

Etude des déterminants et impacts de l'urbanisation dispersée en Bretagne



Région Bretagne

Maître d'ouvrage : DREAL Bretagne

Mission :

- Enquête 10 terrains
- Préconisations

Avancement : Finalisée 2017

Partenaires :

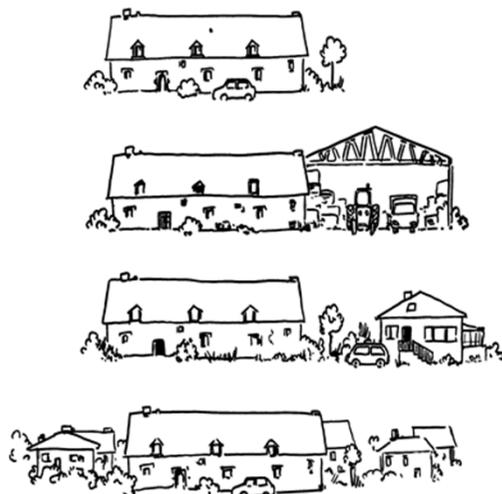
- Constantin graphiste

Coordonnées du maître d'ouvrage :
 Mr Nicolas CLEMENS
 Chargé de mission urbanisme
 Tél. 02 99 33 42 86
 nicolas.clemens@developpement-durable.gouv.fr

objectifs de la mission

L'objet de l'étude est de saisir la complexité des dynamiques propres aux formes d'urbanisation dispersée. Il s'agit d'analyser les déterminants et de comprendre les logiques de formation de ces lieux et leur mode de fonctionnement dans toute leur diversité. Il s'agit d'autre part d'analyser la manière dont ces lieux impactent les territoires d'un point de vue social, économique, environnemental.

Le parti pris d'une approche qualitative a permis d'enquêter dix communes en Bretagne et de réaliser ainsi 50 entretiens à domicile auprès de ménages aux profils diversifiés ayant fait le choix d'habiter en hameau.



1. Les Longères isolées ou en hameau :



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

2. Les hameaux « familiaux » :



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

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



Dans les années 70, agriculteurs ou fils d'agriculteurs ont construit leur maison « moderne » sur des terrains qui ne devaient pas être inférieure à 5000 m². Pour les maires, cet héritage existe de fait, il est à ranger au titre des « aberrations des législations passées ». Mais ils n'envisagent pas cet habitat comme site de projet (division parcellaire – opérations à intégrer dans les potentiels de construction en RU / extension dans les documents d'urbanisme).

4. Hameaux composites :



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

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