages du Luberon, avant 1965-, l'enlèvement quotidien des ordures ménagères, une garderie d'enfants ... Il se montrera alors totalement stupéfait d'apprendre que le village n'a pas encore le tout-à-l'égout, et ignore tout du fonctionnement d'une fosse septique.

### Les nouveaux "amis du Luberon"

« L'attachement au terroir ». Ce qui frappe M. DE LA SOUDIERE [2001]<sup>24</sup>, c'est sa persistance et son réemploi actuel. Il s'exprime indépendamment, comme désaccouplé des grandes mutations du mode de vie, coexistant avec la multiplication et l'élargissement des trajets, avec l'irrigation quotidienne de la vie par les médias. De concert avec ces changements, associations culturelles, radios libres, écomusées, etc., traduisent une manière de glissement de l'esprit de clocher à l'esprit de terroir.

Changement d'échelle, donc, mais aussi changement qualitatif du contenu, des supports et des enjeux du "localisme" qui dès lors deviendrait moins villageois, moins familial, moins procédurier, et au contraire plus régional, plus culturel, plus écologique, plus global ? Serait-on en train de passer d'une affirmation têtue, conservatrice, mesquine, à une revendication, voire à une aspiration ? Rien de moins sûr ... Le

<sup>24</sup> DE LA SOUDIERE M., De l'esprit de clocher à l'esprit de terroir, Ruralia N°08, 2001

Luberon en vingt ans a vu fleurir une multitude d'associations regroupant des habitants autour de la protection de la beauté de leur cadre de vie "protection de la nature et du paysage,...".

Ce sont précisément ces associations qui, lors des débats publics proposés par le Parc naturel régional en décembre 2001 et intitulé "s'ouvrir ou se fermer ?", question qui était posée aux habitants du Luberon, se sont montrées les plus virulentes ... et les plus conservatrices. Ce sont également ces mêmes associations qui s'opposent presque systématiquement à la diversification de l'habitat et notamment à la construction de nouveaux logements locatifs sociaux communaux, quand bien même ceux-ci sont pensés dans un souci d'intégration paysagère évident. Bien souvent, ces associations sont essentiellement constituées de ces néo-ruraux, qui se revendiquent "du lieu" presque davantage que les autochtones.

Aujourd'hui tout discours politique, toute décision administrative qui va dans le sens du terroir, est populaire. Mais en renforçant ces particularismes, certaines de ces mesures ne risquent-elles pas de cloisonner davantage la société et de raviver les clivages (gens d'ici, gens d'ailleurs ; agriculteurs, non-agriculteurs ; ruraux, citadins ; ...). Reconnaître et encourager le terroir peut dans un certain sens revenir à flatter les corporatismes, les chauvinismes, dont les excès mènent, on le sait bien, à la xénophobie, à l'intolérance, au repli sur l'individu, la parenté, la propriété.

### 2.1.3 - Perte d'identité, pays de déracinés

#### Un refus d'aujourd'hui

"Le retour vers le passé est toujours un signe de détresse, une ressource extrême qu'emploient les intelligences lorsqu'elles désespèrent du présent." disait Eugène VIOLET-LE-DUC. Le tout-traditionnel ... L'unanimité de cette demande est troublante. On peut en réalité se demander si elle ne recouvre pas des attentes très contradictoires, et si elle ne relève pas de problématiques finalement très éloignées de la maison elle-même. En refusant que leur maison soit "moderne", les habitants manifestent peut-être

une désapprobation et un refus de la civilisation d'aujourd'hui. Ce qu'ils subissent dans leur cadre de travail, citoyen, ils ne veulent pas le retrouver quand ils rentrent chez eux.

#### Inspiration de sentiments nostalgiques

Selon J. RUSKIN<sup>25</sup>, "la maison paysanne de France ne plaît pas par sa beauté intrasèque mais à cause de sa dégradation qui incite le spectateur à imaginer un passé plus glorieux. Une beauté visionnaire lui est conférée par les pierres qui se lézardent, les lichens des murs qui s'effritent, les élégantes lignes du toit qui s'affaisse." On retrouve encore ici le paradoxe évoqué précédemment d'une Provence qui tient plus à ses paysans pour ses paysages que pour leur production.

#### Une recherche de l'identité perdue

On peut penser que le style néo-luberonnais, et tout autre style néo-néo d'ailleurs, et toute recherche d'un caractère traditionnel pour l'architecture, s'accompagne systématiquement d'une revendication d'identité régionale pour les habitants. D'une façon plus générale, on peut se demander si la requête du traditionnel ne vise pas plutôt à construire, d'une façon un peu "mythique" un enracinement imaginaire, en réalité à jamais détruit par nos migrations successives, nos dérives professionnelles, les déménagements, les divorces ...

#### De Roussillon à Bowling for Columbine ?

Beaucaire, (cf. carte 2002), Roussillon, et ... Viens en Luberon (45 % FN au premier tour des présidentielles de 2002) ... Ni barres, ni tours. Des pavillons, des clôtures, des haies taillées, des ronds-points, ... Dans ce vide, des hommes ... La violence de ces photos tranquilles est pourtant présente. Nous sommes là sur les terres du Front National.

<sup>25</sup> RUSKIN J., La poésie de l'architecture

Paul CHEMETOV [2002]<sup>26</sup>, dans une tribune libre de l'Humanité, écrivait en novembre 2002 : "Si le commerce des armes était libre chez nous, nous serions en peu de temps dans la version française du film *Bowling for Columbine* de Micheal Moore, qui met en scène les tireurs fous, le désir de guerre et la violence incroyable, quotidienne et naturelle de ce pays d'immigrants et de déracinés : les USA ».

On commente toujours la violence explicite des cités, on évoque rarement en effet la violence implicite des nouvelles zones pavillonnaires. Conflits de clôtures, hantise de la traite - celle de la maison, de la voiture, de la machine à laver dernier modèle. "Ils croient acquérir un coin de paradis, ils achètent aussi l'enfer à crédit" disait en substance Roger QUILLOT, qui fut ministre de l'équipement et du logement au début des années 80. Le Front National ne s'y trompe pas : Carl LANG, l'un de ses dirigeants, expliquait ainsi au début de l'été 2002 que les zones périurbaines étaient les terres de mission du FN, car elles façonnent les modes de vie, les représentations, les mentalités ; tous les centrifugés de la grande agglomération qui avaient cru avoir la force individuelle d'échapper aux contraintes de la vie collective, sont rattrapés par la l'inquiétude économique, confrontés à la difficultés des transports, aux problèmes des adolescents qui veulent retourner en ville parce que là est, pour eux, la suite des études. Tous se sentent floués et mettent en cause les autres, les "gros", les politiciens, responsables des chapardages qu'ils subissent, des violences que concentre chaque soir leur télévision."

Et Paul CHEMETOV de rajouter : "L'existence précède l'essence et la conscience, disait-on. Aujourd'hui, l'existence urbaine précède et modèle la conscience politique, en structure les comportements et crée des réflexes et des traditions de comportement qui ne seront pas passagers. Nous sommes confrontés à une situation nouvelle, dont les moyens d'explication ne sont pas à la hauteur de la révolution en cours."

---

<sup>26</sup> CHEMETOV P., *L'enfer à Crédit ?*, L'Humanité, Tribune libre du 20 novembre 2002

Comment oublier ma rencontre à Roussillon avec cette "milice" organisée contre ces fameux ravers, ceux dont parlait tant les journaux TV (revue de presse TV et écrite sur l'insécurité intarissable, tracts de la gendarmerie terrorisant, distribués aux personnes âgées à Viens).

### La PACA une région en « difficulté d'identité »

Région très urbanisée, la PACA peuplée majoritairement d'arrivants récents : la majorité des électeurs n'y est pas née, pour Jean VIARD et Didier VAN EEUWEN [2004]<sup>27</sup> c'est alors la question du "qui intègre qui ?" qui devient centrale. Politique nationale volontariste d'implantation de complexes technologiques, à dominante militaire à Toulon, portuaire à Fos, nucléaire à Cadarache, ou High Tech à Aix en Provence qui a engendré de nouveaux emplois qualifiés occupés par des migrants venus du Nord, plus diplômés et donc plus aisés. Ainsi les élites économiques, puis universitaires et administratives ont été renouvelées, tandis que les natifs étaient eux confrontés à la fermeture des usines liées au commerce colonial et à la récession de l'économie agricole.

En effet, cette nouvelle économie, les résidences secondaires, la venue de 30 millions de touristes chaque année, le TGV, l'ITER, ... Tout concourt à créer d'énormes richesses et donc autant de sources d'inégalité (... et une véritable ségrégation spatiale). L'accès à la propriété est devenu quasi impossible pour de jeunes couples que ce soit en Luberon, comme à Aix en Provence ou Marseille avec l'arrivée du TGV. Derrière les images de Provence, de mer et de soleil, il y a là véritablement une région en "difficulté d'identité" qui a du mal à faire autre chose que protester.

---

<sup>27</sup> VIARD J., VAN EEUWEN D., *Main basse sur la Provence et la Côte d'Azur*, Éditions de l'Aube, 2004

### L'enracinement du FN en PACA, notre Los Angeles à la française, traduction d'une aire urbaine fragmentée ?

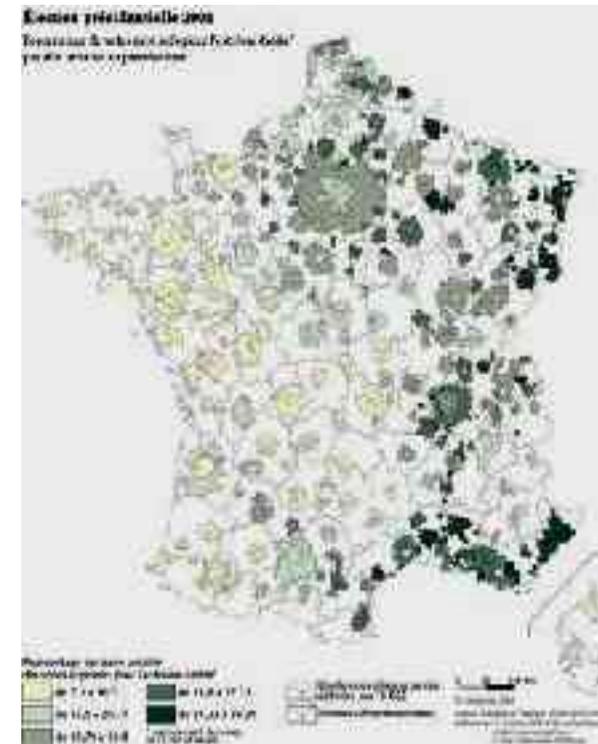
L'étude de la carte (ci-contre) proposée par Jacques LEVY [2002]<sup>28</sup> ose le lien entre le vote extrémiste observé en PACA et le modèle urbain éclaté. Elle prend comme fondement le découpage des zones définies par des gradients d'urbanité, selon la distinction proposée par l'Insee entre « pôles urbains » et « couronnes périurbaines ».

Le cas provençal y présente une double singularité. D'une part, Marseille est la seule des trois communes-centres visualisées à échapper à la règle de moindre influence de l'extrême droite dans les zones centrales. Cela peut être expliqué par la dualité Marseille/Aix qui tend à « énucléer » une partie de la centralité marseillaise vers Aix-en-Provence, qui, de fait, a offert un résultat médiocre pour la région à l'extrême droite. D'autre part, l'aire marseillaise constitue un point fort des extrémistes, avec l'ensemble du littoral méditerranéen, certes, mais en contraste avec l'attitude des autres métropoles.

On peut relier ce phénomène à une réalité plus générale, celle du modèle urbain éclaté et fragmenté, qui fait de Marseille la ville européenne la plus comparable aux aires urbaines du sud-ouest des États-Unis. Dans le « Los Angeles » français, la logique de l'écart a aussi une dimension politique. À la lecture des cartes, on peut conclure que le vote extrémiste atteint ses meilleurs scores dans le monde périurbain et ce d'autant plus que l'aire urbaine est petite ou qu'elle est fragmentée (aire marseillaise). On a donc une vérification expérimentale sans équivoque de la force des modèles urbains présents dans les sociétés locales, le modèle de la ville compacte (dit « d'Amsterdam »), fondé sur la densité et la diversité, produisant des configurations sociales beaucoup plus réfractaires à l'extrémisme que le modèle de la ville diffuse (dit « de Johannesburg »).

28

Ajoutons que la très grande force structurante de ce critère ajoute une pièce au dossier de l'explication du vote. D'une part cet indicateur « écologique » (c'est-à-dire ne reposant pas sur des attributs individuels) montre sa pertinence face aux variables socio-économiques classiques, qui ne sont pourtant pas sans intérêt dans le cas de cette élection. On sait que beaucoup d'ouvriers ont voté pour les extrêmes. Ce que nous apprend cette carte, c'est qu'un ouvrier de banlieue n'est pas le même ouvrier qu'un ouvrier du péri- ou de l'hypo-urbain.



Carte des œufs sur le plat (présidentielles 2002 et périurbain) <sup>29</sup>

<sup>29</sup> LÉVY J., Vote et gradient d'urbanité : l'autre surprise du 21 avril, EspacesTemps.net, Mensuelles, juin 2002

Le modèle périurbain est un complexe systémique qui comprend des aspects économiques (propriété du logement, patrimonialisation du « capital social »), psychosociologiques (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.

### La maison des "campagnes urbaines" dans l'illusion du hors-la-ville

Ce rapport au monde des habitants du périurbain est précisément décrit dans l'étude de Daniel PINSON et de Sandra THOMANN [2001]<sup>30</sup>. Pour les auteurs, la maison des "campagnes urbaines" entretient, plus qu'aucune autre forme d'habitation, l'illusion du hors-monde. La conception qui s'est construite au cours de l'histoire, en distinguant avec de plus en plus de radicalité le public et le privé, a donné à la maison individuelle le caractère d'une sphère étanche à ce qui se développait hors des pratiques et des représentations domestiques. Cette conception crée une coupure dont le caractère artificiel est chaque jour renforcé par la société, par médias interposés. Les territoires virtuels des médias s'ajoutent aux territoires réels.

Les images du Monde entrent aujourd'hui dans la maison, et, leur force d'évocation est chaque jour plus puissante, au point d'avoir la capacité de déformer le Monde, et finalement, de désinformer l'habitant. Considérés à partir de leurs pratiques de mobilité, les familles du périurbain apparaissent comme témoins et actrices de la métropolisation. La régularité de ces pratiques, l'addition des territoires individuels concourent à produire un territoire métropolitain dont l'habitant n'a pas exactement conscience. Le territoire est maintes fois traversé, les moindres tours et détours sont connus, et finissent même par constituer une connaissance épaisse de ce territoire ... mais trop limitée à ces réseaux (l'effet tunnel).

---

<sup>30</sup> PINSON D., THOMANN S., La maison en ses territoires, L'Harmattan, 2001

L'habitant du périurbain reste peu disponible à la découverte des niches de cette "campagne urbaine". La mobilité aujourd'hui facilitée par la détention d'un ou de plusieurs véhicules individuels, dessine à présent un vaste territoire qui s'appréhende par la pratique des parcours quotidiens, par les paysages qui bordent ces couloirs de pérégrination, mais il reste rarement exploré dans ses replis. Combien d'habitants du Luberon ont-ils osé s'aventurer dans le massif lui-même ? Très peu ...

Par ailleurs, il a été évoqué précédemment comment les enfants contribuent à façonner les constructions territoriales des parents (avec les mamans-taxis). Or, tel lieu fréquenté par les enfants, ayant à un moment donné, participé à une construction territoriale, peut se retrouver du jour au lendemain en situation totale d'abandon. Le territoire de la maison du périurbain est en réalité un espace aux contours flous, variant selon les besoins et désirs de chacun.

On perçoit ainsi le malaise à définir son lieu de résidence, et plus globalement son "ici", dans un contexte qui favorise le "hors-là" pour la plupart des activités quotidiennes. Vécues dans les pratiques de déplacement vers le travail et les consommations liées à l'équipement de la maison et de la personne, la dimension métropolitaine est tantôt acceptée comme routine nécessaire, tantôt perçue comme évasion libératrice, sans jamais être érigée en territorialité d'appartenance par l'habitant du périurbain.

## 2.1.4 - Urbanité en danger ?

### Nouveaux usages

Marie-Claire JAILLET [1999]<sup>31</sup> n'aura pas attendu 2030 pour constater que dans notre vie déjà « multi-polarisée », il n'y a plus vraiment d'aspiration particulière à entrer en relation avec nos voisins ou les habitants de notre propre commune.

Opposition entre l'économie de l'espace et le désir d'individualité  
Ce désir d'individualité, concrétisé par la maison individuelle, fait obstacle aux réflexions actuelles sur l'économie de l'espace. L'abandon du mitoyen, antinomique dans la conscience collective de l'idée de propriété et de privatisation en est l'expression. L'urbanité représentée par la rue, l'alignement, l'espace public s'est peu à peu effacé.

### Que reste t'il de l'espace public ? ...des "Plan de Campagne" ?

C'est l'espace construit des façades qui permet de définir la rue. Or, aujourd'hui, on ne construit plus des rues mais des voies, c'est-à-dire des espaces certes linéaires mais le long desquels les espaces construits n'ont plus la même disposition.

Même si l'on reste attaché à cet espace traditionnel et à son sens collectif (espace de rencontre, d'échange et de sociabilité à l'échelle du piéton ... échanges qui peuvent se réduire au regard de l'autre, à sa seule présence tout aussi anonyme que la nôtre, mais qui donne à la rue sa perception collective de sociabilité), l'urbanisme de nos territoires périurbains le fait disparaître : les voies situées dans les lotissements n'ont de rue que le nom, elles n'en ont pas la forme et ne donnent pas lieu aux mêmes usages, ni aux mêmes représentations.

Sa forme été cependant fortement remise en cause au cours du XXème siècle : la ville de Le Corbusier libérée de ses contraintes est

---

<sup>31</sup> JAILLET M.C., Toulouse, des périurbains heureux, Urbanisme hors-série n° 12, 1999

allée en effet jusqu'à bannir la rue-corridor. Les conséquences de cette conception de l'urbanisme (dont les principes sont contenus dans la Charte d'Athènes) ont ainsi en quelques années gommé des siècles de fonctionnement social.

L'explosion des mobilités et l'étalement urbain qui en découlent provoquent aujourd'hui une dilution de l'espace public. Une rue allie deux principes, le fixe et le mobile organisés à partir de trois éléments majeurs : deux façades, un espace horizontal et une ouverture vers le ciel. Ce dernier caractère a une importance capitale dans l'existence et dans le fonctionnement de la rue : celle-ci a parfois, par exemple, un côté à l'ombre et l'autre au soleil, ce qui n'est pas sans influence sur ses usages, en particulier dans nos villes méridionales. Cette ouverture ne se retrouve pas dans les galeries marchandes - de Plan de Campagne, Ikea Vitrolles et autre Auchan Le Pontet - qui sont parfois abusivement présentées comme des rues alors qu'elles sont couvertes. Et ces espaces commerciaux couverts sont de statut privés, ils sont fermés en dehors des heures d'ouverture des magasins et de plus ils ne font pas partie, comme n'importe quelle rue, d'un réseau, d'un système de rues.

Par définition, l'espace public doit s'organiser à partir du principe que chacun peut aller et venir sans enfreindre la propriété de l'autre. Plan de Campagne, même si une certaine forme de sociabilité s'y exprime, ne saurait être la nouvelle forme d'espace public à produire. Les galeries marchandes sont en effet de caractère privé et ... fermé.

### Une ville qui ne ferait plus société ?

Pour Jean-Didier URBAIN [2002]<sup>32</sup>, c'est sur le plan social que les questions posées par le développement des mobilités apparaissent en effet les plus cruciales : « Comment préserver l'unité des sociétés locales alors que l'ancrage des individus dans les territoires devient de plus en plus aléatoire ? ».

De nos jours, en effet, le lieu d'emploi est de moins en moins déterminant dans les choix résidentiels, d'autant moins que les ménages comprenant deux actifs et donc deux lieux de travail ont fortement cru avec l'emploi féminin.

Autrefois, les groupes sociaux localisés dans des quartiers distincts d'une ville se trouvaient alors reliés par des interdépendances multiples. Aujourd'hui, l'explosion des mobilités de toutes natures tant quotidiennes que résidentielles change la donne, en recomposant les liens entre territoires. La proximité spatiale peut alors s'accompagner d'une disparition des relations fonctionnelles entre les groupes sociaux qui y résident.

Certains auteurs vont même jusqu'à parler de phénomènes de "sécession urbaine" de la part des classes moyennes qui se replieraient sur des espaces privatisés pour se protéger des couches populaires. La mobilité de certaines catégories de la population débouche ainsi sur des comportements de retrait dans des lotissements (précurseurs des "communautés protégées" comme il en existe aux Etats-Unis ?), quand la faible mobilité des autres groupes sociaux aboutit à un repli comparable, mais sur des quartiers de relégation, synonyme d'une ville dont les parties se délient, bref d'une ville qui ne fait plus société.

La multiplication des digicodes en ville montre cependant que les habitants des tissus pavillonnaires n'inventent finalement aujourd'hui pas grand-chose : eux aussi veulent contrôler l'usage de leurs voies. Les fameuses "gates communities" nord américaines procèdent en ce sens ni plus ni moins d'une extension quantitative

<sup>32</sup> URBAIN J.D., Paradis verts. Désirs de campagne et passion résidentielles, Payot, 2002

et qualitative des citoyens d'accroître leur contrôle sur leur environnement immédiat. Ce contrôle est d'autant plus crucial que la mobilité croissante le rend plus difficile.

## 2.2 - DECALAGES DES RESPONSABLES (PROFESSIONNELS ET ELUS)

### 2.2.1 - Fausse route des pouvoirs publics

#### Les grands ensembles ont banni la densité

La densité est le résultat d'un processus d'arbitrages multiples, pas un point de départ, affirme Marc WIEL [2004]<sup>33</sup>. La réalisation des grands ensembles traduisit les idées des uns sur la meilleure forme urbaine et des autres sur le meilleur emploi des ressources publiques. Cette convergence donna un bâti morphologiquement peu évolutif pour une population qui s'avère elle très évolutive. Avant la densité, il faut penser à l'aptitude à évoluer, y compris par la densification.

#### Dispersion des responsabilités

Lors de son discours, en ouverture du colloque de Toulouse sur l'étalement urbain, le 24 janvier 2002, Marie-Noëlle LIENEMAN, alors secrétaire d'Etat au logement, déclarait : « En France, la décentralisation a retardé et continue de retarder le renouveau des grands ensembles, comme celui des centres-anciens et des zones périurbaines ». Pour elle, le fait d'avoir séparé les politiques d'urbanisme (compétences léguées aux collectivités, avec notamment l'octroi ou le refus des permis de construire) des politiques de l'habitat et du logement (compétences restées dans l'escarcelle de l'Etat), a largement contribué à créer une sorte de dialogue de sourds et de faible prise en compte par les collectivités locales de l'impératif de renouvellement urbain sous toutes ces formes.

<sup>33</sup> WIEL M., Qu'est ce que la ville économe, in Les valeurs de la ville, publication de la FNAU, décembre 2004

La campagne déjà entretenait le sentiment que l'on pouvait y choisir, sélectionner, voire contrôler son cadre de vie. En agissant ainsi, on a pu donner l'impression que même les décisions politiques pouvaient être remises en cause. Il n'en fallait pas plus pour développer le fameux syndrome NIMBY (not in my backyard).

### Les lotissements de maisons individuelles : une réponse certes simple pour la collectivité, mais ...

Les lotissements de maisons individuelles sont ainsi la réponse simple que les pouvoirs publics et le marché ont trouvé pour permettre à pratiquement toute famille, disposant de revenus réguliers, de devenir propriétaire d'un grand logement sur son terrain.

L'aménagement et la construction sont totalement financés par l'acquéreur, à la réserve près des taux bonifiés le cas échéant. Bien sûr, les coûts de l'accueil de nouvelles populations finissent par se faire ressentir dans les finances communales, mais dans ce domaine, tout est question de flux. Le portage privé du foncier et de l'aménagement permet de limiter l'investissement communal et de différer les coûts de reprise des voies et réseaux.

### Pressions, tensions et clivages

L'urbanisation diffuse constitue un objet de conflit traditionnel entre les planificateurs, qui parlent dégradation des paysages et surcoûts d'équipement, et les pragmatiques, souvent des élus, qui ne voient pas la nécessité de s'opposer sans raison forte aux demandes successives des propriétaires et des électeurs. Entre les zones déjà urbanisées (U) ou naturelles à urbaniser (NA), d'une part, et les zones à conserver à l'état naturel pour l'agriculture (NC) ou pour la protection des sites (ND), les plans d'occupation des sols, dans leurs dispositions schématiques d'origine, prévoyaient des espaces-tampons où la collectivité publique n'avait ni l'intention d'organiser l'urbanisation, ni celle d'interdire pour autant toute construction : il s'agit là bien sûr des fameuses zones NB. Ces zones NB ont joué en Luberon, comme dans l'ensemble de la PACA, un rôle prépondérant dans le mitage des espaces naturels et la contraction des espaces agricoles.

Créées théoriquement pour entériner l'existence de secteurs déjà mités, et ne devant pas donner lieu à un effort d'équipement de la part des communes, les zones NB ont immédiatement dérogé à leur objectif initial en se multipliant et en englobant dans les premiers POS des secteurs vierges de constructions souvent très importants. Ce zonage a en effet représenté dans la plupart des communes un moyen providentiel de maximalisation et de diffusion de la rente foncière, et pour beaucoup de maires un instrument politique.

Mais le processus est désormais bien connu : la rentabilité financière de ces zones s'est très vite effondrée puisqu'en effet dans ces communes, rurales, où la majorité électorale se joue souvent à quelques dizaines de voix, la pression électorale des groupements de propriétaires a "obligé" les maires à prendre en charge l'équipement souvent lourd de ces secteurs (eau, assainissement, goudronnage, pluvial, ...). Comme souvent par ailleurs, et généralement à partir du seul moment où ils en mesurent la nécessité (pour leurs enfants, ou pour eux-mêmes avec l'âge), le déficit des transports collectifs semblera inacceptable à ces habitants, qui ont payé au prix fort un terrain urbanisable.

Or, la conjonction actuelle de plusieurs facteurs, sur lesquels les municipalités n'ont aucune prise, laisse présager une accélération de cette dégradation financière : on peut penser, en premier lieu, au mouvement de reconversion des résidences secondaires en résidences principales qui outre le gonflement des frais de fonctionnement qu'il occasionne (ramassage scolaire, ordures ménagères, ...), accentue la pression électorale en faveur d'un équipement de la zone. Plusieurs des nouvelles équipes municipales, qui n'ont pris conscience de l'ampleur du problème qu'une fois arrivées au pouvoir, ont généralement dû amortir en priorité les investissements de leurs prédécesseurs, obligés ainsi de repousser la mise en oeuvre de leurs propres projets urbains ou sociaux. Cette situation renforce légitimement la rancœur des habitants des zones U vis-à-vis des zones NB, dont le fonctionnement et l'équipement incombent aujourd'hui à l'ensemble des contribuables locaux.

Autre paradoxe, et autre clivage au sein de la population, les néo-ruraux, dont le poids électoral ne cesse de se renforcer, dénoncent aujourd'hui le risque de dégradation paysagère que fait courir la densification des zones NB existantes, et cela même s'ils ont eux-mêmes largement profité, en leur temps, des opportunités foncières ainsi offertes. Inversement, la pression de certains propriétaires fonciers autochtones en faveur de l'extension des zones NB ne se relâche pas et complique le jeu politique local. Ces facteurs ont très certainement favorisé les nombreux basculements de majorité observés en Luberon lors des élections municipales de 1995 et 2001.

### Risques naturels

Le mitage des espaces forestiers en région méditerranéenne pose également évidemment le problème des incendies de forêts. Or, même si la décentralisation a donné aux maires la responsabilité d'octroyer des permis de construire, les récentes inondations, comme les incendies de forêt, ont montré que l'opinion publique, dans sa tendance à l'amalgame, invoque inéluctablement la responsabilité des préfets. Ceux-ci ne manquent jamais d'ailleurs de rappeler aux communes que l'Etat, responsable de la sécurité publique, ne saurait favoriser la construction dans des zones exposées à des risques naturels. Il est cependant vrai que l'hypocrisie, selon laquelle on pouvait construire en forêt sous prétexte de lutte et de prévention contre les incendies, a longtemps perduré. Ce n'est pas ce qui s'est passé dans le Luberon, puisque la notion de risque d'incendie a précisément permis de bloquer l'extension des zones NB, et ce dès le début des années quatre-vingt, pour la plupart des POS réalisés en collaboration avec le Parc. Mais tous ne l'ont pas été ... Par ailleurs, la desserte des maisons par des chemins privés non aménagés pose à son tour des questions de sécurité (incendie, ramassage des ordures ...).



### Transport et énergie

Aujourd'hui la voiture individuelle est le vecteur de l'étalement urbain. Mais demain, dans à peine 15 à 20 ans, une fois le pic oil dépassé, et le prix du baril de pétrole multiplié par 3 ou par 4 ... pourra t'on "compter" sur des véhicules électriques, ou des véhicules équipés de moteur fonctionnant à l'éthanol (et une transformation alors radicale des paysages en champs de colza à perte de vue...), à l'eau ??? Et si il est bien difficile de prédire le futur, on peut, en revanche, se rappeler la période des chocs pétroliers de 1975 et 1978 qui n'ont rien empêché puisque cette période a correspondu à la période où l'on a connu en France l'étalement urbain le plus fort. Depuis la loi Cornudet de 1919, on oblige bien les constructeurs à prendre en compte les réseaux d'eau potable et d'assainissement pour pouvoir ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Il serait temps de faire de même avec la question des transports. On cite souvent en exemple nos voisins allemands pour leur politique de planification urbaine. Leur taux de motorisation est largement égal à celui des français, voire supérieur, mais le taux d'utilisation des véhicules est lui plus faible. La vraie qualité de vie, quand on possède une voiture, c'est ... d'avoir le choix de ne pas la prendre ! Pourtant, on note une certaine frilosité des pouvoirs politiques en la matière (on continue de voir des spots publicitaires mettant en concurrence une voiture avec le transport en commun, et la voiture toujours et encore sanctifiée pour la "liberté" qu'elle offre...).

## 2.2.2 - Limites des constructeurs, absence historique des concepteurs

### Les lotissements de maisons individuelles : une réponse certes simple pour les constructeurs mais ...

Pour de jeunes ménages, souvent peu argentés, qui s'engagent dans l'aventure de la construction, les risques financiers et les complications administratives sont des obstacles majeurs à la réalisation de leur rêve. La prise en charge de ces problèmes par le constructeur, qui s'il ne vend pas lui-même terrain et lotissement, va jusqu'à les proposer au préalable, puis à offrir de mettre en place le financement, et à assurer le suivi du dossier de permis de construire, va devenir la priorité de l'action commerciale. Tous les autres aspects de la conception du lotissement, de la maison - ceux-là même qui intéressent les urbanistes et les architectes - seront largement négligés, aussi bien par les constructeurs que par leurs clients, apparemment satisfaits.

### L'architecture absente de la maison individuelle ?

Paul LAJUS [1997]<sup>34</sup>, dans L'architecture absente de la maison individuelle, nous apprend qu'en France, la part des architectes serait de 5 % du nombre de maisons construites qui oscille entre 150 000 et 200 000 par an, soit seulement 7 500 à 10 000 maisons par an.

### Pas de recours obligatoire aux architectes

La présence des architectes reste en effet faible. Certes, la maison individuelle peut être encore l'occasion des premières armes pour les jeunes architectes (sur les dossiers de permis de construire), d'exercice de composition architecturale pour les plus renommés dans le cas de maison de luxe ou d'innovation. Périodiquement la maison individuelle moyenne ou bas de gamme, fait l'objet de propositions audacieuses, mais elles sont marginales dans un marché dominé par les promoteurs ou autres constructeurs. Bien

<sup>34</sup> LAJUS P., L'architecture absente de la maison individuelle, Plan Construction et Architecture, 1997

entendu, l'obligation de recourir à un architecte à partir d'une surface minimale de 170 m<sup>2</sup> peut expliquer leur faible présence, alors même que ce marché et en montant de travaux réalisés, le plus important de la construction dans le bâtiment, mais pas seulement ... quelques maisons "audacieuses" ...

Roussillon  
(Jacques Gautier)



Cadenet  
(J.M. Weck)

### On pensait légitimement se passer des architectes

"Les architectes n'ont pas du tout la démarche intellectuelle de techniciens ... Ce sont des artistes ! Alors ils font des choses qui leurs paraissent belles ... et encore une fois c'est leur beau à eux ! Moi ce qui m'importe c'est que ce soit beau pour mes clients, que mes clients en aient envie. Et puis que cela fasse partie du domaine du possible au niveau de leur capacité de financement ... Ces gens là (les architectes), il n'y a aucune espèce de critère sur lesquels on puisse les contrôler, donc ils font ce qu'ils veulent !" Ce jugement péremptoire, extrait d'un entretien avec un constructeur de maisons individuelles rapporté par Pierre BOURDIEU<sup>35</sup> dans sa recherche sur l'"Économie de la maison", en 1990, traduit bien l'opinion courante : c'est à bon droit qu'on pourrait en matière de maison individuelle, faire l'économie ... de l'architecte.

### Maison individuelle "pas assez intéressante"

« Dans une profession libérale où chaque individu, concurrent potentiel de ces confrères, doit pour exister se faire remarquer afin de se faire reconnaître, certaines tâches sont plus porteuses de gratifications, certains marchés sont plus valorisants que d'autres », insiste Paul LAJUS [1997].

Et c'est en effet le cas de la commande publique. plus importante en volume d'affaires, sans doute plus rémunératrice, elle est aussi davantage source de notoriété. On s'explique alors bien que les architectes l'aient privilégiée. Mais ce faisant, ils allaient acquérir des attitudes propres à les éloigner du service des particuliers. Obligés de concourir fréquemment pour obtenir la commande publique, les architectes ont du orienter toute leur stratégie professionnelle dans le sens de cette compétition. « Pour être vite remarqué par un jury, leur geste devra être simple, voire simplificateur. Pour exalter leur commanditaire public, il sera héroïque ». La médiatisation des projets, élément essentiel de la stratégie d'accès à la commande, les poussera dans le même sens. Le narcissisme de l'"autobiographie architecturale" imprégnera toute une profession. Dès lors, les architectes n'entendront pas les

demandes formulées plus ou moins clairement par les particuliers, et laisseront les professions concurrentes y répondre. Reste aujourd'hui une ignorance teintée de mépris pour une activité que les générations précédentes avaient décrété non rentable, sans mesurer que ce discours était souvent tenu par des ... architectes nantis.

### Désintérêt des architectes pour la maison individuelle

Pour Paul LAJUS [1997], la place de la maison individuelle dans les sujets de T.P.F.E. est particulièrement révélatrice du peu d'intérêt des étudiants - et peut-être des enseignants - pour la maison individuelle : seuls 52 diplômés ont été présentés sur ce sujet en vingt ans, soit à peine 0,3 % des vingt mille diplômés délivrés dans cette période.

### 2.2.3 - Densification ou étalement ?... pas de réponses claires

#### Débats sur la ville pas tranchés des urbanistes

L'étalement urbain n'est pas la cause principale de la ségrégation sociale, laquelle a toujours existé dans l'histoire. A l'opposé, la densité ne garantit pas davantage de cohésion sociale. La sociologie réfute toute relation mécaniste de ce type. Les urbanistes opposent en général la densité, associée à la sociabilité, et la maison individuelle assimilée à l'individualisme. Le Conseil Français des Urbanistes, réuni lors de l'université d'été à Aix en Provence en août 2003, n'a pas tranché sur ce débat. En revanche, il a mis en avant que la mixité sociale ne peut pas être imposée et que si les lotissements périurbains permettent en effet un mode de vie "entre-soi", recherché par leurs habitants, il appartient aux communes de renouveler leurs offres d'habitat pour attirer davantage les familles en quête d'un environnement social et urbain plus sécurisant, d'un cadre de vie plus calme et en contact avec la nature.

<sup>35</sup> BOURDIEU P., L'économie de la maison

### La densité a un coût, l'étalement aussi

De nombreux arguments en faveur de la lutte contre l'étalement urbain s'appuient sur l'idée que la densité permet des économies d'échelles, en matière d'équipements et de réseaux publics notamment. Cela est particulièrement avéré pour les transports en commun, qui sont traditionnellement des transports "de masse". Le résultat est en revanche moins évident pour la plupart des autres équipements, compte tenu que la densité génère aussi ses propres surcoûts. D'une façon générale, la production des services publics locaux connaît des rendements d'échelle décroissants. Autrement dit, contrairement aux idées reçues, plus il y a de logements, plus le coût des services par logement augmente. Ce qui est normal puisqu'on trouve davantage de services en centre-ville.

### Méconnaissance des modes de vie

La prise en charge du financement du logement social par l'Etat a amené celui-ci à définir les conditions d'attribution de ce financement. Dès lors les pouvoirs publics ont édictés les normes de surface, de confort et d'équipements techniques auxquels devaient répondre les logements aidés. Par ailleurs, ils ont défini de façon précise le statut social et familial, les capacités financières des futurs attributaires. Pour Paul LAJUS [1997]<sup>36</sup>, on a ainsi dessiné une sorte de portrait-robot, non seulement du logement, mais aussi de ses futurs habitants, qui a pu "faire croire" aux architectes, le plus souvent étrangers au milieu pour lequel ils allaient travailler, qu'à travers ces normes ils rencontraient la réalité sociale de leur clientèle.

Comment expliquer autrement l'accent mis, dans les programmes publics, sur les cités d'habitat groupé sur le modèle de celles que les architectes admiraient en Suisse ou en Scandinavie, alors même que, partout où la construction était libre, c'était la maison isolée qui proliférait en France.

---

<sup>36</sup> LAJUS P., L'architecture absente de la maison individuelle, Plan Construction et Architecture, 1997

Comment comprendre que les programmes de type IV aient pu longtemps comporter une cuisine de seulement 9 m<sup>2</sup> (une cuisine laboratoire en somme), supposant la vie dans la "salle de séjour", alors que l'on constatait que les familles continuaient à manger et à vivre dans leur cuisine pour réserver le "salon" à des réceptions exceptionnelles. Aujourd'hui encore, les modes de financement du logement social contribue à l'enlisement dans la production de petits appartements (lesquels sont mieux subventionnés que les plus grands).

D'une façon analogue, le discours des promoteurs ou des constructeurs allait former un écran entre les concepteurs et les usagers. La demande des consommateurs aura bien été sollicitée par des enquêtes et des sondages, mais d'une façon tellement réductrice qu'il est difficile de prêter crédit à ces résultats, et de ne pas voir qu'ils servent le plus souvent à conforter l'entreprise dans une stratégie de commercialisation pré-établie.

### Confusion ...

Les avocats de la ville compacte négligent les comportements. Les urbanistes confondent souvent l'artefact - l'objet urbain bâti - avec l'activité. Un artefact dense serait censé générer moins de distance, moins de mobilité mécanisée. Henri HUTZINGER [2004]<sup>37</sup> attire notre attention sur le fait que le phénomène central n'est pas l'artefact mais l'activité même des résidents : et ces activités se déploient dorénavant sur un cadre spatial élargi et s'élargissant de plus en plus.

La ville compacte pour des individus de plus en plus différents et autonomes est une simplification abusive des styles de vie : certes le contenant est compact, mais l'essentiel, le contenu, ne vit pas selon le modèle compact implicite. Les comportements ne rejoignent jamais la norme, les programmes d'activités sont largement indépendants des formes urbaines.

---

<sup>37</sup> HUTZINGER H., Densité : mais de quoi parlez-vous les urbanistes ?, in Les valeurs de la ville, publication de la FNAU, décembre 2004

### Timides tentatives ...

Si en France, la pression suffit à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, conduisant à la dispersion que l'on sait des constructions, il n'en va pas de même en Allemagne ou en Hollande, où une part plus importante de la rente foncière est récupérée par la collectivité. Ce qui contribue en grande partie à expliquer pourquoi l'urbanisation apparaît moins dispersée dans ces pays. Ainsi, pour contraindre l'offre, un moyen consistait à faire peser davantage les coûts des équipements publics sur les bénéficiaires directs des nouvelles urbanisations.

Tel est le principe de la redevance des riverains, issue du droit allemand, que la loi a récemment traduit sous le régime de la participation pour voirie et réseaux. Le problème est que cette application n'est pas homogène sur notre territoire dans la mesure où il revient à chaque commune de décider d'instaurer ou non ce système.

### Le contrôle et le conseil se cherchent ...

L'influence des architectes sur la production des maisons individuelles est par contre loin d'avoir été insignifiante à travers les structures de contrôle et de conseil mises en place au lendemain de la déclaration d'intérêt public de l'architecture par la loi de 1977. Le Parc naturel régional du Luberon, créé la même année, a très rapidement mis en place son propre conseil architectural. 25 ans après son instauration, il regroupe une douzaine d'architectes libéraux.

Plusieurs communes du Parc telles Villelaure, Roussillon, ... qui ont adhéré plus récemment au Parc ont choisi de prolonger leur collaboration avec le CAUE de Vaucluse. Si c'est indéniablement grâce aux conseils des architectes du PNRL et du CAUE que les constructeurs ont été sur le territoire du Parc amenés à se préoccuper davantage de l'implantation de leurs constructions, de leur adaptation au climat et à l'environnement, on peut aussi penser que c'est sous leur pression (et sous celle également de l'Architecte des bâtiments de France) que s'est développé en Luberon un retour au régionalisme, dont d'ailleurs se sont rapidement saisi les constructeurs de maison standard.

Tant et tant de maisons dites de « caractère » qui allaient en réalité plutôt devenir des facteurs supplémentaires de la banalisation de la maison individuelle et de son appauvrissement architectural. Comment faire pour que cette requête d'un caractère régional et d'une inscription harmonieuse dans l'environnement ne soit pas traitée par des diktats ou autres recettes simplistes, mais soit au contraire convertie en démarche créative, expression d'une culture commune aux habitants et aux hommes de l'art ?

### Représentations contradictoires

Urbanistes, architectes, constructeurs, élus et habitants n'ont souvent pas la même vision de la densité, de l'urbanité et de la nature ...

### Un peu d'humilité ...

La communication s'effectue certes par des mots, mais aussi par des signes qui n'ont pas toujours la même signification pour les uns et les autres. Pensons à ces roues de charrette que les architectes conseillers voudraient voir bannir des clôtures de lotissements comme signes d'un inadmissible mauvais goût ; alors que pour les habitants c'est sans doute l'expression nostalgique d'un attachement à des racines paysannes prêtes à disparaître.

Constatons aussi que ces mêmes architectes "modernes" horrifiés par ce "kitsch" seront plein d'admiration pour l'« ancien pigeonier » qu'un confrère aura transformé en agence, sans voir qu'il y a dans ces deux exemples des démarches voisines de réappropriation du passé.

## 2.3 - RESUMONS-NOUS

### Du sens de l'"habitat"

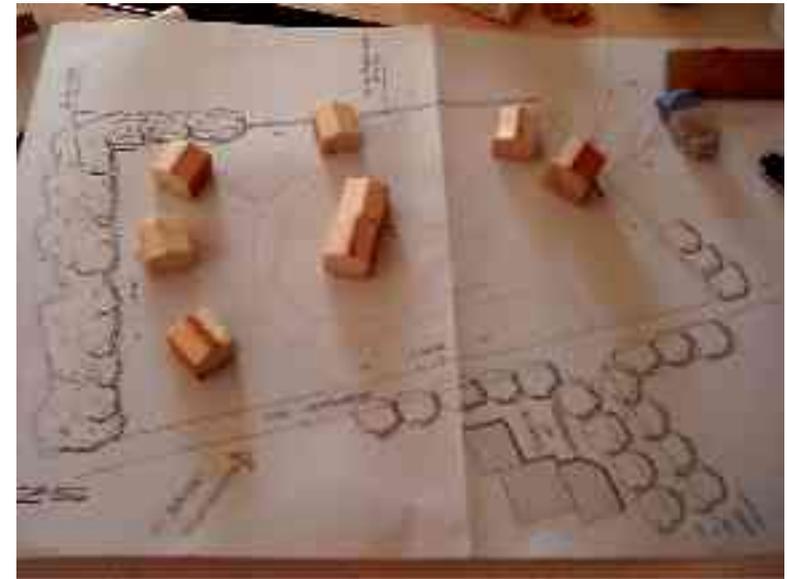
En réduisant la notion d'habitat à celle d'habitation, on a trop longtemps évacué ce qui précisément lie l'habitation à la ville, comme formation sociale et matérielle. Car si la maison individuelle apporte bien une réponse en terme d'habitation, à l'aspiration des ménages pour tout ce qui concerne le confort domestique, l'intimité, la liberté d'appropriation, le contact avec la nature, elle est en revanche, comme nous le font remarquer Daniel PINSON et Sandra THOMANN [2001]<sup>38</sup>, rarement une réponse d'habitat au sens où le définit théoriquement l'urbanisme, comme "mode de regroupement des établissements humains".

### Quels sont nos objectifs aujourd'hui ?

"Faire" la ville suppose des intentions, des projets, des perspectives, des décisions. Mais quels sont nos objectifs aujourd'hui ? Quelles finalités poursuivre ? Cela voudrait-il dire projeter d'autres formes urbaines ? Ou bien se contenter de contrôler les extensions urbaines ? les prévoir ? les organiser ? et selon quelle logique d'aménagement et de construction ? Cela voudrait-il dire arrêter la croissance urbaine ? Mais qu'est-ce qu'une ville immobile, qui ne s'agrandit pas ? Les interrogations sur la forme urbaine se doublent de questions sur la vie des habitants ? Quelle ville pour quelle vie sociale ? pour quelle urbanité ? S'agit-il d'accompagner, de contrôler, d'inverser des tendances ? Ces interrogations parallèles à une croissance urbaine non maîtrisée et dominée par des impératifs économiques se sont posées à diverses reprises depuis l'époque mercantiliste. Elles ont généralement donné naissance à des projets (des utopies) plus qu'à des réalisations. Et pourtant, ...

### Les promoteurs et les architectes font ce qui s'est toujours fait

La question de la prospective sur l'habitat trouve en général deux types de réponses. Soit une réponse architecturale, sous l'influence de quelques architectes visionnaires, soit une réponse purement technique liée à l'arrivée de nouvelles technologies, comme l'Internet. Des approches souvent trop restrictives et qui oublient un peu trop les aspirations des français. Se pose alors la question de savoir comment déceler les courants qui feront évoluer l'habitat aujourd'hui.



xercices de M. GUILLOUX (novembre 2002) avec productions de nos deux archi Richard et Claude (répondant à l'exercice en lotissement isolé)

<sup>38</sup> PINSON D., THOMANN S., Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région marseillaise, Maisonneuve et Larose, 2001

### Faut-il interroger les français ?

Les résultats qui se dégagent des enquêtes menées sur l'habitat (UNCFMI) souhaités par les français ne sont pas pertinents tant les gens réfléchissent à leur espace à vivre avec des habitudes de pensée. La seule réelle attente originale exprimée par les français concerne la taille et l'affectation des pièces, celle-ci ne correspondant plus à leurs modes de vie. Faut-il alors questionner les architectes et les promoteurs ? Le "problème" est que beaucoup d'architectes sont encore très marqués par une culture de béton et de cubes, plutôt qu'une culture de sociologue sensible aux modes de vies. Les architectes et les promoteurs font donc aujourd'hui ce qui s'est toujours fait, avec par exemple des cuisines ridiculement petites, alors qu'aujourd'hui cette pièce est devenu le carrefour de la maison (un réfrigérateur est en effet ouvert 60 fois par jour dans un foyer de quatre personnes !).

### Réflexion sur le banal

Beaucoup aujourd'hui s'interrogent sur la dégradation du cadre de vie, sur la transformation du paysage par la prolifération de l'habitat sub-urbain, l'envahissement du territoire rural par les lotissements. Alors que les villes du passé leur paraissaient s'être développées dans l'harmonie, ils sont frappés par l'incohérence et la laideur de ces développements. Cette laideur et cette médiocrité contre lesquelles ils voudraient réagir sont-elles nécessairement associées à la production ordinaire de l'espace ? Les qualités de l'esthétique s'attachent-elles seulement aux objets exceptionnels, hors du commun ? Pour Paul LAJUS [1997]<sup>39</sup>, ces questions, éternelles, se posent avec une acuité particulière depuis que les systèmes de la série industrielle ont imprégné toute notre civilisation. Quand les maisons étaient encore construites de façon traditionnelle, au coup par coup, et sur mesure, elles échappaient encore à ce problème. Leur esthétique pouvait relever du "fait-main", du bel ouvrage artisanal.

---

<sup>39</sup> LAJUS P., *L'architecture absente de la maison individuelle*, Plan Construction et Architecture, 1997

Construites aujourd'hui en série, de façon répétitive, mais contrainte d'afficher des signes de distinction pour attirer la clientèle, ces maisons nous posent problème.

Mais pouvons-nous vivre en rejetant en bloc, comme médiocre, tout ce que la société produit en nombre, tout ce qu'elle destine au plus grand nombre. Les artistes, les photographes ont porté un regard neuf sur les supermarchés, sur les parkings, les autoroutes, il existe aujourd'hui une musique, une littérature, un cinéma du banal. Si l'on veut aborder lucidement le marché de la maison individuelle, tel qu'il s'est constitué aujourd'hui, on ne peut pas faire l'économie de cette réflexion fondamentale sur le banal, l'ordinaire et le quotidien, appelés à devenir les matériaux de la création.

### Paradis verts ? Ou Paranoïa collective ?

Appropriation territoriales de ces "paradis verts", clos d'un mur de thuyas, de ces jardins secrets qui réservent parfois leur purgatoire comme tondre la pelouse, élaguer la haie, et même pathologie (doigts coupés, barbecue, ...). Vertige, isolement, solitude, souci d'approvisionnement, stress, sentiment d'insécurité des "Veuves vertes" de René BORRUEY. Le "Monde du rien".

Désimplification citoyenne de l'individu en tout lieu, lui qui veut avoir tous les droits mais aucun devoir vis-à-vis de la collectivité (Marie-Claire JAILLET [2001]<sup>40</sup>).

Possibilité de développer une paranoïa semblable à la taupe de Kafka dans *Le Terrier*, qui pense son territoire de l'extérieur et multiplie les barrières et les pièges pour protéger son espace.

---

<sup>40</sup> JAILLET M.C., DONZELOT, (dir.), *La nouvelle question urbaine*, collection "Recherches", éditions du PUCA, 2001

### Nous sommes à l'époque des serrures trois points

A l'époque de l'insécurité des banlieues, il faut constater que la demande de sécurité est devenue générale. On pourra contester cette évolution sociale, et estimer que le doberman et la caméra de surveillance ne sont pas les emblèmes d'une société bien conviviale. Les maisons d'aujourd'hui peuvent se montrer accueillantes, et conviviales. Leurs propriétaires, en revanche, ne veulent pas cependant qu'elles s'ouvrent à n'importe qui. Nous sommes à l'époque des serrures trois points, des portes blindées, des détecteurs d'intrusion et des glaces anti-effraction. Il ne faut pas négliger cette demande parce qu'on la désapprouve soi-même. Bien au contraire, il conviendra d'examiner cette exigence de sécurité, devenue incontournable aujourd'hui, pour envisager ses implications dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture de la maison.

### Que reste-t-il du savoir-vivre ensemble ? Saurons-nous créer un nouveau savoir vivre ensemble ?

Définition de l'urbanité : savoir-vivre ensemble. Dans ce contexte aux tendances irréversibles, quel avenir pour l'urbanité ? Ne va-t-on pas vers un homme finalement de plus en plus décivilisé, un homme éclaté, comme l'est devenue la ville ?

La ville en Europe est associée à la notion de vivre ensemble, associant plusieurs échelles : la famille, l'immeuble, la rue, le quartier, la commune, l'agglomération, la nation, la religion, ... Au niveau individuel, l'urbanité est la capacité d'articuler ensemble le plus grand nombre de ces échelles. Or, l'émergence du périurbain pose la question de l'avenir de cette urbanité : au travers de cette métropolisation, n'est-on pas en effet en train d'assister à une désurbanisation de la société ?

Le périurbain valorise le repli sur la famille, le repli communautaire. L'habitat pavillonnaire favorise le chez soi, l'enfermement, la protection, l'intimité. Les lieux de socialisation se réduisent aux centres commerciaux, et non-plus à la rue, ou à la place publique. Or, ces centres sont des propriétés privées dont la fonction sociale n'a pour finalité que de servir des intérêts marchands.

La périurbanisation remet en question les fondements du lien social urbain.

Pour Henri MENDRAS [2002]<sup>41</sup>, « la ville n'existe plus ». Elle a certes gagné l'ensemble du territoire, mais perdu son urbanité, c'est à dire ce qui en faisait une ville.

Saurons-nous créer un nouveau savoir vivre ensemble ?

### Saurons-nous relier les passions, les intérêts communs ?

Au-delà du débat étalement urbain contre densification, saurons-nous ainsi relier les passions, les intérêts communs ?

Comment créer des regroupements, relier par les passions, les intérêts communs, fédérer les énergies à petite échelle, réinventer une appartenance commune au lieu, alors même qu'il y a des vrais gens qui vivent dans de vrais villages sans même s'en douter, au milieu de la campagne sans même plus la voir, et encore moins la toucher ?

---

<sup>41</sup> MENDRAS H., La France que je vois, 2002

## TROISIÈME PARTIE

### 3 - NOUVELLES ORIENTATIONS

#### 3.1 - CHANGEMENTS DE TENDANCES EN COURS

##### 3.1.1 - Nouvelles tendances

##### Le périurbain n'est pas une fatalité

Dans la littérature, il est quasi-systématique que la croissance périurbaine soit interprétée comme une résultante de son adéquation avec les valeurs dominantes de l'époque, soit l'envie d'être propriétaire, l'envie d'habiter une maison individuelle, l'envie de se déplacer en voiture, pour l'idée de privatisation de la mobilité et de maîtrise de son espace-temps qu'elle procure. On concède à une minorité d'intellectuels "urbaphiles" l'existence d'un autre modèle renvoyant à la nostalgie de la ville historique en péril. Fondamentalement, le développement périurbain est considéré comme dominant et inéluctable. L'aménagement du territoire est donc considéré comme impuissant face à cette lame de fond.

Or, la mobilité résidentielle des ménages et leurs pratiques modales peuvent être également le résultat d'arbitrages sous contraintes. Il ressort de l'enquête réalisée par Vincent KAUFMANN [2001]<sup>42</sup>, en 1998, dans la région d'Aix en Provence notamment, que toutes la population n'aspire pas à se déplacer tout du long de la semaine en voiture, que toute la population ne déserte pas la proximité spatiale, et que toute la population ne souhaite pas forcément vivre à tous prix en maison individuelle. Or, selon, Vincent KAUFMANN, si toute la population n'aspire pas à l'usage automobile et à l'habitat périurbain, la recherche a

<sup>42</sup> KAUFMANN V., *Mobilités quotidiennes et dynamiques urbaines*, Documentation française, 2001

montré qu'un jeu de contraintes lié à la dynamique urbaine pousse les personnes porteuses d'autres désirs vers le modèle dominant. La dynamique urbaine favorisant l'automobile est donc certes l'expression agrégée de désirs individuels, mais elle s'impose trop aujourd'hui comme une dynamique unique à une population porteuse d'autres valeurs.

Le périurbain ne fait pas que des heureux. Ces signaux, encore faibles il est vrai, montrent cependant qu'il existe des marges de manoeuvres en matière d'aménagement du territoire. Et ce n'est pas dans les villes-centres que l'on pourra proposer une offre étoffée de grands logements à des prix abordables (leur urbanisation étant aujourd'hui presque achevée, à des prix élevés). Ce n'est pas non-plus dans le périurbain dispersé que l'on pourra offrir des transports publics d'une qualité suffisante pour limiter la dépendance automobile. De fait, il reste à imaginer un troisième modèle urbain de densité intermédiaire entre la ville historique et la forme périurbaine.

##### Des évolutions se font jours dans notre société

Il n'y a pas de fatalité à opposer densité urbaine et qualité de vie. Pourtant le terme de "densité urbaine" reste perçu de façon extraordinairement négative, car la densité, pour le public, est associée systématiquement aux grands ensembles, ce qui d'ailleurs est un contresens (s'agissant en réalité des formes urbaines parmi les moins denses). La "densité urbaine" est vécue par les citoyens comme la "concentration urbaine". Le choix des ménages qui s'installe aujourd'hui est d'abord individuel (budget, temps de déplacement domicile-travail, ...). Il est donc aisé de comprendre pourquoi une conscience collective des conséquences de ces choix est difficile à faire émerger. Mais des évolutions se font jour, comme les besoins de services de proximité et la sensibilisation à l'environnement, qui s'expriment davantage dans toutes les catégories de la société.

Si, durant les dernières décennies, il y a eu un fort mouvement de balancier au bénéfice de l'étalement urbain, on voit cette tendance commencer à s'inverser, du fait peut-être du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre

des ménages. Toutefois, la capacité à "acquérir de l'espace" reste le signe extérieur de richesse des habitants. On peut alors envisager que la revitalisation des villages existants soit une des réponses du renouvellement urbain sans aller consommer de nouveaux espaces. On note d'ailleurs ces toutes dernières années, une réorientation du marché immobilier, au niveau national, vers les « vieilles pierres » (enquête logement, Insee) : les deux-tiers des transactions en logements individuels se fait sur de l'ancien. Ce sont là peut-être les prémices d'un changement des mentalités et d'un début de lassitude pour un urbanisme éclaté et répétitif ?



Epicierie de Saint Martin de Castillon en 2004, dont l'inauguration a attiré plus de monde que la population du village seul

### Une nouvelle génération

La nouvelle génération qui succède aujourd'hui aux pionniers de l'émigration périurbaine, qui si elle aura apprécié le confort de la maison de leurs parents, aura aussi largement pesté contre les difficultés liées à l'isolement contraint du périurbain, difficultés qu'elle aura elle-même éprouvées. On peut s'attendre à une réaction, à des aspirations nouvelles émanant de cette nouvelle génération, à une volonté nouvelle de concilier la ville et la nature.

### Nouveaux usages

Daniel PINSON et Sandra THOMANN [2001]<sup>43</sup> voient ces changements en cours au niveau même des usages de la maison. Si l'évolution des modes de vie a tendu, au cours du siècle dernier, à faire rentrer dans le logement bien des fonctions qu'assuraient autrefois des institutions externes (le lavoir, les bains-douches, et plus récemment mais moins modérément, le cinéma), pour les deux chercheurs, nous entrons en effet dans une nouvelle ère des "sorties", mettant les individus en voyages, en rencontres et dans d'autres activités extérieures au logement et à des échelles et dans des formes de sociabilité variables et renouvelées.

### Nouvelles formes de centralités

On recherche aujourd'hui, dans les villages où l'on vient s'établir de nouvelles formes de centralité ... Refus de la société de consommation ; conscience collective écologique naissante ; on veut recréer du lien (nombre d'associations en constante augmentation, ... repas de quartier, ...). Une demande nouvelle et forte de démocratie de proximité se fait jour, d'habitant-décideur, d'adaptation de la prise de décision aux nouvelles échelles du monde global, une nouvelle répartition de l'information et des compétences qui ôte la légitimité de l'Etat et de ses agents.

Selon Bertrand HERVIEUX et Jean VIARD [1996]<sup>44</sup>, la rareté du travail et l'ouverture internationale ont contribué à affaiblir l'Etat-Providence, parallèlement au réinvestissement sur un local revisité, celui d'une société « mobile, pétrie de paysage et d'image ». Et si la fin de l'Etat-Providence correspond aussi à la fin de l'Etat-aménageur, on peut espérer l'émergence d'une redynamique sociale venue des habitants et de leurs nouveaux centres d'intérêts.

<sup>43</sup> PINSON D., THOMANN S., *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région marseillaise*, Maisonneuve et Larose, 2001

<sup>44</sup> HERVIEUX B., VIARD J., *Au bonheur des campagnes (et des provinces)*, L'Aube, 1996

### Les ressources spécifiques du quartier et de la proximité physique prennent une valeur nouvelle

La thématique du village est omniprésente quand on demande aux gens de décrire leur environnement proche tant en centre-ville que dans les lotissements. On peut y voir là bien sûr du fantasme, de la nostalgie pour un âge d'or révolu, comme cela a largement été évoqué précédemment. Mais on peut aussi se demander s'il ne s'agit pas d'une réaction au développement actuel, phénoménal, des possibilités de communication à distance, qui revalorise tout ce qui ne se télécommunique pas, et notamment le face à face. Ainsi, dans une société où les gens sont de plus en plus mobiles, les ressources spécifiques du quartier et de la proximité physique prennent une valeur nouvelle. En ce sens, le renouveau d'intérêt, par exemple, pour les commerces de proximité est indéniable. Certes, leur part de marché reste très en retrait par rapport aux hyper, mais le retournement de tendance est net.

#### 3.1.2 - Nouveau contexte

### Urgence à ouvrir de nouvelles zones à la construction

"La demande majoritaire se portant sur la construction de maison individuelle, ne conviendrait-il pas de développer l'offre de terrains à la construction afin de réduire le coût du foncier, en dégageant de nouvelles zones constructives..." Telle est la "proposition" de l'ADIL 84 [2003]<sup>45</sup>, dans son rapport d'activité pour l'année 2003.

### Changement de référentiel : le Luberon est la nouvelle urbanité rurale

A l'occasion d'une étude du Parc naturel régional du Luberon, Pierre LAMAISON (Laboratoire d'anthropologie sociale-Collège de France) et de François POULE (Université Pris VIII, UFR de philosophie) [1992]<sup>46</sup> ont proposé le concept d'urbanité rurale pour qualifier la situation de ces collectivités locales dont la

<sup>45</sup> ADIL 84, rapport d'activité, 2003

dynamique supra-communale reflétait un nouveau mode d'organisation et de coopération. Leur idée de départ est simple et se base sur un modèle de contrat social qui semble parfois s'instaurer entre les populations de plusieurs communes rurales lors de la mise en place de services collectifs sur l'urbanisme. Le "serment" repose sur des notions telles que la solidarité, le guichet unique, la prise en compte de l'environnement, le refus du bourg-centre, la formulation d'une identité territoriale. Avec ce serment, l'habitant décide de considérer l'autre comme son égal en droit. La démarche de charte d'un territoire, d'urbanité rurale, le Luberon, est proche de cette conception : au centre se trouve la notion de serment.

Ce diagnostic, énoncé à partir d'une démarche anthropologique, a le grand mérite d'offrir un éclairage sur les sociétés rurales où le changement institutionnel n'est pas induit par les politiques mises en place mais par un état d'esprit (les auteurs parlent d'une "morale intercommunale", co-élaborée par les élus et les habitants. Une mutation symbolique : l'identification d'un renouveau dans les représentations collectives des populations vivant à la campagne. Il est intéressant de constater que dans le même temps, le personnel politique des communes rurales connaît depuis deux mandats un fort taux de renouvellement pour laquelle la règle des "éligibles" (familles et professions profondément inscrites dans l'histoire agricole du village et automatiquement représentées au sein du conseil municipal) ne pèse plus que marginalement dans la désignation et l'élection des candidats. De ce fait, les équipes municipales sont moins sensibles que par le passé aux chasses-gardées foncières et aux conflits séculaires avec les communes voisines. Une enquête de MAIRIE-CONSEIL<sup>47</sup> a en 1995 montré que les maires agriculteurs affichaient une défiance très au dessus de la moyenne à l'égard des projets de développement gérés à l'échelle intercommunale, à

<sup>46</sup> POULE F., *L'expérience du Luberon*, Paris, Syros Alternative, 1992

<sup>47</sup> FAURE A., ROCHE S., *Les maires ruraux et l'intercommunalité*, MAIRIE-CONSEIL diffusion, 1995

l'heure même où la plupart des projets de développement local s'inscrivent à cet échelon.

Et, à l'heure où le monde rural entre en rupture d'agriculture et où de nombreux indices sociaux-économiques annoncent une panne prolongée de l'Etat providence, les équipes municipales enregistrent l'arrivée dans leurs rangs de nouvelles générations de responsables (à l'occasion des élections municipales de 2001, 40 % des communes du Luberon ont changé de maire) dont les plus actifs cherchent à promouvoir leur collectivité sur un territoire qui dépassent souvent les limites politico-administratives de la commune et du canton. Le territoire ainsi « constitué » aura en effet un périmètre qui repose moins sur la géographie physique ou humaine que sur la volonté des communes de travailler ensemble.

### Atomisation de la structure de production

Les années soixante-dix avaient vu la montée en puissance de grands groupes à ambition industrielle qui, comme Maisons Phénix, avaient été jusqu'à commercialiser 16 000 maisons par an avant la crise de 1974<sup>48</sup>.

Ce paysage s'est radicalement transformé, puisque aujourd'hui le jeu des restructurations capitalistes du secteur laisse en présence d'un éventail de près de 4000 constructeurs dont aucun n'a la taille des majors des années soixante-dix, et dont la majorité bien au contraire est de type artisanale. Sur les 4000, seuls 80 (soit 2 %) réalisent plus de 100 maisons par an, et 3000 constructeurs (soit 82 %) réalisent moins de vingt maisons par an. Ces 4000 constructeurs ne disposent plus que de 4340 commerciaux, auxquels s'ajoutent 1850 patrons-vendeurs à la tête d'entreprises artisanales.

C'est dire si le panorama s'est profondément transformé en vingt ans, et que les perspectives d'intervention des professionnels de l'urbanisme et de l'architecture dans ce contexte pourraient radicalement être réévaluées.

<sup>48</sup> Sources UNCM (Union Nationale des Constructeurs de Maisons individuelles)

### 3.1.3 - Reclartification/Redistribution nécessaire des rôles

#### Finie la centralisation, vive la négociation multilatérale !

Nous ne connaissons pas nos ressources de demain. Les défis environnementaux en particulier constituent encore des inconnues qui se préciseront. Pour Marc WIEL [2004]<sup>49</sup>, ces défis ne nous dictent pas des modèles urbains "prêts-à-porter", mais nous incitent à élaborer des projets de territoire adaptables à des ressources indéterminées. « Assurons nous de leur flexibilité et de leur réversibilité », insiste l'auteur.

Il faut renoncer à demander au calcul économique d'attribuer le certificat de ville économe tant à la ville dense et compacte qu'à la ville dont l'espace bâti inclurait la campagne. Le calcul économique pourra toujours nous apporter ces lumières, mais que de façon ponctuelle, la réalité étant trop complexe, pour qu'il puisse l'embrasser dans sa totalité. Et de toutes façons, il n'y a plus d'acteur suffisamment central pour opérer une médiation globale dans le choix des formes urbaines. Ce fut autrefois l'Etat, mais la décentralisation nous a installé dans des jeux multiples et confus des pouvoirs qui s'organisent. L'heure est à la négociation multilatérale.

Ce n'est pas le moment pour les urbanistes de renouer avec la tentation démiurgique. La ville économe ne sera pas la ville dense, mais celle dont le réseau d'échanges internes et externes rendra possible l'équilibre désiré des centralités.

#### De la nécessité de la concertation

En France, contrairement à ce qui se passe d'autres pays européens, on veut imposer un renouvellement urbain sans véritable concertation et sur une base purement réglementaire, qui doit être identique partout. Ce dysfonctionnement est

<sup>49</sup> WIEL M., Qu'est ce que la ville économe, in Les valeurs de la ville, publication de la FNAU, décembre 2004

dénoncé par Yves CHALAS [2004]<sup>50</sup>, pour qui, bien au contraire, il faudrait construire l'intérêt général sur chaque site avec réalisme, avec modestie ... et surtout avec les habitants.

### La beauté des ensembles urbains est le produit de l'équilibre entre pouvoir collectif et liberté individuelle

L'urbanisme moderne des grands ensembles, sous prétexte de rationalité, a supprimé la part de conception qui revient au propriétaire de chaque maison ou de chaque immeuble. A l'inverse, l'urbanisme du périurbain, sous prétexte de liberté, a laissé toute la conception et la fantaisie du propriétaire et a supprimé la part de conception qui revenait à la communauté. Or la beauté des ensembles urbains est d'abord le produit de cet équilibre entre pouvoir collectif et liberté individuelle, entre ce qui est fixé et déterminé par avance et ce qu'il est permis de faire. Les alignements des maisons autour des places de villages, en Luberon, comme ailleurs, évoquent pour tous cette harmonie : on a l'ordre, la régularité et l'hygiène d'un ensemble conçu "d'un seul coup", mais aussi la variété, la souplesse et la fantaisie de maisons qui sont chacune des oeuvres individuelles.

Louis MAITRIER [2002]<sup>51</sup>, sociologue, nous propose, pour comprendre ce qui selon lui harmonise les différentes productions des formes urbaines, de faire la comparaison avec des danseurs se rendant à un bal ou une soirée costumée ... "Vous avez dû remarquer que dans une grande soirée, ou dans un carnaval, les costumes et les robes des participants forment un tout cohérent et harmonieux sans que ceux-ci se soient concertés entre eux auparavant. Sans non-plus qu'une sorte de chef d'orchestre ou de maître de cérémonie ait donné d'indications de forme ou de

<sup>50</sup> CHALAS Y., in *Les valeurs de la ville*, publication de la FNAU, décembre 2004

<sup>51</sup> MAITRIER L., *La production du beau*, in *Evolution des projets et des programmes en fonction de l'évolution des modes de vie urbaine*, rapport final CVA, 2002

couleur pour la composition des costumes. En fait, cet accord est possible parce qu'on se trouve là dans un milieu d'interconnaissance et de culture partagée, et que chacun des invités sait - ou plutôt sent - ce qu'il ne peut pas faire au risque de tomber dans l'inconvenant ou le ridicule et ce qu'il peut faire pour plaire ou pour être remarqué. Il y a pour chaque participant, à la fois une volonté de fusion - de montrer qu'on est dans le ton, qu'on appartient bien à la société - et une volonté de distinction, c'est à dire d'exprimer ses propres particularités, sa propre personnalité."

La beauté des places de nos vieux villages provient de cet alliage entre la régularité qui est définie par le cahier des charges (chaque parcelle était vendue avec la définition de la maison à édifier) et la singularité produite par la liberté qu'a chaque propriétaire de construire la maison qui lui plait. Il en résulte des maisons qui forment une variation autour d'un type. On a là, comme pour la série de toutes les robes d'un bal, une double tension entre d'une part, une forme générale (celle de la place) qui est produite par une multitude de formes de maisons particulières, et d'autre part des formes particulières (celle de chaque maison) qui sont chacune la synthèse entre des règles générales objectives (de hauteurs, de matériaux, de percement, ...) et la volonté particulière d'exister (à travers les formes, les couleurs, les textures, ...).

### Rendre possible l'équilibre ...

Dans l'urbanisme rigide des grands ensembles, la domination des pouvoirs publics, a interdit l'appropriation, tandis qu'à l'inverse dans l'urbanisation sauvage, l'appropriation interdit l'organisation urbaine. Dans les deux cas, la genèse de formes sociales, c'est à dire qui expriment l'histoire des pratiques sociales, est bloquée : dans le premier cas, par l'absence de jeu, dans le second par l'absence de référence commune stable qui permettrait la fusion.

Cette synthèse suppose de reconsidérer l'articulation juridique fondée sur le pouvoir légitime qu'à l'Etat d'imposer à tous les types d'habitat un certain niveau d'ordre et d'équipement urbain, en même temps que sur le droit légitime qu'à chaque citoyen d'être propriétaire des lieux où il vit, c'est à dire de pouvoir les transformer, les agrandir, et les améliorer. C'est sans doute ce que

les anciens grecs appelaient l'isonomie : une redéfinition de la répartition du pouvoir d'aménager entre les différentes instances qui habitent un lieu.

### Laisser la place à l'expression, celle de l'habitant

Dans la mesure où l'habitation, elle-même, n'est pas un produit que l'on acquiert achevé, mais une activité permanente d'adaptation du cadre matériel afin d'exprimer ce que l'on est et ce que l'on vit, c'est la plus ou moins grande réussite de cette qualité d'adaptation qui fera la réussite esthétique de la construction.

Louis MAITRIER [2002]<sup>52</sup> nous invite à retenir cette définition de l'habitation : "L'habitation n'est pas une production marchande comme une voiture ou comme une armoire, mais une activité permanente d'adaptation par une personne donnée du cadre matériel dans lequel elle vit. Loin de moi l'idée de prétendre que les décorateurs, les architectes, les urbanistes sont inutiles à la production du cadre de vie et qu'il faudrait s'en tenir à l'auto-construction. Mais je voudrais vous faire comprendre que la réussite esthétique ne sera qu'une conséquence de la culture partagée par les habitants (par les maîtres d'ouvrage) et donc l'expression de l'harmonie de la vie sociale".

Il ne suffit pas de demander aux gens leur avis de concevoir leur habitation à leur place. Il faut avant tout s'interroger sur la part de la forme de la ville qui constitue leur propre habitation - qu'il faut donc leur laisser s'approprier, c'est à dire concevoir et réaliser eux-mêmes par leurs propres moyens, à leur propre rythme et pour leur propre compte.

### Rôle et limites (?) du conseil architectural

"Il convient de regarder avec empathie, voire sympathie, ce qui surgit, ce qui permet le discernement critique qui vient dans un second temps. Ceci suppose une mise entre parenthèses méthodologique – au moins momentanée – des représentations

---

<sup>52</sup> MAITRIER L., La production du beau, in Evolution des projets et des programmes en fonction de l'évolution des modes de vie urbaine, rapport final CVA, 2002

ou des doctrines urbanistiques auxquelles certains peuvent tenir. Sans cet effort de décentration, une antipathie risque d'empêcher un bilan évaluatif ainsi qu'une interrogation sur la pertinence de nos préférences. Il en résulte une critique inerte qui est incapable de canaliser des mouvements en gestation. »

Cette mise en garde de Jean REMY [2001]<sup>53</sup>, nous renvoie à ces questions d'esthétiques qui ne se sauraient se résoudre par des prescriptions ou des jugements portés sur chaque construction par des experts, mais bien par un savant équilibre entre des règles collectives judicieuses encadrant une large place laissée à l'initiative et à la créativité de tout un chacun, c'est à dire la créativité populaire.

Peut-être faut-il aujourd'hui se poser la question d'une libéralisation de l'architecture. Au risque du n'importe quoi, bien peu probable cependant, la législation ne devrait-elle pas assouplir son emprise normalisatrice. Le bâti qu'il procède d'une conception originale de l'habitat, de l'entretien d'une symbolique sociale, de l'infrastructure, et depuis peu de l'environnement, ne devrait-il pas se rapprocher sur le plan esthétique et par le mode de sa conception d'une alchimie née de l'émancipation des arts au cours des siècles.

Le rôle accordé au conseil architectural du Parc naturel régional depuis vingt-cinq ans consiste précisément à faire appliquer les règles d'urbanisme, contenues dans les POS réalisés par les communes du Parc (le plus souvent avec le soutien de ce dernier d'ailleurs), et à apporter aux particuliers de nombreux conseils techniques qui doit leur permettre de rendre leur projet de construction plus réaliste.

Pourtant, on peut se demander où se situe la limite entre le conseil et la prescription, que le particulier devra alors obligatoirement suivre s'il espère obtenir son permis de construire. Le conseil architectural du PNRL est-il le meilleur outil pour permettre à la créativité populaire de s'exprimer, ou bien au contraire

---

<sup>53</sup> REMY J., Ville visible, ville invisible :un réseau aréolaire ?, 2001

### Quelques exemples concrets ...

De nombreux exemples dans les tissus anciens montrent toute l'ingéniosité dont ont du faire preuve les constructeurs pour atténuer les contraintes de relief, d'exposition au soleil, au vent, tout en offrant dans la diversité un résultat de charme et de bonne occupation. Pourquoi se priverait-on de cette créativité aujourd'hui ?



Réhabilitations successives de Henri CHARRIER, hameau des Marteaux (où j'ai vécu 5 ans), largement "embêté" par l'architecte conseil du Parc ... idem pour mes propriétaires actuels de Maubec qui souhaitent "fabriquer" une passerelle escamotable par dessus la ruelle (publique) entre leur étage et le jardinet d'en face ...



## **3.2 - NOUVELLES FORMES, NOUVEAUX MATERIAUX, NOUVEAUX METIERS, NOUVEAUX OUTILS**

### 3.2.1 - A l'échelle urbaine

#### Nouvelles mesures environnementales

Les contradictions environnementales de l'habitat périurbain sont nombreuses, s'agissant d'un habitat reposant sur des représentations négatives de la ville. La question des ressources est ainsi trop rarement posée (territoires, énergies consommées par les bâtiments, les réseaux et les déplacements induits). Pierre MERLIN et Jean-Pierre TRAINEL [1996]<sup>54</sup> nous invitaient déjà en 1996 à comparer les performances de différentes morphologies urbaines, des nouvelles représentations (inversées) du rapport villes-campagnes, les auteurs considérant le contexte de "décarbonisation" qui émergeait dans notre société urbanisée.

#### La densité sera recherchée pour ses qualités architecturales et urbaines

Il est clair que les habitants rejettent la "densité". Mais la densité est d'abord affaire de perception. Elle prend en compte d'autres critères que la morphologie ou la nature des volumes bâtis. Pour Yves CHALAS [2004]<sup>55</sup>, la question est souvent mal posée par les architectes et les géographes notamment. Leur spatialisme introduit en effet une confusion entre densité urbaine et densité sociale, car il attribue à l'espace urbain une capacité à influencer le comportement social. Le paramètre spatial n'est qu'un paramètre parmi d'autres dans le rapport de l'homme à la densité urbaine. Objectivement, la densité spatiale n'est aujourd'hui plus nécessaire à la densité sociale. La nécessité militaire de la défense des villes a évolué. Et la mobilité a complètement transformé le

<sup>54</sup> MERLIN P. & TRAINEL J.P., *Énergie, environnement et urbanisme durable, Que sais-je ?, PUF, 1996*

<sup>55</sup> CHALAS Y., in *Les valeurs de la ville*, publication de la FNAU, décembre 2004

fonctionnement urbain. Jadis, il fallait maximiser les interactions sociales, dans une ville dense, à courte distance, où l'on se déplaçait souvent à pied. Avec les technologies de l'information et de la communication, l'explosion de la mobilité, le nouveau rapport à l'emploi, la réduction du temps de travail, cela n'est plus autant nécessaire aujourd'hui. Il existe aujourd'hui une "autonomie de l'habiter". La densité si elle recherchée le sera pour ses qualités, architecturale et ... urbaine.

#### Retrouver la créativité perdue

Comme l'affirme Paul LAJUS [1997]<sup>56</sup>, l'architecture des maisons individuelles d'aujourd'hui devenue d'une affligeante banalité sous l'influence combinée des stéréotypes de la vente sur catalogue et des recettes simplistes du contrôle administratif, a besoin d'être libérée pour retrouver sa créativité perdue. Moins de contrôle administratif pourrait conduire au désordre. Pourtant, l'on pourrait admettre un certain désordre, une prolifération plus anarchique des formes architecturales au niveau de la maison et de ses abords immédiats, une liberté d'initiative plus grande pour les habitants, si à une échelle supérieure un certain ordre était respecté dans le quartier, dans le lotissement. L'espace privé de la parcelle de la maison peut retrouver, avec son autonomie, ses capacités de créativité, si l'espace public à l'intérieur duquel il s'inscrit a été fermement et intelligemment constitué. Or dans une opération de lotissement, qui consiste d'abord à vendre des lots, l'espace public est bien souvent un résidu, ce qui reste pour la circulation et les réseaux quand on s'est occupé en premier lieu de ce qu'on avait à vendre.

#### Remise en cause des normes appliquées à l'urbanisme de détail

Les normes sont-elles toutes justifiées, et si elles le sont dans leur domaine propre, leur conjugaison sur un même territoire produit-elle autre chose qu'une juxtaposition contradictoire, permet elle de créer un paysage harmonieux et un cadre de vie agréable ? Les

<sup>56</sup> LAJUS P., *L'architecture absente de la maison individuelle, Plan Construction et Architecture, 1997*

voiries souvent surdimensionnées, justifiées par leur facilité d'accès pour la collecte des ordures ou la sécurité incendie, et par la possibilité d'être intégrées à la voirie communale. Toutes les solutions ont-elles été envisagées ? Voiries qui bien souvent distinguent espace automobile de la chaussée et espace piéton du trottoir, alors qu'à l'échelle considérée la mixité serait un agrément pour tous. Les normes d'implantation, qui souvent reprennent des préconisations sans fondement - pourquoi 4m ou 3m d'une limite séparative ?

### Les plus petits modes de regroupement

A l'origine, le hameau, formes urbaines fréquentes en Provence et particulièrement en Luberon, était un compromis habile entre l'habitat dispersé et l'habitat groupé, entre un habitat d'intimité, où on a de la place pour s'étendre, évoluer, et un habitat de collectivité, servi par un esprit communautaire, où on a besoin de resserrer des liens (généralement familiaux), et de s'entraider dans les travaux agricoles. On n'y retrouve ainsi pas les contraintes de la maison villageoise qui a peu de possibilité d'agrandissement. Le hameau idéal dans sa formule relève donc des deux types à la fois : l'aggloméré et le dispersé. Aggloméré dans sa structure, mais suffisamment délié pour retrouver un dispersé qui se touche mollement. Les anciens agriculteurs pouvaient ainsi intervenir constamment sur le bâti pour que celui-ci soit évolutif et réponde le plus près possible à leurs besoins (évolutions des techniques agricoles, mais aussi de la famille).

#### 3.2.2 - A l'échelle de la maison

### Nouvelles exigences

La famille est de plus en plus éclatée, mais parallèlement le séjour des jeunes au domicile des parents se fait plus long, avant qu'ils n'affrontent les difficultés du premier emploi. La précarité des situations est aujourd'hui devenue la norme commune, le repli sur la sphère du logement est général ! Le logement doit s'adapter à des usages imprévus dans une vie plus longue, à des exigences nouvelles.

### Davantage d'intimité et d'autonomie

L'intimité revendiquée traditionnellement par la personne au niveau d'une pièce, chambre ou salle de bain, est maintenant réclamée pour le cocon protecteur que représente la maison. Fermeture, alarmes sont souhaitées quel que soit le niveau social. La question des frontières du logement devient prépondérante. En même temps, les limites internes se modifient : la chambre peut devenir séjour, on peut y travailler, la salle de bain n'est plus seulement utilisée pour l'hygiène rapides des préparatifs matinaux mais comme pièce où l'on peut séjourner et prendre soin de soi. Les chambres d'enfants deviennent un univers indépendant à usages multiples, la chambre pouvant en effet devenir le cadre d'activités de toute une bande d'adolescents. Les frontières entre public et privé, au sein de la maison, se dessinent différemment.

### La pièce en plus

Quelles que soient les différentes façons d'utiliser cuisine séjour (cuisine labo de 9m<sup>2</sup>, cuisine isolée, ouverte ou même éclatée, séjour-salle à manger ou séjour-salon), la nécessité d'une pièce supplémentaire, d'affectation variée pour le travail ou pour les activités domestiques, s'impose partout. Ce ne sera pas toujours une pièce, mais au moins un "coin" que l'on aura agencé et approprié d'une façon particulière, qui permettra aussi l'accueil de personnes de passage.

### Davantage de flexibilité

Nous ne sommes plus dans l'illusion de la flexibilité permanente (celle là même qui avait séduit les architectes des années soixante-dix). En revanche, des demandes de flexibilité nouvelles apparaissent : multiplier les accès dans une maison qui n'en comportait habituellement qu'un, modifier le cloisonnement intérieur au gré des âges de la maison et de ses occupants, agrandir ou au contraire fractionner.

### Un confort vécu différemment

Le confort de base est acquis dans la maison d'aujourd'hui. Mais on souhaiterait la multiplication de certains équipements (plusieurs salles de bain). On voudrait aussi, ce qui rejoint la question de la flexibilité, exercer dans la même pièce, au besoin

simultanément, ce qui rendra nécessaire l'existence de "coins" aménagés différemment. Le plaisir des sens devient aussi un des éléments du confort. On ne veut pas être gêné par le bruit ni les odeurs, mais on veut aussi maîtriser la vue et la lumière. On n'oubliera pas l'"obligation" aujourd'hui d'être branché à des réseaux. On souhaitera pouvoir commander et contrôler les différents organes de la maison. Comme les bureaux, la maison aspire à devenir "intelligente".

### Le Logement de demain

Le salon, la pièce à réinventer ? La cuisine, la vraie pièce à vivre ? La chambre, la nouvelle pièce à tout faire ? La salle de bain, une salle de sport de 4 m<sup>2</sup> ? Le jardin, la cinquième pièce polyvalente ? Le garage, le dernier espace de liberté ?

### Relation intérieur extérieur

Dans le même temps où l'habitant se replie sur son cocon intérieur, on note un nouvel intérêt pour l'environnement proche, le jardin, et la relation qui peut s'établir entre intérieur et extérieur. Les espaces intermédiaires, l'entrée, le seuil, reprennent de l'intérêt. Ce sera peut-être là l'amorce d'un retour de l'architecture.

### 3.2.3 - Les architectes "réhabilités" ?

#### Qui mieux placé ? ...

Du côté des collectivités territoriales, et en particulier des petites communes rurales, si on note une implication forte des élus dans tous projets d'aménagement, on peut déplorer un manque de structures techniques en interne, capable de conduire les réflexions préalables et les négociations, et une trop générale priorité aux impératifs de gestions à court terme sur l'urbanisme (qui se joue sur le long terme). Les élus sont les maîtres du jeu. Cette volonté de maîtrise leur soustrait trop souvent tout réflexe de faire appel à des conseils extérieurs.

Conseils qui pourtant sont les seuls à pouvoir leur donner une vision contradictoire et désintéressée de leur territoire. Ces conseils extérieurs (architectes-urbanistes) sont encore mal organisés, face

à des opérationnels (géomètres, lotisseurs, constructeurs de maisons individuelles) qui eux sont depuis longtemps habitués à travailler ensemble, lesquels mettent en avant leurs intérêts au détriment notamment des coûts que devront supporter les collectivités par la suite. Autres points faibles : uniformisation des produits vendus, trop peu d'attention portée à la qualité d'implantation des maisons. Répondre à la demande du public ne garantit pas la qualité de l'espace public ...

Le PNRL aura mis pas moins de 20 ans pour asseoir sa notoriété, et acquérir l'attention et la confiance des élus

Aux demandes formulées en termes nouveaux, doivent être apportées des réponses originales. Pour Paul LAJUS [1997], nul besoin de modifier la réglementation (blocage des moins de 170 m<sup>2</sup>) : l'architecture imposée ne pourrait que susciter le refus, et accroître la distance qui séparait jusqu'alors les architectes de leur public. Dans cette médecine obligatoire, dit-il, le remède imposé, loin d'améliorer la santé, serait fatal au médecin autant qu'au malade. Dans la liberté de leur exercice, les architectes ont avec la maison individuelle l'occasion de manifester leur capacité créative.

Les demandes formulées en termes nouveaux, faisant écho aux interrogations sur les façons d'habiter, d'assurer un développement durable, de faire vivre ensemble des individus, des catégories sociales différentes, appellent des réponses originales au niveau de la maison individuelle. Réconcilier avec les architectes, les habitants de la maison individuelle pourraient redécouvrir que la maison n'est pas seulement un objet de consommation.

### Tous les actes professionnels, et pas seulement l'acte de conception, sont porteurs d'exigence architecturale

L'activité des architectes est aujourd'hui entrée dans un processus de "tertiarisation" qui doit leur faire envisager comme des actes professionnels à part entière toutes les pratiques architecturales qui s'ajustent à de nouvelles demandes comme réhabiliter, rénover, transformer, améliorer, ainsi que les missions de définition

et de montage des d'opérations, d'évaluation et de gestion du patrimoine existant. Tous les actes professionnels, et pas seulement l'acte de conception, sont porteurs d'exigence architecturale et méritent à ce titre d'être valorisée.

La compréhension de la demande sociale est déjà l'amorce du premier des actes professionnels, la rédaction du programme ou du cahier des charges de la construction. Lorsque le commanditaire n'est qu'occasionnellement maître d'ouvrage, comme c'est le cas pour la maison individuelle en commande directe, l'architecte pourra se faire l'assistant de cette maîtrise d'ouvrage et proposer une prestation de conseil de type professionnelle.

### Nouvelles possibilités d'intervention

Faire construire est une opération complexe, dont le projet architectural et le chantier ne représentent que les parties les plus voyantes. Avant même le projet, c'est l'élaboration du programme qui paraîtra difficile à un maître d'ouvrage occasionnel. Tout au long de la mise au point des esquisses, de l'avant-projet puis du dossier de permis de construire, ce sont des évaluations financières de plus en plus précises qui seront nécessaires.

Dans la même période de préparation de l'opération de construction, le dossier de financement devra être constitué, les différents concours financiers réunis. Le permis de construire demandera une négociation avec le lotisseur, les administrations, négociation qui sera reprise ensuite à l'occasion de la signature des marchés avec les entreprises. Pour le respect du planning et de l'enveloppe financière, pour la réception des travaux, la correction des malfaçons, il y aura là encore de nouvelles discussions avec les entreprises, dont il faudra bien ensuite obtenir le minimum de "service après-vente".

Pour le client, et surtout pour celui qui construit sa maison, un bon projet, ce n'est pas seulement un beau projet, c'est aussi un projet solide, fiable, et qui ne coûte pas les yeux de la tête. S'il est souvent démuné pour apprécier la qualité esthétique d'un projet, le client pensera toujours en savoir assez pour juger de la qualité de la

bâtisse et pour démonter les pièges des devis des entreprises : "je ne suis pas architecte, mais ...". L'architecte prouvant sa compétence, le client sera certainement satisfait que l'ensemble de ces opérations soit pris en main par un responsable unique.

Le marché de la maison individuelle, qui s'est jusque là constitué sans eux, recèle aujourd'hui pour les architectes des possibilités d'intervention, que l'on aurait eu du mal à imaginer il y a vingt ans, dans le cadre de ces missions d'assistance, tant auprès des particuliers que des entreprises de construction. De l'importance de renouer des liens de confiance et de coopération favorables à une meilleure qualité globale de production.

### L'avènement des "urbanistes-paysagistes"

Ce qu'il reste maintenant à inventer ce sont des opérations véritablement intégrées, associant urbanisation et construction des logements, mettant en œuvres de densités différentes, des modes de composition variés : d'une structure urbaine très hiérarchisée dans l'espace, à des compositions paysagères cherchant à retrouver la spontanéité des agglomérations villageoises.

Ces opérations émaneront alors de professionnels, de sensibilités différentes, issues de formations différentes (architecture, urbanisme, environnement, économie, droit, développement local, ...), associés dans une même équipe, transdisciplinaire. On pourrait les désigner comme "urbaniste-paysagiste", plutôt que comme urbaniste ou comme architecte au sens où nous l'entendons aujourd'hui.

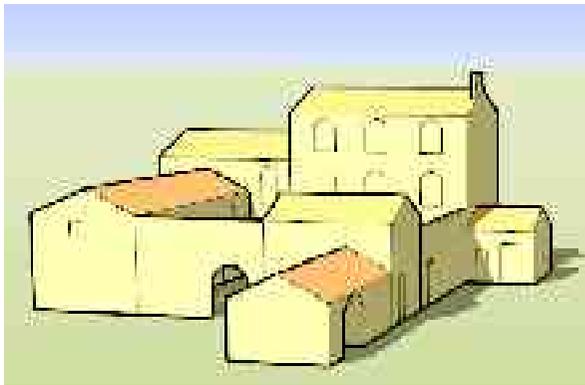
#### 3.2.4 - Communication des projets

### Nouvelles représentations

Un rouage essentiel de la relation concepteurs, architectes ou autres, et futurs habitants, futurs utilisateurs, est la lisibilité et la communication des projets.

Les technologies de représentation informatiques ouvrent aujourd'hui de nouvelles voies dans le domaine : représentations en volumes, possibilité de créer ou de modifier son plan ; jeu sur les textures, ...

L'évolution des modes de représentation des projets est en pleine évolution : texte, dessin, maquette, vidéos, animations en trois dimensions. L'enjeu, tel qu'il est conçu par G. RAGOT et G. TAPIE [2001]<sup>57</sup>, revient, à travers les multiples niveaux de lecture aujourd'hui proposés, de s'assurer de l'efficacité du message, et de permettre une marge de rêve et d'appropriation, car le degré de compréhension, et donc le niveau de complexité de la transmission des qualités d'un projet, dépendra toujours finalement du niveau de culture architecturale, ou plus simplement spatiale, de la clientèle.



Exemple de modélisation animée en 3D à partir de SKETCHUP

<sup>57</sup> RAGOT G., TAPIE G., Habitat individuel, architecture, urbanité, Ecole d'architecture de Bordeaux, mars 2001

### 3.3 - DÉVELOPPEMENT DURABLE : SAVOIR S'APPUYER SUR DES EXEMPLES

#### 3.3.1 - Effet vitrine des exemples qui "marchent"

#### Savoir guider le regard, et donner des codes de lecture

À la fin de son rapport sur l'"Architecture absente de la maison individuelle, Paul LAJUS [1997] nous invite à un test, imaginaire. "Choisissons une série de photos de trois maisons considérées par les architectes cultivés comme des œuvres d'architecture forte dans des registres ou des styles différents. La maison Dal'Ava, construite par Rem Koolhaas à Suresnes. La maison Latapie de Lacaton/Vassal à Floirac, et une des résidences pour milliardaires de Luis Barragan à Mexico. Présentons les à un public non-averti, peu au fait des questions d'architecture, et recueillons les commentaires :

Pour Rem Koolhaas : "C'est froid, c'est vide, c'est trop moderne ... c'est un bureau ? Ce n'est pas une maison ... Pour Lacaton/Vassal : "C'est un hangar, un bâtiment agricole ? Ce n'est pas une maison ... Pour Luis Barragan : "C'est chaud, c'est coloré, c'est agréable, il y a de l'eau et des arbres à l'intérieur ... on y vivrait bien..."

Paradoxalement, c'est la maison la plus éloignée, géographiquement et socialement, qui paraît la plus proche, alors que la maison de rêve, avec sa piscine sur le toit, ne fait pas rêver, et que la maison économique rebute.

Par ce test imaginaire, Paul LAJUS a voulu montrer qu'il ne suffisait pas de présenter, d'exposer des œuvres qui paraissent exemplaires, mais qu'il fallait guider le regard, donner des codes de lecture, les grilles d'interprétation, les références et les commentaires qui rendront les œuvres significatives.

### Eviter les écueils passés

A partir de 1967, la puissance publique avait déjà voulu prendre à son compte ce principe d'exemplarité, en créant les premiers villages expo, plus généralement aux abords des grandes métropoles régionales. Diverses opérations "expérimentales" ont ainsi permis de produire de l'habitat individuel groupé, reprenant des modèles industrialisés sélectionnés à partir de concours. Les initiatives du ministre Albin Chalandon ont même accentué cette politique dans les années 1968-1969, en l'ouvrant à l'époque aux grands groupes de constructeurs et de promoteurs privés. Daniel PINSON [1998]<sup>58</sup> rappelle qu'il s'en suivit alors une production rapidement disqualifiée par la médiocrité qualitative de ses résultats.

Le mouvement HLM, pour sa part, a également tenté d'apporter sa contribution en lançant à son tour en 1975 un concours sur l'habitat individuel groupé. La création du Plan Construction en 1971, en même temps que ce font jour les préoccupations d'environnement, illustre la volonté du Ministère de l'Équipement de trouver des solutions alternatives à la forme urbaine du grand ensemble.

Tant en ce qui concerne les concours que les expérimentations, cette politique d'incitation et d'innovation aura eu, au cours des années quatre-vingt et quatre-vingt-dix un impact fort sur la conception et la maîtrise d'ouvrage du logement. Et Daniel PINSON de dénoncer là aussi que, malheureusement, ces concours sont restés sous la coupe de jurys où les architectes les plus en vue avaient une influence déterminante, ces derniers émettant généralement un jugement dominé par le seul critère plastique.

### Actions envisageables

Comme le préconise Paul LAJUS [1997] dans son rapport, les actions pourraient aller de la production, et diffusion d'idée, de projets (type concours, suivis d'exposition) à des aides à la commande privée, voire jusqu'à la construction de "villages-témoin".

### Innovation dans la méthode

Maisons témoins du développement durable ... Peut-être faudrait-il s'inspirer, dans cet ordre d'idée, de l'exemple californien des années cinquante des "case study houses". Ces maisons ont été promues de 1945 à 1962, grâce à la revue "Arts and architecture". Le programme concernait des maisons unifamiliales, sur plan libre pour une famille de quatre personnes, et devait comporter deux chambres et deux salles de bains.

L'originalité de cet exemple tient dans le fait que les maisons étaient commandées et financées par des clients particuliers, qui s'engageaient à les ouvrir au public avant de les habiter. A l'exemple des "Case of study houses", on pourrait imaginer, piloté par le Parc naturel régional du Luberon, un programme expérimental de construction de maisons individuelles qui traduirait en offre construite, avec le concours de la nouvelle génération d'architectes, les demandes d'habitat d'un nouveau type venant répondre aux décalages multiples, liés à l'évolution des modes de vie.

Ces réalisations expérimentales pourraient être alors visitées par le grand public, commentées par les architectes eux-mêmes et pourraient faire l'objet de débat avec les futurs habitants, les riverains, les associations locales, ...

---

<sup>58</sup> PINSON D., Logement et habitat : l'état des savoirs, La Découverte, 1998

## Inventions

Déficit de recoupement des hameaux originels, en des lieux qui ne soit pas simplement des passerelles de transit, mais véritablement des forums de rencontre.

Ce qui est à inventer, ce peut être de nouvelles places centrales, véritables clés de voûte en plein air où pourraient avoir lieu des marchés, des fêtes et pourquoi pas des manifestations : créations de zones d'activités nouvelles, respectueuses de l'environnement, procédures de type ZAC ou lotissement selon une logique "villageoise" sous la forme de rues commerçantes, bâties en continu telle que ça a été réalisé à Coustellet, à la confluence de 4 communes, Maubec, Robion, Gordes et Cabrières d'Avignon et au croisement de deux routes d'importance régionale de Maubec, qui montre aujourd'hui une solidarité forte entre les commerçants et autres professionnels nouvellement installés sur la zone.

3.3.2 - ... et c'est l'affaire de tous ...

## Militantisme ... de tous !

Afficher la campagne, porter haut ses couleurs c'est ... planter de l'herbe sur son toit pour y installer une basse-cour ... détruire son propre crépis pour révéler un mur de pisé ...

## CONCLUSION

La marée pavillonnaire qui s'étale autour de nos villes ne peut ainsi pas être considérée comme une fatalité. Jusqu'alors, le pavillon seul au milieu de son terrain, reproduit à l'infini, régnait sans discussion. Les élus vous disaient : les gens ne veulent que ça. Les promoteurs renchérisaient : on ne peut vendre que ça. Et les utilisateurs confirmaient : une maison, un jardin, et surtout pas les voisins sur le dos. Tout cela se révèle aujourd'hui discutable.

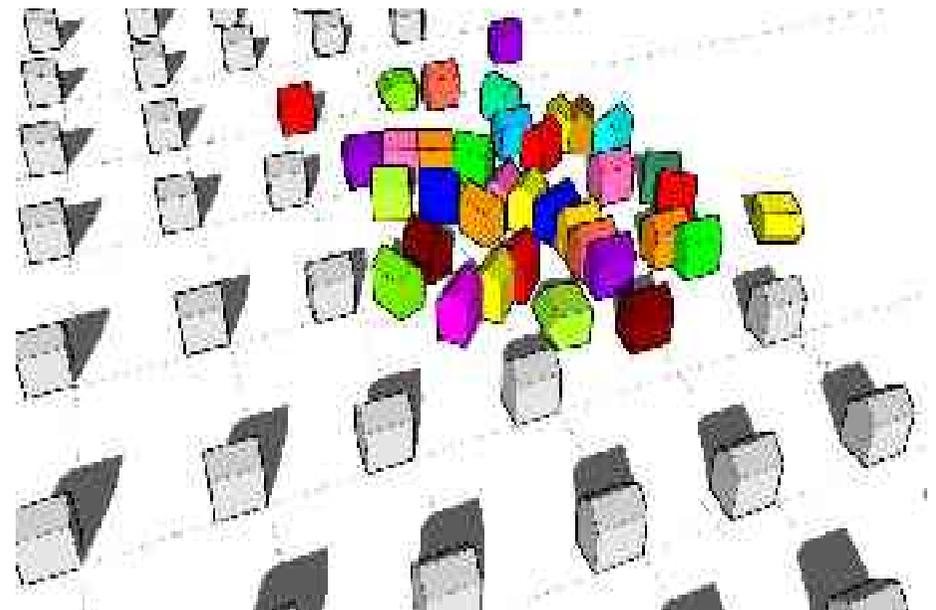
Nous sommes «à un moment de bascule», de «prise de conscience», le lotissement, ce dévoreur d'espaces naturels, n'est pas un horizon indépassable.

La réflexion va bon train. Les grandes agences d'urbanisme travaillent toutes sur ce qu'on appelle l'étalement urbain. A Nancy, Bordeaux, Rennes, Toulouse, elles mettent en avant des expériences d'habitat intermédiaire, autrement dit de maisons un peu plus resserrées et moins consommatrices d'espace. Mais ces quartiers « nouveau genre » ne seront acceptés que «si l'intimité est préservée». Culpabiliser les gens sur leur goût pour le pavillon est par ailleurs ridicule. Il faut convaincre qu'un autre modèle existe.

Le développement timide (mais réel) de logements individuels groupés ou denses qui point depuis quelques années n'est en fait qu'un retour à un mode d'urbanisation oublié pendant plusieurs décennies. Comme si la France n'avait eu d'autre choix que de construire du collectif ou de l'individuel à outrance..

Plusieurs opérations de logements dits « intermédiaires », combinant les qualités de l'individuel (espaces extérieurs privés, entrées plus ou moins individuelles) et une densité faubourienne ont déjà été livrées.

La nécessaire densification des espaces péri-urbains jouera-t-elle le rôle de catalyseur dans la recherche d'une nouvelle qualité de l'habitat ?.



## BIBLIOGRAPHIE

- ADIL 84, rapport d'activité, 2003, 36 pages
- Atlas du Parc naturel régional du Luberon, en ligne [www.parcduluberon.fr/atlas](http://www.parcduluberon.fr/atlas)
- BOURDIEU P., L'économie de la maison, Actes de la recherche en sciences sociales n°81/82, 1990, 96 pages
- CHALAS Y., in Les valeurs de la ville, publication de la FNAU, décembre 2004, article
- CHEMETOV P., L'enfer à Crédit ?, L'Humanité, Tribune libre du 20 novembre 2002, article
- DE LA SOUDIERE M., De l'esprit de clocher à l'esprit de terroir, Ruralia N°08, 2001, article
- A., ROCHE S., Les maires ruraux et l'intercommunalité, MAIRIE-CONSEIL diffusion, 1995, 78 pages
- FERRIER J.P., Habiter les régions métropolisées, Café géographique d'Aix en Provence, 18 juin 2003, article
- GIRAUD HERAUD L., L'habitat individuel en Provence, IDC Diffusion, 1995, 34 pages
- HAMBURGER B., L'architecture de la maison, 1984
- HELLE C., Le Luberon : la fin d'un territoire d'exception ?, Mappemonde N° 73, 2004, article
- HERVIEU B., VIARD J., Au bonheur des campagnes, L'Aube, 1996, 157 pages
- HUTZINGER H., Densité : mais de quoi parlez-vous les urbanistes ?, in Les valeurs de la ville, publication de la FNAU, décembre 2004, article
- INSEE, Provence Alpes Côte d'Azur.: une attractivité confirmée qui profite à tous les départements, Sud INSEE N° 65, décembre 2003, 5 pages
- JAILLET M.C., Toulouse, des périurbains heureux, Urbanisme hors-série n° 12, 1999, article
- JAILLET M.C., DONZELOT, (dir.), La nouvelle question urbaine, collection "Recherches", éditions du PUCA, 2001, 298 pages
- KAUFMANN V., Mobilités quotidiennes et dynamiques urbaines, Documentation française, 2001
- LAJUS P., L'architecture absente de la maison individuelle, Plan Construction et Architecture, 1997
- LÉVY J., Quelles ville voulons-nous ?, Café géo de Mulhouse, le 5 avril 2001, article
- LÉVY J., Vote et gradient d'urbanité : l'autre surprise du 21 avril, EspacesTemps.net, Mensuelles, juin 2002, article
- MAITRIER L., La production du beau, in Evolution des projets et des programmes en fonction de l'évolution des modes de vie urbaine, rapport final CVA, 2002, article
- MENDRAS H., La France que je vois, 2002, 179 pages
- MERLIN P. & TRAINEL J.P., Énergie, environnement et urbanisme durable, Que sais-je ?, PUF, 1996, 128 pages
- PERRIET-CORNET P., Repenser les campagnes, DATAR, éditions de l'Aube, 2002, 280 pages
- PINSON D., Logement et habitat : l'état des savoirs, La Découverte, 1998, 412 pages
- PINSON D., Manières d'habiter, seuil, 2002, 264 pages
- PINSON D., THOMANN S., La maison en ses territoires, L'Harmattan, 2001, 191 pages
- PINSON D., THOMANN S., Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région marseillaise, Maisonneuve et Larose, 2001, article
- POULE F., L'expérience du Luberon, Paris, Syros Alternative, 1992
- RAGOT G., TAPIE G., Habitat individuel, architecture, urbanité, Ecole d'architecture de Bordeaux, mars 2001
- RAYMOND H., HAUMONT N., L'habitat pavillonnaire, Institut de Sociologie Urbaine, 1964
- URBAIN J.D., Paradis verts. Désirs de campagne et passion résidentielles, Payot, 2002, 392 pages
- VIARD J., VAN EEUWEN D., Main basse sur la Provence et la Côte d'Azur, Éditions de l'Aube, 2004, 104 pages
- WIEL M., Ou'est ce que la ville économe, in Les valeurs de la ville, publication de la FNAU, décembre 2004, article