

BLAYE, DES NÉORURAUX À LA CONQUÊTE DU FONCIER

Résumé

La “migration” d’une partie de la population vers des lotissements dans la seconde moitié du ^{xx}e siècle est aussi une histoire à écrire. “L’invasion” des lotissements, dont les collines du Monteil et de Sainte-Luce, à Blaye, sont le théâtre depuis les années 1950, s’inscrit dans le contexte général de la pénurie de logements dans la France de l’après-guerre et dans la dynamique des Trente glorieuses. Un promoteur, issu du mouvement coopératif, s’est imposé localement comme un acteur majeur de la construction et a contribué à l’urbanisation du territoire par la construction de logements familiaux économiques. Mais ce mouvement relève aussi de causes particulières, depuis le premier lotissement, destiné à l’hébergement des familles des militaires du camp américain de Bussac-Forêt, jusqu’aux cités EDF, construites à partir des années 1970 pour recevoir les employés de la centrale nucléaire de Braud-et-Saint-Louis. La venue de ces néo-Blayais a participé à la métamorphose d’un territoire agricole en secteur urbain peuplé de “néoruraux”.

Mots-clés : Blaye, urbanisme, lotissement, néoruraux.

La plupart des communes riveraines de la rive droite de l'estuaire de la Gironde ont en commun d'avoir connu au ^{xx}^e siècle un important phénomène de dépopulation ⁽¹⁾. Blaye, ville portuaire au statut de sous-préfecture, n'échappe pas à cette généralité, enregistrant son optimum démographique à la fin du ^{xix}^e siècle avant de subir une forte érosion du nombre de ses habitants. Il s'opère cependant une inversion de la tendance à partir de l'après-guerre jusqu'aux années 1970 et, par la suite, une croissance en dents de scie. Cet essor à contre-courant d'autres localités s'explique par de multiples facteurs, auxquels l'implantation de la centrale nucléaire à Braud-et-Saint-Louis, vers 1980, n'est certainement pas étrangère, pour le dernier quart du ^{xx}^e siècle tout au moins. L'afflux d'une population nouvelle n'a guère, pour autant, profité aux quartiers anciens de Blaye dont le tissu bâti s'est dégradé parallèlement à la paupérisation d'une partie de ses habitants. Les nouveaux arrivants ont ainsi "colonisé" les terroirs agricoles périphériques à l'agglomération, au point d'avoir presque intégralement "consommé" la réserve foncière de la ville en terrains constructibles. Le plateau du Monteil est, à ce titre, particulièrement représentatif d'un ancien paysage agricole et viticole, progressivement conquis par des lotissements habités par une importante population de néoruraux ⁽²⁾.

L'histoire de ce phénomène d'urbanisation rurale – ou de rurbanisation – s'inscrit à la fois dans des causes générales, qui dépassent le contexte blayais, mais trouve aussi son explication dans des motifs locaux dont il convient de cerner les grands traits ⁽³⁾. C'est aux modalités de la conquête du foncier que cette communication est consacrée, à son tempo, à son emprise et à l'examen de la production bâtie qui en a découlé.

UNE VILLE À LA CAMPAGNE EN MAL DE LOGEMENTS : ÉTAT DES LIEUX AU SORTIR DE LA SECONDE GUERRE MONDIALE

La ville est entourée par un territoire rural fait de domaines et d'exploitations dispersées. Le vignoble est important, et quelques châteaux viticoles classés en premiers crus bourgeois figurent dans l'édition de 1949 de *Bordeaux et ses vins* ⁽⁴⁾. Si les vignes couvrent parfois des terres de palus situées près de l'estuaire, aux abords des Cônes, elles s'intercalent souvent entre de nombreuses parcelles de prairies et de labours. Les coteaux du Monteil et de Sainte-Luce offrent ainsi un paysage de vignes, prairies, vergers et champs cultivés, composant une mosaïque agricole (figure 1). C'est aussi anciennement une zone de

⁽¹⁾ Cf. l'évolution démographique des communes par l'EHESS (données en ligne, cassini.ehess.fr/cassini/fr/html/index.htm).

⁽²⁾ Le terme "néoruraux" s'entend ici dans une acception restreinte, comme une population urbaine installée de façon durable en milieu rural, principalement pour des motifs d'ordre économique et professionnel.

⁽³⁾ L'étude du "cas blayais" s'inscrit dans le cadre de l'opération d'inventaire du patrimoine des communes riveraines de l'estuaire de la Gironde menée en partenariat entre la Région et le Département (pour en savoir plus, voir : inventaire.aquitaine.fr). L'exploration de la documentation relative au sujet des lotissements nécessiterait des dépouillements fastidieux dans des fonds d'archives communaux non encore classés, investigations qui dépasseraient le cadre de cette communication. Je tiens à remercier ici Anita Javaloyes, qui assure la fonction d'archiviste municipale, pour sa disponibilité et pour l'aide apportée à ces recherches.

⁽⁴⁾ Féret, 11^e édition, pp. 922-926.



Fig. 1 - Un paysage agricole “fossile” au lieu-dit Belvédère, avec des lotissements à l’arrière.
(Photo A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

carrières, et quelques aires d’extraction de pierre à bâtir restent visibles ici ou là, au sud de la rue des Maçons mais aussi sur le plateau du Monteil.

La population communale vit majoritairement dans l’agglomération, dont la topographie diffuse le long des principaux axes de communication est un héritage du développement des anciens faubourgs de la ville close. Blaye conserve à cette époque la physionomie d’un gros bourg rural et commerçant décentré vers son port et dominé par la masse de la citadelle, qui le tient à distance respectable par ses servitudes militaires. Certes, le renouvellement du bâti a été important au ^{XIX}^e et au début du ^{XX}^e siècle, mais l’extension urbaine a été limitée depuis la vision que donne le plan cadastral de 1832. Seul le rivage de l’estuaire, essentiellement au sud de l’agglomération, a connu dans la première moitié du ^{XX}^e siècle un développement important du fait de la présence du port de grande navigation : face au quartier de Bacalan où sont implantés quelques établissements, de négoce en vin notamment, les infrastructures

portuaires comportent d'importants dépôts d'hydrocarbures avec l'usine de pétrole Desmarais. Cette vocation, liée au trafic de produits pétroliers sur la Gironde, fait du port de Blaye un site stratégique, pour son malheur dès 1940, puis durant la bataille de France de l'été 1944, ce qui valut au quartier de subir un bombardement par l'aviation alliée dans la soirée du 5 août, cause de nombreux morts, dommages et destructions ⁽⁵⁾.

Comme partout en France, la crise du logement frappe la population blayaise, bien que la baisse démographique enregistrée depuis la fin du XIX^e siècle en ait quelque peu limité les effets. Après un optimum démographique vers 1890 avec plus de 5 000 habitants, la population de la sous-préfecture des bords de la Gironde a connu une décroissance assez marquée à partir de la Première Guerre mondiale pour connaître son étiage dans le deuxième quart du XX^e siècle, peu avant la Seconde Guerre mondiale. Au sortir du conflit, le nombre d'habitants s'élève à moins de 3 800 personnes. En dépit d'une moindre pression démographique, les destructions et dégâts causés par le bombardement constituent un effet aggravant au problème du logement. La reconstruction pour les sinistrés de Bacalan, jugée comme une nécessité impérieuse, tarde à trouver une concrétisation.

DE L'URGENCE DE LA CONSTRUCTION

Pour répondre à cette demande de logements, la municipalité dispose de peu de ressources. L'établissement d'un plan d'urbanisme est à l'ordre du jour du conseil municipal dès 1946. Après un premier projet resté sans application, un deuxième plan est approuvé par la majorité de la population, à l'unanimité des principaux intéressés – les sinistrés totaux des bombardements – et à l'unanimité du conseil municipal, lors de la séance du 29 janvier 1947. Ce plan prévoyait des terrains de compensation pour la reconstruction des immeubles sinistrés sur la colline du Monteil, au plus près de la ville pour limiter les coûts d'aménagement. Mais, là encore, le projet tarde à être mis en œuvre. Il ne connaît toujours pas de commencement à l'été 1949, alors que le plan est battu en brèche par des intérêts particuliers, suite à la plainte d'un propriétaire contre l'expropriation de sa propriété attenante à son habitation, « plantée en vignes de cépages nobles, cru classé » ⁽⁶⁾. Suite à quoi, un vote négatif du conseil municipal nécessite la recherche d'une nouvelle zone de remembrement.

Ajoutée à ces difficultés, la faiblesse des ressources financières interdit à la commune d'être en capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la reconstruction, car le plan d'urbanisme avait été approuvé sans que les modalités financières d'exécution en aient été arrêtées.

Deux initiatives privées interviennent au début des années 1950. Un premier projet de lotissement par les dénommés Millou et Saint-Pé est rejeté par la commune en raison des dépenses considérables que cela entraînerait. De son côté, la veuve Salimon propose de céder en priorité à la commune un enclos

⁽⁵⁾ Sur les bombardements dont le quartier a été la cible à deux reprises, lire : *Bombardements de Blaye pendant la seconde guerre mondiale*, site web de la Société des amis du vieux Blaye, vieuxblaye.fr/spip.php?article82 [consulté le 25/02/2017].

⁽⁶⁾ Registre des délibérations du conseil municipal, 29 juillet 1949 (archives municipales, Blaye : 1 W 465).

proche de la rue Joseph-Taillasson dans sa partie est, en bordure du glacis nord-ouest de la citadelle, dans le cas où la municipalité envisagerait la création de lotissements pour la construction d'immeubles en remplacement de ceux détruits par les bombardements. Mais, là encore, la proposition est rejetée, car au-dessus des capacités financières de la ville (7).

La commune connaît, de ce fait, une accentuation de la crise du logement à cette époque. De nombreux immeubles, faute de ne pouvoir être réparés, deviennent inutilisables. Face aux blocages, la municipalité ne peut que constater que le plan d'urbanisme n'a d'effet que « pour porter obstacle aux travaux d'amélioration ou d'extension de l'habitat dans une ville où la pénurie de logements sévit intensément » (8). Dans un premier temps, face à l'attitude de propriétaires qui préfèrent laisser les logements vacants par crainte de ne pouvoir les récupérer quand ils le désirent, le maire n'a d'autre recours que de brandir la menace de la réquisition (9), désormais permise par la loi du 15 juillet 1954. Confrontés à la pénurie de logements, les édiles prennent conscience de la nécessité de reconsidérer les questions d'urbanisme.

Au début des années 1950, avant même qu'ils ne soient aiguillonnés par le mouvement de « l'insurrection de bonté » lancé par l'abbé Pierre lors de l'hiver 1954, les pouvoirs publics font de la question du logement un véritable enjeu de premier plan et se dotent de nouveaux mécanismes pour favoriser l'activité constructive en France (10). Les efforts engagés par le ministère de la reconstruction, d'abord sous la houlette d'Eugène Claudius-Petit entre 1948 et 1952, accentués ensuite sous le ministre Pierre Courant, font grimper la production annuelle de logements de 70 000 en 1950 à 400 000 unités par an en 1965, à l'issue du processus. Après la transformation des HBM en HLM en 1950, le plan Courant de 1953, en apportant de nouveaux financements publics, en permettant la montée en charge du crédit à moyen terme pour la construction, en assurant des prêts aux collectivités locales par le mécanisme du prêt-subvention, en encourageant, enfin, la construction privée, offre les moyens d'une véritable ambition nationale en matière de politique du logement.

LE PREMIER LOTISSEMENT : *AMERICAN FIRST* !

Le début du mouvement de la construction de lotissements à Blaye s'inscrit à la fois dans ce phénomène à l'œuvre, mais aussi dans des conditions particulières dues au contexte local. À ce titre, la création au Monteil d'une cité destinée au logement des familles des personnels militaires et civils américains cantonnés au camp de Bussac-Forêt, aux confins de la Haute-Gironde et de la Saintonge (11), a valeur d'exemple et apporte l'impulsion nécessaire à la mise en œuvre d'un urbanisme municipal.

(7) Registre des délibérations du conseil municipal, 28 juin 1951 (archives municipales, Blaye : 1 W 465).

(8) Registre des délibérations du conseil municipal, 13 décembre 1951 (archives municipales, Blaye : 1 W 465).

(9) Registre des délibérations du conseil municipal, 27 août 1954 (archives municipales, Blaye : 1 W 466).

(10) Sur le sujet, lire notamment : FRÉTIGNY Raphaël, *Financer la cité. La Caisse des dépôts et les politiques de développement urbain en France*, thèse, IEP Lyon, sous la direction de Gilles Pinson, 2015, p. 43-90 (en ligne sur le site des archives ouvertes Hal).

(11) Sur le sujet, lire : MERCIER Jean-Pierre, *Camps américains en Aquitaine*, éd. A. Sutton, t. I et II, 2009-2011.

L'entrée de la France dans l'OTAN et les accords de défense mutuelle qui en découlent dès janvier 1950 aboutissent rapidement au déploiement de contingents militaires américains sur le sol français.

Dès 1953, l'administration américaine engage la construction d'unités d'habitations familiales à la location, près d'Orléans notamment. En juillet, l'état-major américain et l'administration française définissent les besoins pour les sites retenus en Gironde, dont 72 logements prévus à Blaye ⁽¹²⁾. Si les investissements proviennent de l'État, par l'intermédiaire du Crédit foncier de France, le recours à la promotion privée est privilégié d'emblée pour ces réalisations qui s'avèrent particulièrement rentables. Une société s'impose sur ce créneau : il s'agit de la SCI Lorraine-Aquitaine, qui voit le jour en 1953 à l'initiative du groupe d'assurance Drouot ⁽¹³⁾. Elle s'acquitte de sa première grande commande avec la base de Touvent près de Châteauroux en 1954, et réalise probablement le chantier de la cité américaine de Blaye à la même époque. Devenue spécialiste de la production de logements à caractère social, elle s'associe avec la Société d'études financières et de réalisations immobilières, la SEFRI, propriétaire et gestionnaire du lotissement blayais ⁽¹⁴⁾. Les 72 logements qui sortent de terre au Monteil en 1955 (lotissement dénommé cité Patton à partir de 1961) répondent à un cahier des charges spécifique fixé par l'administration américaine. Comparées au standard de l'habitation dans les villes et les campagnes blayaises et, de manière générale, françaises à la même époque, les maisons "tout confort" proposées, avec cuisine équipée et salle de bain, présentent bien des attraits pour une population locale en mal de logements (figure 2).



Fig. 2 - Cité américaine, aujourd'hui cité Patton. (Photo A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

⁽¹²⁾ Idem, t. I, p. 96 : en plus du lotissement de Blaye, ce sont 100 logements qui sont prévus à Bussac-Forêt, 150 à Pessac, 100 à Mérignac, 50 à Lormont, 28 à Saint-André-de-Cubzac et 25 en Cazaux, soit un total de 525 logements.

⁽¹³⁾ JAMBARD Pierre, *Un constructeur de la France du xx^e siècle. La Société Auxiliaire d'Entreprise (SAE) et la naissance de la grande entreprise française de bâtiment (1924-1974)*, Presses universitaires de Rennes, La Documentation Française, 2008.

⁽¹⁴⁾ Société représentée localement par le dénommé Franck et par son directeur, M. Cabantous. Registre des délibérations du conseil municipal (archives municipales, Blaye : 1 W 467, p. 173).

BÂTIR PAR LA COOPÉRATION

Parallèlement, une première réalisation portée par la commune voit le jour, sans qu'il soit possible, en l'état actuel des recherches, d'établir le lien entre les deux initiatives. Une commission d'urbanisme avait été créée en 1953 au sein de l'équipe municipale, assistée techniquement par un architecte blayais, André Louis Caunard, puis une réunion d'information avait été programmée à la mairie « pour que les candidats à la construction se fassent connaître et aient un aperçu des possibilités actuelles de construction »⁽¹⁵⁾. Bien que les modalités précises des consultations et du partenariat entre la commune et la promotion privée restent à établir, le résultat montre que le choix retenu a porté sur un programme modeste d'une douzaine de lots de logements, selon une formule coopérative. La réalisation de ce premier lotissement voulu par la municipalité est, en effet, confiée à l'association Baticoop, issue du mouvement de l'auto-construction des "Castors" – dont on sait le rôle d'initiateur joué dans l'après-guerre, sinon en France, du moins régionalement, par la cité de Pessac-Alouette en Gironde⁽¹⁶⁾. À Blaye, pour ce lotissement plus tardif et plutôt destiné à des volontaires à l'accession à la propriété, le principe de l'auto-construction a vécu : on retrouve cependant ici les grands principes coopératifs portés par les pionniers... et certains des acteurs. C'est en particulier le cas pour le bordelais Pierre Merle, l'un des principaux instigateurs du chantier de Pessac, puis fondateur en mai 1952 avec Michel Anselme de l'association Baticoop⁽¹⁷⁾. Comme responsable de la délégation girondine, il assure la maîtrise d'ouvrage du lotissement du Monteil, en "zone discontinue" et au voisinage de la cité américaine. Au-delà de cette réalisation, ce personnage a présidé aux destinées de la plupart des lotissements blayais (et probablement d'une portion non négligeable des lotissements girondins !) jusqu'aux années 1970.

Le mécanisme mis en place ici a consisté, pour la commune, avec le concours du Crédit foncier, à s'assurer de la maîtrise foncière par l'acquisition des terrains nécessaires à la construction, avant de rétrocéder les parcelles à Baticoop. Une commission municipale devait donner son approbation au plan masse du lotissement projeté. Sur ce point, elle se montra attentive au projet architectural, lequel devait « concilier les servitudes imposées par la loi avec les désirs des candidats d'avoir non pas des maisons-casernes mais, autant que possible, des maisons de leur choix »⁽¹⁸⁾. La commune a assumé également ses responsabilités d'aménageur en supportant les charges de construction d'équipements, notamment d'adduction d'eau par le vote d'un crédit pour des travaux de canalisation⁽¹⁹⁾, et en facilitant la desserte du quartier neuf par la voirie. Le certificat d'urbanisme est établi par la mairie au mois d'août 1954, alors que le "plan d'extension et d'embellissement" de la ville était en cours de préparation⁽²⁰⁾.

(15) Registre des délibérations du conseil municipal, 28 août 1953 (archives municipales, Blaye : 1 W 466).

(16) BOUSTINGORRY Julie, *Des pionniers autoconstructeurs aux coopérateurs : histoire des Castors en Aquitaine*, thèse, université de Pau et des Pays de l'Adour, 2008.

(17) ATTAR Michèle, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel, *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, 1998, p. 29.

(18) Registre des délibérations du conseil municipal, 13 juillet et 29 octobre 1954 (archives municipales, Blaye : 1 W 466).

(19) Registre des délibérations du conseil municipal, 2 mars 1956 (archives municipales, Blaye : 1 W 467).

(20) Certificat d'urbanisme du lotissement du Monteil, 1954 (archives départementales de la Gironde : 152 W 41).

L'architecte d'opération retenu pour ce lotissement Baticoop-Blaye est le bordelais Christian Grange, associé avec Guy Peyssard. Après le piquetage à l'automne 1954 pour déterminer l'emprise du terrain, les travaux semblent engagés en début d'année suivante après obtention du permis de construire ⁽²¹⁾ (figures 3 et 4).



Fig. 3 - Cité Monteil, maisons en rez-de-chaussée.

(Photo A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

Très vite, de nouveaux projets de lotissements voient le jour aux abords des précédents. L'un est porté par une initiative privée, même si une certaine porosité avec la commune doit exister, car il s'agit de la société industrielle ABG dont le directeur n'est autre que le maire de Blaye, Bernard Delord. Ce lotissement, dit Domaine de Touvent, dont les premiers travaux de voirie et de nivellement sont effectués en 1959, comporte 24 logements économiques et familiaux destinés aux employés et ouvriers de l'entreprise ⁽²²⁾. L'autre, dit cité la Cave (puis William Tauzin en souvenir de l'ancien maire), présenté

⁽²¹⁾ Outre les registres de délibérations du conseil municipal, les données techniques concernant les permis de construire des lotissements et les aménagements supportés par la commune sont conservés dans le dépôt d'archives des services techniques de la mairie, actuellement d'un accès peu aisé.

⁽²²⁾ Dossier du lotissement du Domaine de Touvent, 1958-1959 (archives municipales, Blaye : 1 W 126-9-2).



Fig. 4 - Cité Monteil, maisons à étage.

(Photo A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

comme une extension et pour lequel le permis de construire est accordé en octobre 1959, correspond à l'implantation de 40 "pavillons jumelés". Si le premier projet est encore porté par Baticoop, c'est la société HLM Clair logis d'Aquitaine qui est mentionnée dans le second cas. La continuité de la maîtrise d'ouvrage est cependant complète, puisque le directeur de cette société est Pierre Merle et les architectes en sont Grange et Peyssard. Ce sont toujours ces mêmes acteurs que l'on retrouve en 1964 lors de l'extension de la cité la Cave par la construction de 60 nouveaux logements individuels de quatre types différents, ensemble appelé cité Tolbiac (figure 5, p. suiv.).

L'urbanisation rapide de la colline du Monteil ne va toutefois pas sans poser des problèmes ⁽²³⁾. Parmi eux, la question de l'adduction d'eau et de l'évacuation des eaux usées, rejetées dans le ruisseau de la Cave, deviennent urgents. De son côté, la ville s'engage en 1959 dans la construction d'un château d'eau à Touvent, destiné à alimenter les plateaux de Sainte-Luce et du Monteil, sur un terrain cédé gratuitement

⁽²³⁾ Registre des délibérations du conseil municipal, 11 mai 1957 (archives municipales, Blaye : 1 W 467).

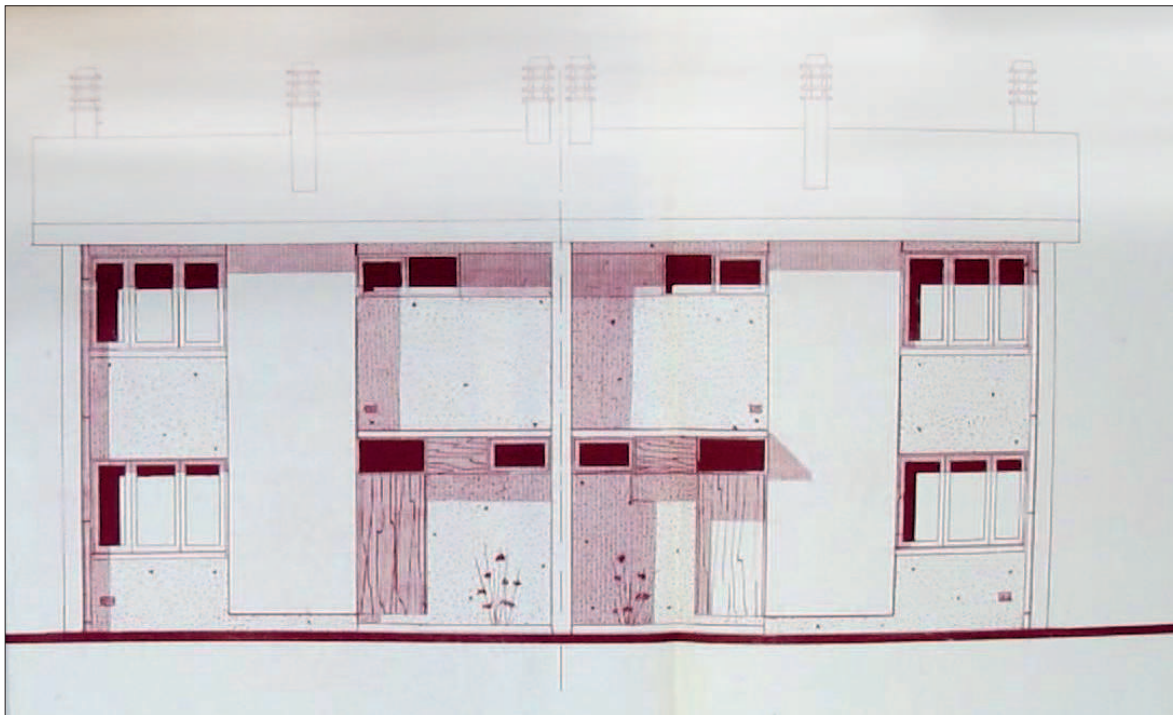


Fig. 5 - Cité la Cave, aujourd'hui cité Tolbiac.

(Reproduction A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

par la société ABG. Des arrangements sont trouvés entre les différents opérateurs publics et privés pour l'assainissement du ruisseau de la Cave.

Par ailleurs, la transformation et la modernisation du quartier du Monteil s'accompagnent, pour la commune, de la nécessité de créer un nouveau groupe scolaire, dont le projet est élaboré dès 1954⁽²⁴⁾ – même s'il n'est sorti de terre que quelques années plus tard, selon les plans et devis établis par un architecte fraîchement diplômé de l'École des Beaux-Arts, Jean-Louis Canouet.

Quoi qu'il en soit, si les familles américaines logées ici constituent bien des néo-blaysais et, pour beaucoup sans doute, des néoruraux, les familles françaises installées dans les lotissements sont probablement avant tout des habitants de Blaye. Le véritable mouvement de conquête du foncier communal par des néoruraux intervient dans les décennies suivantes.

⁽²⁴⁾ Aujourd'hui école primaire Vallaeys. Acquisition du terrain Chasseloup (archives municipales, Blaye : 1 W 126-9). Accord entre l'architecte du groupe scolaire et Baticoop pour qu'une parcelle de terrain supplémentaire soit ajoutée à celle offerte par le lotissement du Monteil : registre des délibérations du conseil municipal, 29 octobre 1954 (archives municipales, Blaye : 1 W 466).

L'INVASION DES LOTISSEMENTS

L'examen de la courbe démographique de la commune dans la seconde moitié du ^{xx}e siècle montre une augmentation constante de la population jusqu'à la fin des années 1960 (figure 6). La décennie suivante est un moment d'affaissement démographique, rapidement compensé à partir des années 1980 pour atteindre près de 4 600 habitants, chiffre aujourd'hui plus que dépassé ⁽²⁵⁾. Il convient de corréler ces données avec la densité de population, dépassant les 700 habitants au km², la plus forte des communes riveraines de l'estuaire en Gironde, témoignant d'une urbanisation importante ⁽²⁶⁾. Ce dynamisme démographique est dû notamment à l'arrivée d'une population en grande partie extérieure au territoire, en lien avec la construction puis la mise en service de la centrale nucléaire de Braud-et-Saint-Louis en 1982.

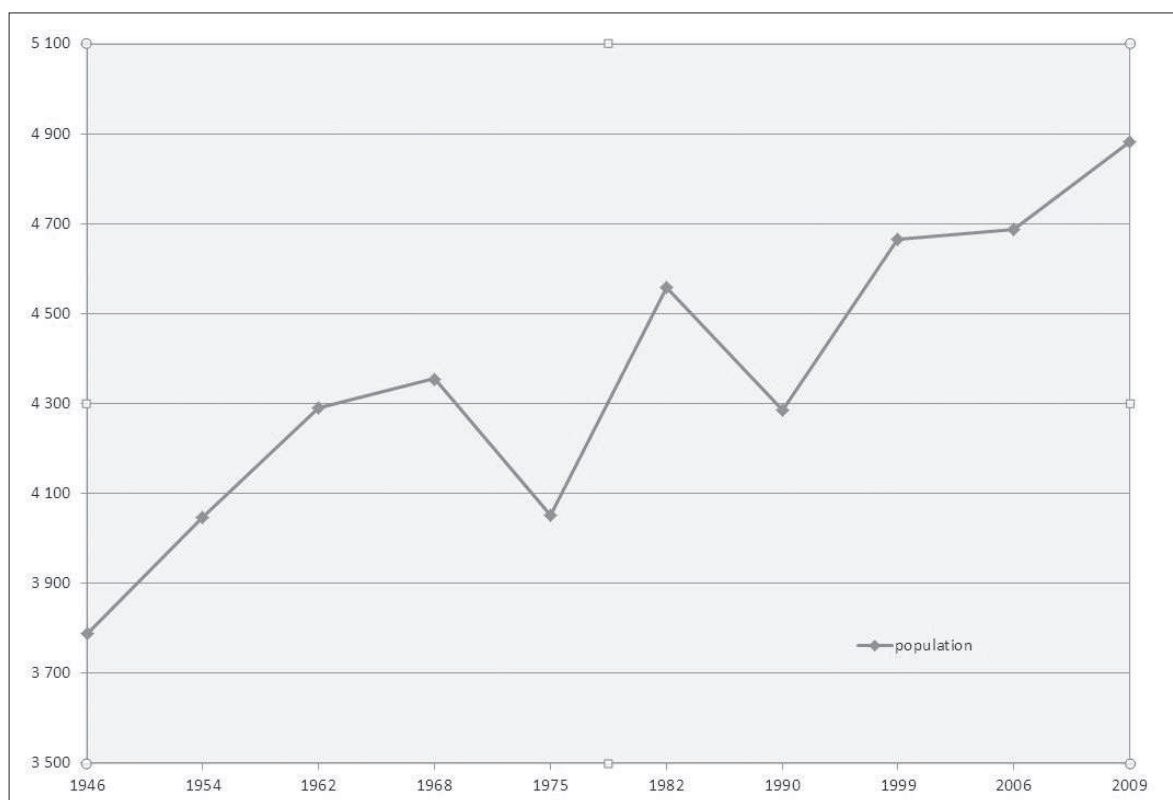


Fig. 6 - Courbe de l'évolution démographique de la commune de Blaye, 1946-2009.

(A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

⁽²⁵⁾ Données Insee de la population municipale, recensement de 2009 : 4 882 habitants ; recensement de 2014 : 4 769 habitants.

⁽²⁶⁾ Caractéristique partagée avec la commune voisine de Saint-Martin-Lacaussade. Cf. site Internet de l'Observatoire des territoires, interface cartographique en ligne, carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/

Le mouvement de construction de lotissements ne s'était pas tari pour autant dans la première moitié de la décennie 1970, en dépit du recul démographique passager. La ville est alors confrontée à un problème endémique de manque de logements sociaux, particulièrement préoccupant au vu du nombre de demandes de locations insatisfaites. Dans un courrier du mois de juin 1972 adressé à la municipalité, le sous-préfet, qui déclare avoir fait « le maximum pour encourager la construction » à Blaye, souligne que cette crise du logement occasionne aussi une gêne pour les fonctionnaires mutés et pour les employeurs. Afin de contourner la limitation de densité d'habitations à l'hectare imposée par le plan d'urbanisme, le conseil municipal délibère, dans ces années, pour l'obtention d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) à Monfagnet, sur les hauteurs, au-delà du hameau de Sainte-Luce ⁽²⁷⁾. Les disponibilités en terrains constructibles, et l'enchérissement du foncier, multiplié par dix en moins de dix ans aux abords des anciens lotissements, nécessitent en effet de s'éloigner encore du site urbain historique pour conquérir de nouveaux territoires communaux. Le dossier de permis de construire accepté en 1975 concerne 47 logements locatifs, toujours promus par l'organisme aménageur HLM Clair logis d'Aquitaine et son directeur Pierre Merle, avec toujours l'architecte Christian Grange, agissant au sein du Groupement permanent d'architectes. Le projet porte sur des pavillons individuels ou jumelés, avec garage. Au chapitre "aspect des constructions", le règlement du plan d'aménagement stipule que les habitations doivent présenter « une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne harmonie du paysage ». Est interdit, en outre, « tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région » ⁽²⁸⁾, prescription laissant toute franchise aux constructeurs pour proposer un projet standardisé et en rupture avec la tradition architecturale locale. Enfin, pour les façades, dont il est précisé que toutes doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie, le procédé de construction proposé par le constructeur consiste en des panneaux préfabriqués à "revêtement auto-lavable" ⁽²⁹⁾ (figures 7 et 8). Clair Logis d'Aquitaine est encore le lotisseur de la cité de la Cave nord (appelée cité Tarrega en 1986, du nom de la ville espagnole jumelée avec Blaye), en travaux en 1978 selon un mode constructif et une typologie de logements identiques au lotissement de Monfagnet (figure 9, p. 138).

LOGGER DES NÉO-BLAYAIS : NOUVEAUX VENUS, NOUVEAUX BESOINS

Alors que la demande de logements émane encore majoritairement de résidents originaires du Blayais au début des années 1970 ⁽³⁰⁾, un nouvel acteur majeur de la construction intervient avec EDF à partir de la seconde moitié de la décennie, qui va bouleverser la sociologie locale. L'électricien national

⁽²⁷⁾ Validée par un arrêté préfectoral du 26 avril 1973. Un dossier complet sur la création et la réalisation de la ZAC est consultable aux archives départementales de la Gironde (1946 W 102).

⁽²⁸⁾ Cette défiance à l'égard du pastiche s'exprime encore dans le projet de lotissement du Belvédère en 1982 (cf. supra).

⁽²⁹⁾ En dehors de Blaye, ce procédé constructif avait déjà été mis en œuvre pour des lotissements à Saint-Seurin-sur-l'Isle, Guîtres, Castillon, Abzac, Pomerol, Galgon, Villeroque, les Artigues-de-Lussac, etc.

⁽³⁰⁾ Note de présentation de la ZAC de Monfagnet : sur 94 demandes de logements sociaux en instance vers 1972, 62 émanent de familles demeurant à Blaye ou dans les communes limitrophes pour 32 hors de Blaye (archives départementales de la Gironde : 1946 W 102).

a en effet des besoins importants de logements destinés aux personnels de la centrale nucléaire en gestation, pour une population salariée généralement étrangère au territoire. Certes, Blaye est éloignée d'une vingtaine de kilomètres par la route, mais la localité est située dans le périmètre d'astreinte de la centrale et le choix a été fait de loger les employés et surtout les cadres à proximité d'un pôle urbain et de ses

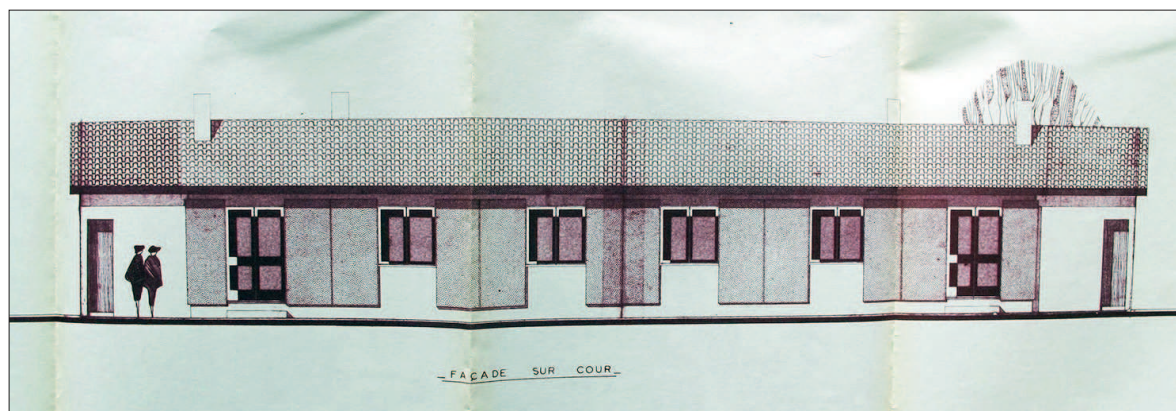


Fig. 7 - Cité Monfagnet, projet pour des maisons en rez-de-chaussée (archives municipales de Blaye).
 (Reproduction A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

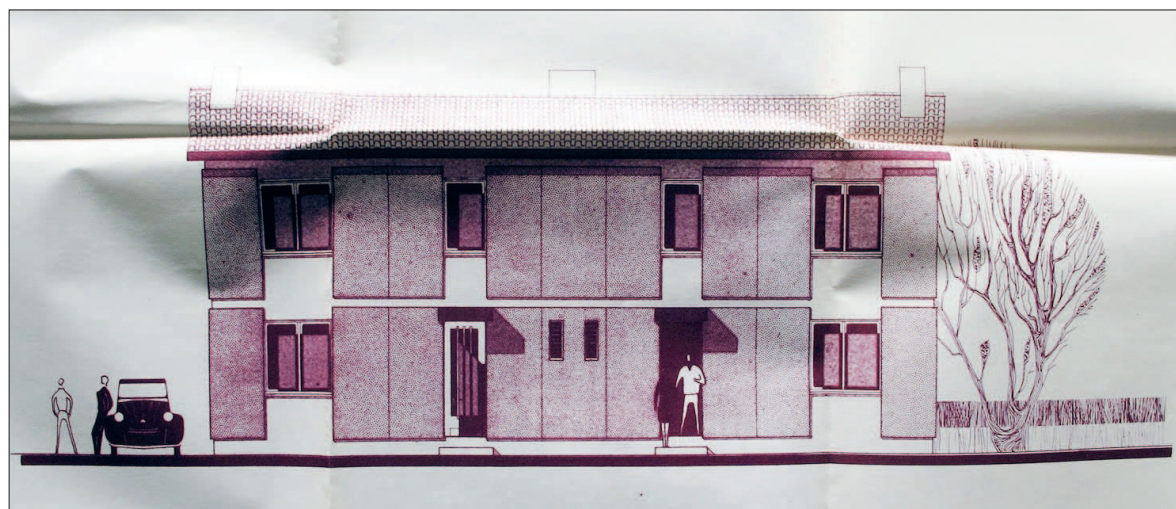


Fig. 8 - Cité Monfagnet, projet pour des maisons à étage (archives municipales de Blaye).
 (Reproduction A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)



Fig. 9 - Cité la Cave nord, aujourd'hui cité Tarrega.

(Photographie A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)

commodités ⁽³¹⁾. Afin de faciliter l'accueil de cette population nouvelle et l'implantation de logements en nombre, conformément au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) destiné à planifier le développement urbain du territoire, la municipalité entreprend dans les années 1980 la mise à l'étude d'un plan d'occupation des sols (POS), dont les orientations affichées visent à concilier les infrastructures nécessaires tout en préservant les terrains agricoles ⁽³²⁾.

Parmi les premières cités EDF édifiées dans la commune se trouve le lotissement du Gaufrond, en continuité avec la cité William Tauzin. En revanche, les lotissements du Cassou (actuellement le Bois Redon) et des Estages avec son "célibatorium", conçus par les architectes Jean-Raphaël Hébrard et André Grésy et dont les permis de construire datent de 1976-1977, sont établis aux confins du territoire communal vers l'est, en rupture d'urbanisme avec les réalisations précédentes. Une implantation nouvelle et inédite intervient avec le lotissement de Cap-de-Haut, construit à la même époque. Ce ne sont pas les

⁽³¹⁾ Chef-lieu de canton et sous-préfecture, la ville de Blaye doit assurer les services et équipements dont ne peuvent se doter les communes environnantes. Des cités EDF sont aussi implantées dans les années 1970-1980 à Saint-Martin-Lacaussade, Plassac (cité Piron), Saint-Seurin-de-Cursac, Étauliers, Saint-Ciers-sur-Gironde et, bien sûr, Braud-et-Saint-Louis.

⁽³²⁾ Étude d'impact du lotissement du Belvédère, 1982 (archives départementales de la Gironde, 4692 W 91).

coteaux dominant la ville qui sont retenus pour cette cité, mais les zones basses et proches de l'estuaire du nord de la commune ⁽³³⁾. Le choix du site se justifie par la disponibilité du foncier et, sans doute aussi, par la desserte directe de la cité par la route départementale 255 menant vers Braud-et-Saint-Louis. La cité Paulin, établie au début des années 1980 dans une zone jusqu'alors non urbanisée en bordure des anciennes carrières au sud de la rue des Maçons, relève du même processus.

Cet ensemble de lotissements EDF est complété par plusieurs implantations situées sur la colline de Sainte-Luce. La première est celle de la cité du Belvédère en 1983, destinée aux cadres, selon le projet de l'architecte rouennais Michel Carlin ⁽³⁴⁾. Les 18 pavillons en rez-de-chaussée et étage partiel, par la diversité des volumes due à des effets de renforcements en plan et à des décrochements de toitures, témoignent du souci des concepteurs de rompre la monotonie d'une architecture sérielle. Le parti affiché pour ces constructions « volontairement traditionnelles » est de « prolonger l'architecture locale sans tomber dans le pastiche ». Ce sont ensuite les lotissements du Pré aux Chèvres (la Closerie Sainte-Luce) et du Clos Sainte-Luce qui sont implantés vers 1983-1985. Les derniers espaces intercalaires disponibles à la construction sur le plateau du Monteil sont lotis avec la cité de la Croisette, construite par tranches successives entre 1983 et 1985. Une extension de 40 lots y est encore projetée en 1991, avec le concours de l'Office public HLM.

Pour l'ensemble de ces réalisations EDF, l'intégration dans le paysage et le soin apporté aux aménagements paysagers semblent une préoccupation importante.

⁽³³⁾ Le risque d'inondation a limité ici le développement de l'urbanisme. Le secteur bas est classé en zone rouge dans le plan de prévention des risques d'inondation annexé au POS de 2001.

⁽³⁴⁾ Idem, dossier de permis de construire du lotissement Belvédère.

⁽³⁵⁾ Par exemple à la fin des années 1990 sur une parcelle agricole au nord de la cité du Monteil, rue Andrey-Vallaëys.

CONCLUSION

Au final, les choix opérés à Blaye durant soixante ans en matière d'urbanisme ont porté vers l'aménagement de lotissements, plus consommateur en terrains constructibles que de grands ensembles, mais probablement mieux adaptés aux attentes de la population locale et aux aspirations de néoruraux. Les années 1990 et 2000 ont vu la poursuite du mouvement d'urbanisation, avec la densification des secteurs déjà lotis et la construction de maisons individuelles dans les interstices⁽³⁵⁾. Cependant, la raréfaction des zones constructibles disponibles et les restrictions apportées par le POS, entré finalement en vigueur en 2001, ont conduit les promoteurs à investir dans des secteurs périphériques jusqu'alors faiblement urbanisés. La poursuite du mouvement de construction a accentué le phénomène d'étalement urbain vers les communes environnantes, telle Saint-Martin-Lacaussade autour de Colinet par exemple⁽³⁶⁾. À Blaye, la voie de contournement à l'est, aménagée dans les années 2010, constitue désormais une coupure d'urbanisation avec les terroirs viticoles du sud de la commune vers Plassac. À l'intérieur de ce périmètre, la densification est en marche⁽³⁷⁾ pour accueillir toujours plus de néoruraux dans une commune... néo-urbaine !

Alain Beschi

Conservateur du patrimoine

Inventaire général du patrimoine culturel, Région Nouvelle-Aquitaine

(36) La cité EDF de Labarre à Saint-Martin-Lacaussade existait dans ce secteur depuis les années 1970. Voir aussi le Hameau de Saint-Martin, ou, plus récemment, le lotissement préfabriqué du chemin des Églantiers..

(37) Avec le lotissement du château Noël par exemple. La création de la voie de contournement s'accompagne du développement d'une zone commerciale aujourd'hui en plein essor, répondant sans doute à des besoins de la population mais tendant à banaliser un peu plus les paysages à l'entrée de l'agglomération. Afin de disposer d'outils de gestion et de planification urbaine mieux adaptés aux enjeux actuels, la municipalité s'est engagée dans la mise en œuvre d'un projet d'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), pour assurer une meilleure préservation du centre-ville et des paysages viticoles, et dans l'établissement d'un plan local d'urbanisme (PLU) portant sur le territoire communal, dans une volonté « de limiter l'étalement urbain ». Ces nouveaux documents d'urbanismes devraient entrer en vigueur d'ici l'été 2017



Fig. 10 - Carte de localisation des principaux lotissements cités dans le texte (fonds IGN BD Parcellaire).

(Reproduction A. Beschi © Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général)