



HAL
open science

Les territoires de la maison des “ campagnes urbaines ”

Daniel Pinson, Sandra Thomann

► **To cite this version:**

Daniel Pinson, Sandra Thomann. Les territoires de la maison des “ campagnes urbaines ” : la conciliation difficile du repli rustique et des activités urbaines. *Urbanisme*, 2001, 338, pp.44-47. halshs-01534946

HAL Id: halshs-01534946

<https://shs.hal.science/halshs-01534946>

Submitted on 21 Jul 2017

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

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

LES TERRITOIRES DE LA MAISON DES CAMPAGNES URBAINES ou la conciliation difficile du repli rustique et des activités urbaines¹

Daniel Pinson, Sandra Thomann

CIRTA (Centre Interdisciplinaire de Recherche sur les Territoires et leur Aménagement),
IAR (Institut d'Aménagement Régional), Université Aix-Marseille III.

La maison isolée du péri-urbain est au centre d'un paradoxe : alors que le "mouvement" façonne la ville, en favorisant son étalement, c'est elle, comme lieu de "repos"², qui en conforte l'éparpillement. En ce sens, cet objet, rendu familier par des recherches antérieures³, invitait à dire des choses ayant quelque pertinence dans le débat de la "ville émergente", et à montrer, de manière plus convaincante que par des échanges d'opinions, les faiblesses du principe de l'argumentation "émergente". L'étalement, dit-elle, est une évolution nécessaire de la forme urbaine, sa dénonciation par la pensée urbanistique dominante traduit l'entêtement de ce dernier à défendre des concepts urbains périmés. Tout ceci est acceptable, mais la suite, pétrie d'ambiguïté, est plus discutable : ce mouvement étant irrésistible, il vaut mieux l'admettre, semble-t-il être dit en substance, que s'y opposer, et s'y adapter en produisant des concepts et des modèles qui en tiennent compte. Poussée à son extrémité, cette logique nie la capacité du corps social à discerner les dérives d'une évolution, apparemment positive, susceptibles de se retourner contre les objectifs initialement recherchés.

Partant de là, nous avons essayé d'établir, précisément dans le cadre d'une réponse à l'appel d'offres "Ville émergente"⁴, le lien entre les destinations et pérégrinations hors maison et les productions et consommations domestiques, familiales et individuelles. Il s'agissait de vérifier *in fine* l'existence de territoires propres à ces maisons, en faisant l'hypothèse qu'allaient se révéler, à la mesure des mobilités et de l'individuation caractérisant le mode de vie de ces familles, des territoires à la fois entrecroisés, dispersés, et soumis de plus en plus, dans leur relation à l'espace urbain et à l'accès à ses services, à de fortes tensions, à ce retournement de situation évoqué plus haut. Pour faire cette démonstration, nous avons procédé à des entretiens semi-directifs auprès d'un maximum de membres d'une trentaine de familles sélectionnées sur trois communes et situées entre Aix et Marseille (Cabriès, Fuveau, Puyloubier). À l'analyse de contenu proprement dite, nous avons associé une exploitation cartographique, nous permettant de prendre la mesure et de cerner les configurations de ces territoires.

L'installation en villa dans les campagnes urbaines

Les habitants du péri-urbain portent, comme l'ont bien noté B. Hervieu et J. Viard⁵, un véritable "désir de campagne". Certes, le projet d'installation, plus ou moins ancien, aura pu naître d'autres motivations initiales, aujourd'hui plus ou moins renvoyées en arrière plan : la fuite de la ville, l'intérêt des enfants, le désir d'accession, les opportunités d'emprunt, etc. Pourtant, aujourd'hui, la justification par l'argument d'une nature bienfaisante est la première avancée, même en lotissement.

1. On aurait pu intituler cet article "De la mobi-stabilité : 2"; voir à ce sujet : *Urbanisme*, mai-juin 1999, n° 306, pp. 84-89.

2. Nous nous référons ici aux concepts fondant l'idée de ville selon I. Cerda (Cerdà, I. (1979), *La théorie générale de l'urbanisation*. Paris : Le Seuil (adaptation du texte de 1867 par A. Lopez de Aberasuri).

3. Pinson, D., (1988), *Du logement pour tous aux maisons en tous genres*, Paris : Recherches/PCA/Équipement.

4. Programme de recherche du PUCA (Plan Urbanisme, Construction et Architecture) dirigé par Geneviève Dubois-Taine, 1997.

5. Bertrand, H., Viard, J. (1996), *Au bonheur des campagnes (et des provinces)*. La Tour d'Aigues : L'Aube.

Qualifier de "campagnes urbaines"⁶ les espaces vécus par les acquéreurs de villas correspond donc assez bien au type de "territoire" que contribuent à produire les habitants du périurbain, entre fébrilité urbaine et retraite rustique. Entre le travail et la maison, un faisceau de lieux et de trajets irradie autour du pôle domestique, permet le fonctionnement de la maison, lui apporte son carburant, son alimentation matérielle et ses ressources culturelles. Ce faisceau de lieux constitue une réserve, dans laquelle l'habitant urbain peut puiser et annexer au profit de son projet domestique les éléments d'un espace environnant public et privé, et en faire l'étendue d'un territoire personnel, constitué d'espaces pratiqués : itinéraires familiers, honnis ou préférés, destinations désirées ou obligées, mais aussi de références symboliques appropriées : profil de la Sainte-Victoire, piton villageois, creux des calanques.

Le critère paysager, chez ces urbains des campagnes, devient d'autant plus intense qu'il est contredit par les manifestations visibles, audibles, olfactives de l'activité urbaine, en particulier l'augmentation des trafics⁷. La pratique quotidienne des réseaux routiers génère alors une bonne connaissance du trafic, des moments et des segments fluides ou embouteillés. Pour ceux qui vont travailler à Marseille, surtout, mais aussi à Aix, à Vitrolles, ces déplacements sont presque toujours vécus comme un "stress". La plupart du temps marqués par la répétition, ils construisent en même temps une certaine connaissance de l'aire métropolitaine et contribuent à former chez ces ménages une certaine représentation du territoire métropolitain. Leur installation y apporte par réplication, un contenu, une configuration (le "mitage" en est un aspect), un imaginaire et des valeurs qui pèsent de tout leur poids sur les choix ou non choix d'aménagement en péri-urbain.

Formes (et forces) d'une ségrégation par le haut

Les potentialités limitées qu'offre la forme ultime de cette urbanisation pavillonnaire, celles des zones dites de "campagne" (zones NB), entraîne, par la consommation d'espace qu'elle engendre, une montée en flèche des valeurs foncières et immobilières, et favorise encore l'étalement tout en provoquant l'inadaptation des réseaux d'acheminement de ces urbains en campagne vers les emplois des pôles urbains. Ce processus favorise alors une ségrégation socio-spatiale qui rompt avec le premier mouvement d'installation, à caractère de résidentialité secondaire, celui du "cabanon". En effet, la progression rapide de l'urbanisation interurbaine entre Aix et Marseille s'est superposée aux dispositions des plans d'occupation du sol (POS) et cette interaction, elle-même combinée au caractère fondamentalement épuisable du foncier constructible disponible, aux avantages et désavantages des localisations foncières favorisant la spéculation, fait sans cesse plus obstacle aux installations pavillonnaires à des coûts accessibles.

Un tri social, déterminé par la rareté du foncier, par les contraintes réglementaires d'urbanisme, par la cherté du terrain à construire⁸, s'est ainsi progressivement mis en place, moins sélectif au début des années 60, plus exclusif aujourd'hui. Des acquéreurs anciens et opportunistes résident ainsi dans les "zones de campagne" à 4000 m²⁹. Un héritage ou un projet

6. Par une autre voie, celle de l'étude du paysage, P. Dieudonné est arrivé au même concept (cf. "in Paquot, Th, Body-Gendrot, S., Lussault, M. (Ed.) (2000), *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris : La Découverte).

7. Alors que la population est restée stable (mais le nombre de ménages a augmenté de 10% et celui des voitures de + 20%), les déplacements ont augmenté de 15% en 8 ans (23% pour le travail, 15% pour l'accompagnement, 13% pour l'école, etc.) (enquête déplacements 1997).

8. Comby, J. (1998) " Le marché des terrains pour maisons individuelles ", in *Etudes Foncières* n° 78.

9. Les zones NB des POS, que l'administration de l'équipement désigne comme "zones de campagne" ou "zones rurales ordinaires", et qui restent à ce titre inscrites dans la catégorie des "zones naturelles", correspondent parfaitement à cette forme d'installation. Les terrains construits, la plupart du temps isolés, atteignent et dépassent souvent les 4 000 m², mais, accessibles par des chemins à peine carrossables et en cul de sac, ils satisfont médiocrement les exigences d'urbanisme. Quant aux lotissements, bien que décriés par beaucoup des habitants des "zones de campagne", ils participent souvent de la part des acquéreurs des mêmes motivations, même lorsqu'il s'agit de lots de petite superficie (500 m²).

particulier (comme l'élevage de chevaux) leur a permis cette acquisition en dépit de moyens modestes. Ces anciens, que nous avons appelés les "locaux" voisinent désormais des propriétaires nouveaux bien plus fortunés et contribuent souvent à atténuer au plan statistique le contenu socialement très aisé de ces zones. Ils en marquent aussi le vieillissement, qui, par là même, augure du renforcement futur de la position élevée des nouveaux habitants de ces zones.

Ainsi, les "héritiers" et les "locaux" cèdent petit à petit la place aux "colons"¹⁰, souvent cadres supérieurs, qui viennent d'autres régions, non sans être attirés par l'héliocentrisme qui fait la réputation de la Provence. Ces "colons" profitent intensément du double caractère urbain et paysager du carrefour autoroutier et bientôt multimodal situé entre Aix et Marseille, entre Calanques et Sainte-Victoire, les catapultant en quelques minutes vers Nice, Lyon et Montpellier ou encore vers Paris, Brest et Fès par Marignane.

Des "villas" dans l'illusion du "hors la ville"

Par son contenu, la "villa" assure différents objectifs qui se combinent et se distribuent en une hiérarchie qu'auront fait varier l' "air du temps", la condition sociale et les grandes phases du cycle de vie. Justifiée d'abord comme patrimoine transmissible, elle est, comme pavillon disposant d'un jardin, considérée comme un lieu d'épanouissement des jeunes enfants, et, comme maison isolée, représentée comme un lieu de repli, de "retraite" dans un environnement que l'on s'annexe et dont l'on craint par dessus tout la dégradation. Le jardin, espace d'occupation ludique, qui peut s'avérer d'un entretien contraignant à un certain moment du cycle de vie, est aussi un élément qui renforce le caractère de sociabilité, notamment familial, que prend la maison, en favorisant les invitations.

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 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 doit être mis en évidence, d'autant que la société, par médias interposés, entre dans la maison, y développant des images du monde dont la force d'évocation a chaque jour plus de puissance, au point d'avoir la capacité de "déformer" le monde et de désinformer l'habitant. La maison des "campagnes urbaines" entretient, plus qu'aucune autre forme d'habitation, cette illusion de "hors monde" que les réseaux aériens et souterrains rappellent à chaque instant comme leurre.

Cette "villa" prend alors distance avec la ville tout en dépendant d'elle plus qu'à aucune autre époque, car il lui faut s'alimenter de ressources matérielles et immatérielles à consommer dans l'enceinte de repli qu'elle constitue, de produits qu'elle puise dans la fabrique urbaine et de déchets qu'elle lui demande de recycler, véhiculés par une multiplicité de réseaux visibles et invisibles. La maison la plus isolée prétend alors faire payer à la ville qui a solidarisé ses services en les mutualisant sous des formes éprouvées (le lotissement en fait partie), sa prétention illusoire d'autonomie spatiale.

10. L'utilisation de ce terme nous a valu beaucoup de critiques locales : est-ce en rapport avec une histoire où pèse encore trop lourdement la culpabilité coloniale de la France ou le souvenir encore frais du rapatriement ? Nous n'avons pas renoncé à ce terme, qui, s'il recouvre des situations dont la gamme va des plus détestables (le génocide ethnique) au plus anodines (" les jolies colonies de vacances "), traduit bien l'idée d'une conquête territoriale, avec ce qu'elle induit en terme de rapport entre un centre d'émission et une zone de diffusion d'un peuplement. D'une certaine manière Paris est un peu à la province de Provence, ce que Rome était pour la Narbonnaise. Et d'ailleurs les " coloni " (pluriel de " colonus ") s'établirent en " villas " ! Et s'il fallait encore " se justifier ", nous dirions à nos détracteurs que nous donnons à ce terme le sens 3 du Petit Robert : " Membres d'un groupe de personnes de même origine, fixées dans un autre lieu ".

Les nouvelles territorialités de l'habiter péri-urbain: du territoire péri-domestique à l'hyperterritorialité métropolitaine

Considérées à partir de leurs pratiques de mobilité, les familles du péri-urbain apparaissent comme témoins et acteurs 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. On perçoit son malaise à définir son lieu de résidence, et plus globalement son "ici", dans un contexte qui favorise le "hors là"¹¹ pour la plupart de ses activités quotidiennes. L'identité du territoire s'essaima alors en des constructions identitaires individuelles, pour lesquelles la bipolarité Aix / Marseille continue de se représenter sous les termes d'une forte opposition, alors que la somme des pratiques laisse apparaître la réalité d'existence d'une aire au moins bicéphale, de toute façon polycentrique.

Ces nouveaux "territoires de la maison" auront l'ampleur que permettent les performances additionnées et combinées des déplacements plus rapides et plus confortables, et des télécommunications immédiates qui permettent de se dispenser de trop nombreux déplacements. Mais on peut dire aussi que s'ajoutent aux territoires réels, les territoires virtuels des médias, saisis par le désir d'être voyagés, mis en réserve de projets futurs d'évasions lointaines, et directement inscrits dans un imaginaire d'autant plus proche du réel visible que la virtualité des images de la télévision donnent une représentation plus exacte de ces territoires lointains. Il est nécessaire d'avoir en arrière plan ces transformations mentales, ces évolutions de la production imaginaire diffusées à l'intérieur même de l'espace de repos, pour penser les territoires réellement parcourus au quotidien, et l'entremêlement de leur perception avec celle des territoires réels virtuellement appréhendés.

Ces derniers sont en fait un complexe de territoires dont la singularité est à la mesure de l'individuation qui marque la famille contemporaine. Ils peuvent, en ce sens, être analysés selon une double dimension, en présentant conjointement la marque d'un ancrage local et d'une dispersion métropolitaine.

L'ancrage local, péri-domestique, définit le territoire familial. Les achats alimentaires, les petites courses, trouvent leur support dans cette relative proximité au lieu de résidence, et, la plupart du temps, ce territoire correspond à la commune, tout en l'outrepassant, avec comme point d'identification le village ancien perché, sinon vécu, du moins fortement mentalisé comme repère valorisant et identifiant. Les pratiques de consommation et de production péri-domestiques, facilitées par la multi-motorisation, confirment que la division traditionnelle des tâches domestiques évolue lentement. Les femmes, effectivement, décrivent des territorialités sous pression, avec une organisation tendue des déplacements.

À cette dimension péri-domestique essentielle, qui élargit le domaine résidentiel que forment la villa et son terrain et, dans certains cas, le domaine du lotissement, s'articule une dimension métropolitaine. Vécue dans les pratiques de déplacement vers le travail et les consommations liées à l'équipement de la maison et de la personne, plus volontiers ludiques, et de fréquence moins rapprochée, cette dimension est tantôt acceptée routine nécessaire, tantôt perçue comme évasion libératrice, sans être jamais érigée en territorialité d'appartenance par l'habitant du péri-urbain.

11. Serres, M. (1994), *Atlas*. Paris : Éditions Julliard.

On obtient alors une somme de destinations contraintes et choisies, selon des rythmes d'une grande variété (quotidiens pour le travail et la scolarité, hebdomadaires, voire bimensuels, pour l'approvisionnement...). Ces parcours et les représentations qu'ils archivent dans la mémoire et les réflexes des habitants du péri-urbain produisent une familiarisation effective avec un territoire maintes fois traversé, dont les moindres tours et détours, avantages et désavantages en terme de flux et bouchons de circulation, finissent par constituer une connaissance épaisse, quelquefois trop limitée aux réseaux, à cet "effet de tunnel" dont parle J.-M. Offner et Denise Pumain¹², et peu disponibles à la découverte des multiples niches de "campagnes urbaines" comparables à celles que vivent la plupart de ces péri-urbains.

Un mode de vie en tension accrue

La mobilisation réalisée avant l'accession, poursuivie, pour les familles les plus modestes, par une gestion domestique serrée dans la vie en "villa", fait apparaître plus tard de nouvelles tensions, nées progressivement de l'installation péri-urbaine.

Dans un premier temps les parents ont été confrontés au décalage mal anticipé entre leur installation péri-urbaine, 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 dès lors avec une grande acuité, mettant en relief l'insuffisance des transports collectifs à l'échelle intercommunale et les contraintes d'horaires, auxquels sont confrontés les adolescents résidant en périurbain. L'inconfort de déplacement vécu par les enfants est alors corrigé par le dévouement des mères qui s'engagent dans des accompagnements rarement compensés par des formules de co-voiturage, car là encore une organisation plus collective des déplacements augmente un temps de circulation que l'on compte au plus serré.

Plus tard, la villa elle-même, son entretien, la générosité de son espace, devenue moins nécessaire avec le départ des enfants, l'immensité fréquente de son jardin, sans rapport avec un engagement physique qui se réduit avec l'âge, et appelle alors une maintenance externe onéreuse, constituent autant d'invitations à la recherche d'une forme résidentielle moins contraignante ; mais c'est compter sans l'attachement sentimental, notamment chez les familles les plus modestes, qui s'est amplifié avec l'accumulation de la peine dépensée dans ces travaux. À cette liste s'ajoutent les problèmes d'insécurité qui guettent la villa, tant en terme d'incendie que de vol. Ces inconvénients prennent le devant de la scène sur la fin du cycle de vie et peuvent conduire à la vente de la maison, souvent freinée par l'attachement mentionné plus haut, en particulier chez les couples les plus modestes.

* *
*

Le rapport à l'espace de résidence devient donc de plus en plus complexe dans le contexte particulier de la péri-urbanisation. L'étude des "territoires" de la maison du péri-urbain montre le caractère ténu du lien entre la résidence et les autres lieux de la ville, finalement l'appartenance de la "villa" à la ville. L'isolement de la maison du péri-urbain ne la coupe pas des liens que la famille, l'individu et leur résidence ont établis avec la société et les lieux où elle se condense. Et

12. Offner, J.-M., Pumain, D., (sous la dir) (1996), *Réseaux et territoires. Significations croisées*. La Tour d'Aigues : l'Aube.

si l'homme cherche une part de son autonomie sociale dans la mise à l'écart de sa "villa", il conquiert aussi cette liberté en étant de plus en plus dépendant d'instruments techniques.

La dispersion de la maison du péri-urbain, portée à sa caricature dans les zones NB, rend difficile la gestion de cette part de liens matériels, fortement déterminés par l'existence des corps et des fluides et la nécessité de leur transport, que les liaisons virtuelles ne parviennent pas rendre systématiquement indispensables. On note alors comment les territoires familiaux et personnels, produits à partir de l'éloignement voulu de cette villa, au prix de l'expansion terrestre, aérienne et souterraine des réseaux, s'inscrivent dans des échelles péri-domestique et métropolitaine, construisant, du point de vue de l'habitant, en reprenant l'heureuse formulation de Marx appliquée aux classes sociales, la première, une appartenance à "un territoire pour soi" et la seconde, une "appartenance métropolitaine en soi".

Si raison urbanistique il y a, comme meilleure maîtrise d'un espace résidentiel qui a tendu à se spécifier comme tel, à une distance de plus en plus affirmée des réseaux et des services (dont certains tendent à la concentration pour cause d'économie d'échelle, tels que les équipements hospitaliers), force est de constater que la dispersion des habitations, comme leur séparation fonctionnelle radicale, ont aggravé le gaspillage de l'espace, compromis la qualité des paysages et favorisé, sans la mettre à la hauteur de ce qu'il aurait fallu qu'il soit, l'extension d'un réseau routier par ailleurs de plus en plus saturé et dangereux.

En réalité l'urbanisme a perdu de vue, dans un contexte d'interrelations croissantes engendré par l'"urbanisation des mœurs", c'est-à-dire l'apparition d'échanges de plus en plus nombreux aux plans marchand et relationnel, matériel et culturel, mais aussi selon des modalités de plus en plus banalisées, la relation étroite qu'il y avait lieu de penser entre la maison et la société urbanisée. L'isolement spatial de la maison est un leurre que contredit sa dépendance par réseaux terrestres, aériens et souterrains interposés, plus ou moins cachés.