



Le périurbain

*Habiter et composer la
ville-campagne*

Claire Aragau, Ecole d'Urbanisme de Paris,
Lab'urba, agrégation interne 2024

Entre stigmatisation et réhabilitation: une réalité à reconsidérer

- En 2020: **43 % des Français** (51 % ds Pôles urbains et 6 % hors aires)
- Un périurbain plébiscité par les Français en témoigne l'ancrage des retraités et le parcours résidentiel des enfants
- Un droit à la ville par ses marges: "tous les pavillons ne se valent pas"

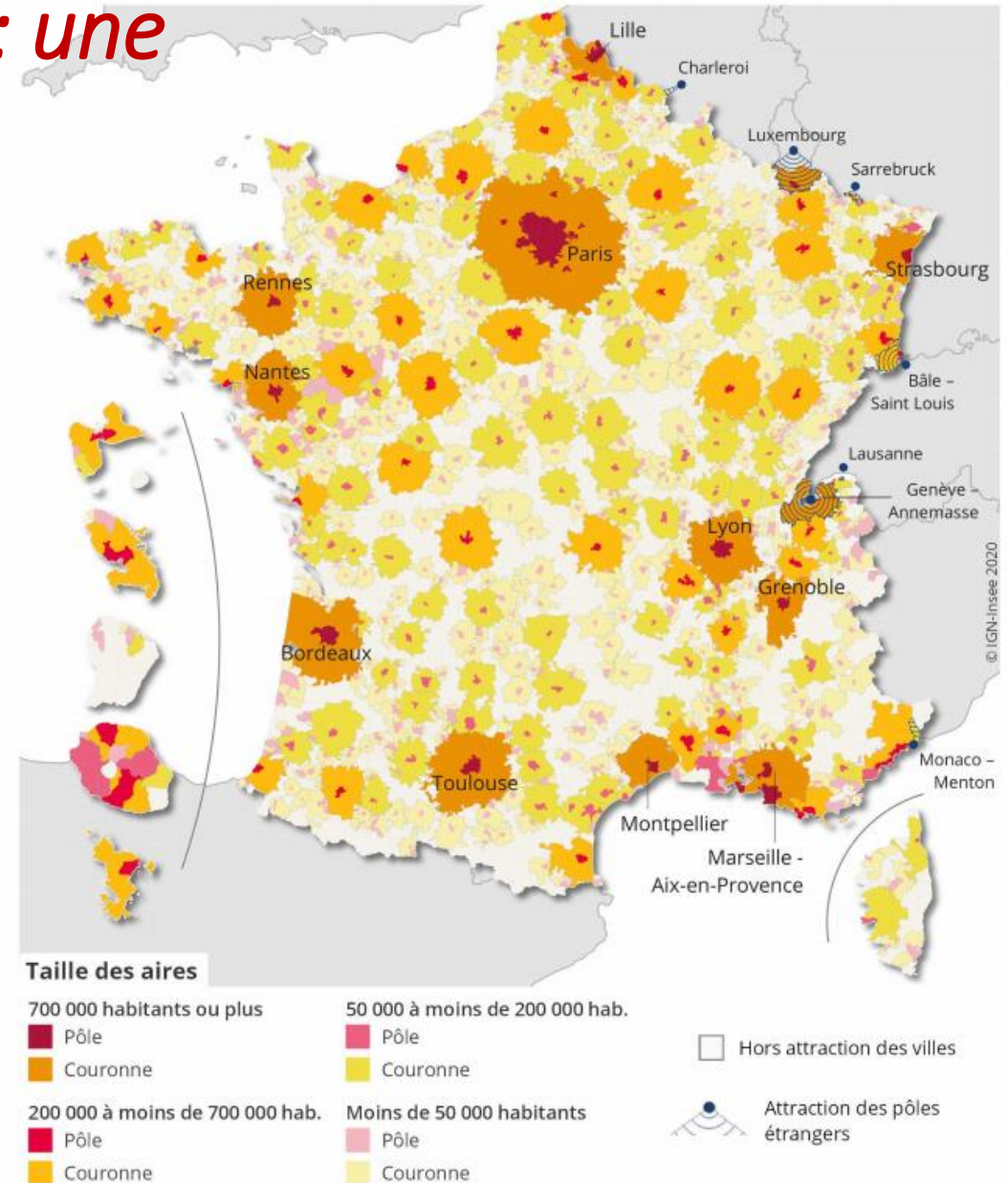


Meulière 1^{ère} couronne

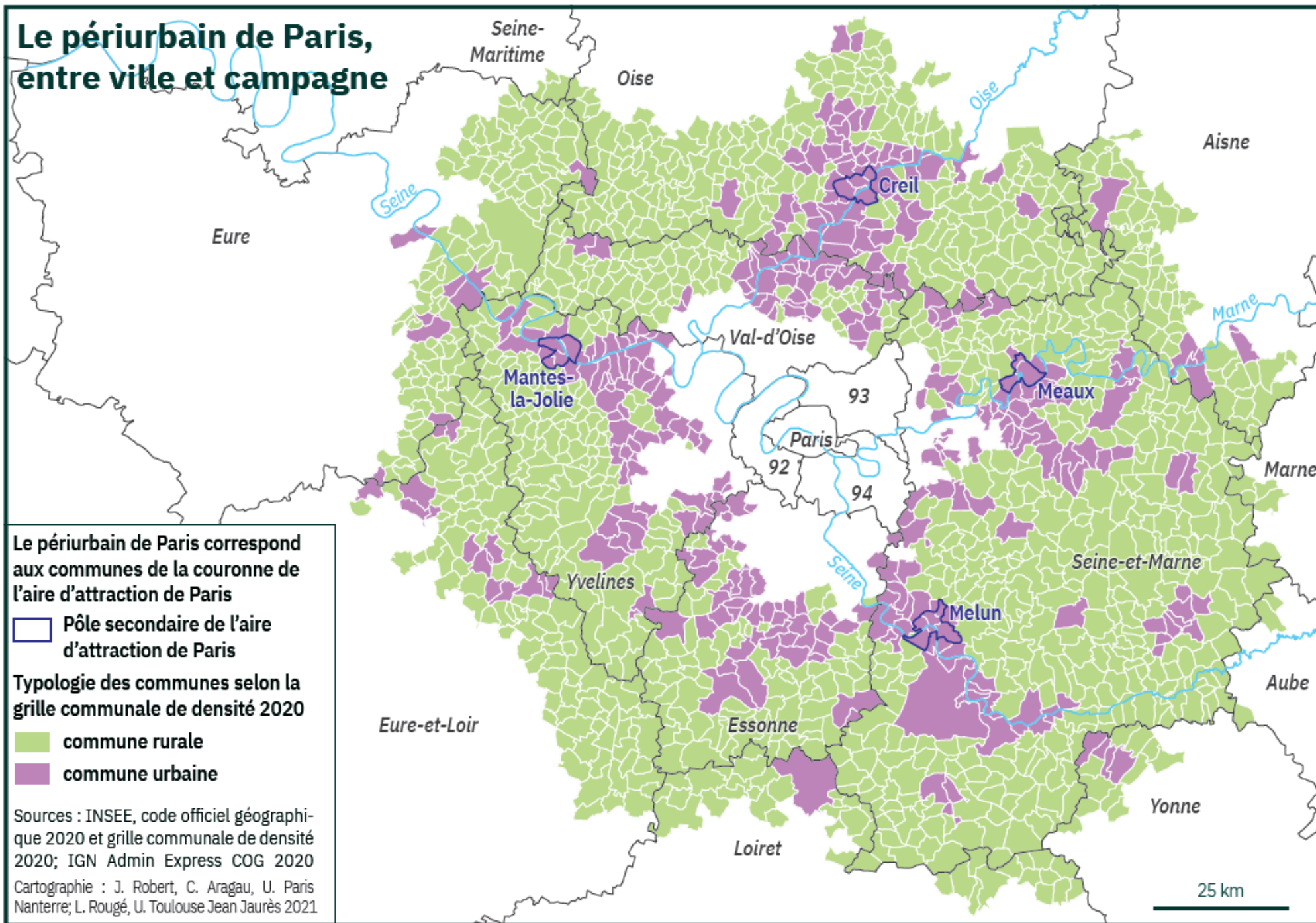
V S



Pavillon de lotissement 2^e couronne



Le périurbain de Paris, entre ville et campagne



Introduction

- Des campagnes diluées dans les aires d'attraction des villes
- ✓ Des campagnes vivantes avec des indicateurs démographiques en faveur d'un certain dynamisme des territoires
- ✓ Des campagnes qui composent les nouvelles ruralités (depuis celles de B. Kayser, 1990)
- Des villes petites et moyennes: relais de la métropole centrale, points d'ancrage pour les mobilités et trajectoires de vie
- Des territoires dans lesquelles s'expérimentent de nouveaux outils et de nouvelles procédures d'aménagement, hybrides entre ville et campagne (codes juridiques, contrats, etc.)

Questionnements et problématisation (à propos du périurbain des métropoles régionales)

- Des espaces qui interrogent le choix résidentiel et la relégation: une place attendue dans le desserrement en termes de logement, d'emploi et de services.
 - Des campagnes vouées à être rattrapées par la ville ou qui se consolident, qui résistent pour offrir une autre dynamique aux processus de la métropolisation (vers un nouveau cycle)?
 - Un rural qui revient dans les derniers découpages territoriaux avec des externalités positives pour le fonctionnement métropolitain: la multifonctionnalité des espaces ouverts.
- = Un périurbain qui doit contribuer à l'effort métropolitain mais visé par le ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

1. Le périurbain dans le desserrement du marché du logement

1.1. Le rêve possible d'une maison ou tout simplement l'accès à un logement

- Pour une diversité de budgets à l'heure où les inégalités se creusent



Des morphologies renouvelées: le développement du petit collectif

A partir des années 2000 et de la loi SRU (2000):

- Obligation de faire du logement social dans certaines communes rurales du périurbain francilien
- Diversification du parc de logement avec du petit collectif pour lutter contre l'étalement urbain et répondre au renouvellement du profil des ménages dans les communes rurales des aires urbaines (décohabitation et jeunes actifs, divortialité, vieillissement)

Lavernose Lacasse, 31 (périurbain de Toulouse): petit collectif début 2000's
2941 hab en 2015 alors que 1944 habitants en 1999.



Saint-Germain-de-la-Grange (1861 hab en 2015), 78: petit collectif début 2000's



La revalorisation du bâti rural

Quelle typologie du bâti?

- bâti résidentiel: maisons de ville et de hameaux, maisons de maître
- bâti agricole: corps de ferme, silo
- bâti industriel



Grange de Septeuil
réhabilitée
en 6 maisons de ville,
livrées en 2011

Quelles fonctionnalités?

- Pour du logement (privé, social)
- Pour des équipements publics, culturels
- Pour des commerces





- Jeunes en formation et agriculteurs. En apparence, deux mondes totalement opposés que l'initiative Campus vert réunit sous le même toit.
- En 1995, 3 agriculteurs de la région de Béthune (62) se lancent dans l'aventure.
- Aujourd'hui, ils sont plus de 120 et logent près de 800 étudiants. Dans un premier temps restreinte au Nord-Pas-de-Calais, l'association « Campus vert, Fédération des Associations des Fermes d'Accueil en Chambre d'Étudiant », a étendu ses activités à la Bretagne, la Picardie ou encore l'Île-de-France.

1.2. La ville à la carte

- Des logiques de proximité:
 - ✓ Une réponse à la congestion
 - ✓ Un apprentissage spatial
- Des centralités multiples et dispersées



Bords de ville (ville nouvelle et zone commerciale)

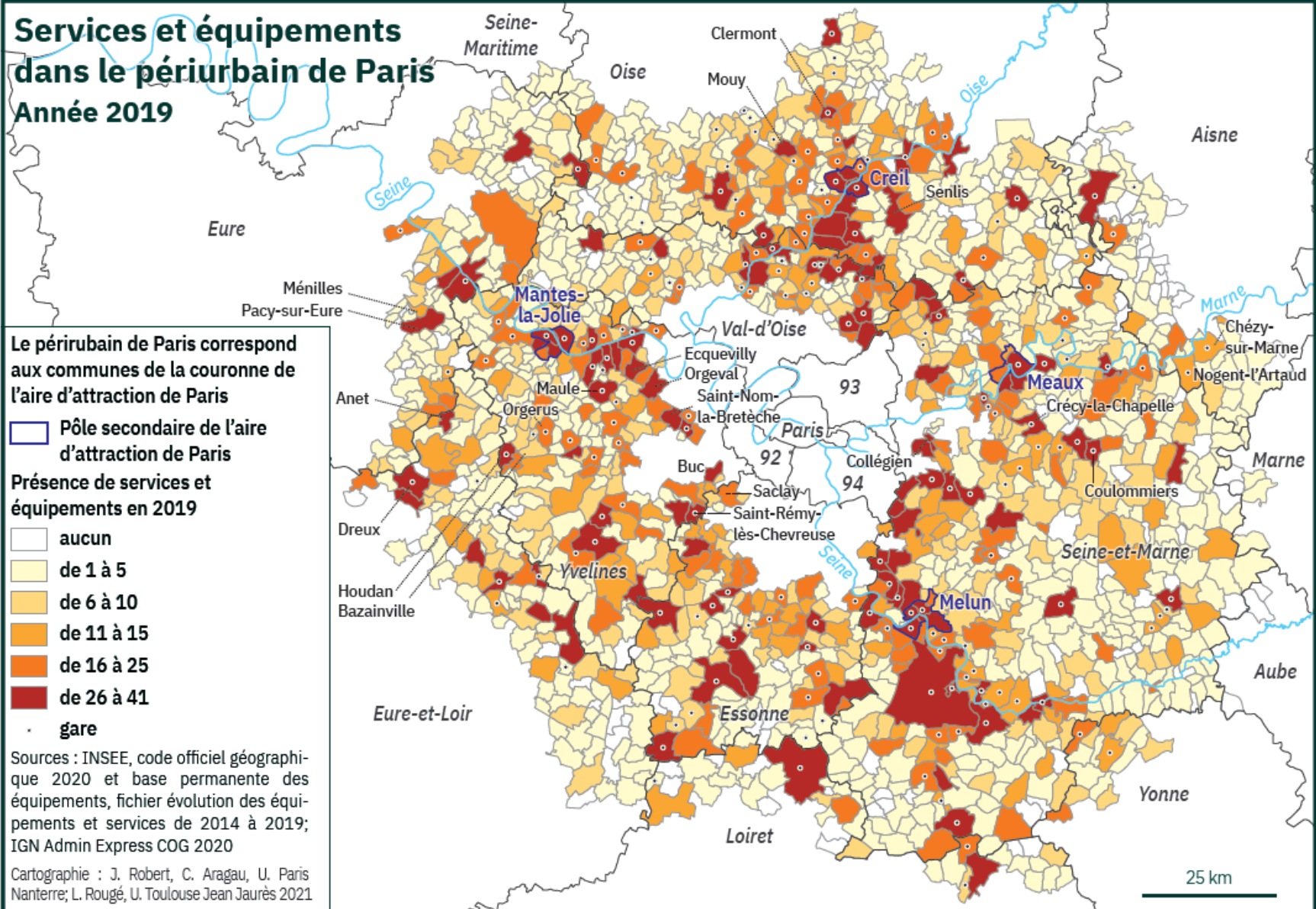


Centres-bourgs anciens



Entrées de bourg

La consolidation de polarités secondaires participant d'un autre cycle métropolitain



2. Ville à la campagne/Campagne à la ville

2.1. La nature dans la réhabilitation du périurbain

- Une nature qui recompose des morphologies fragmentées, qui crée du liant
- Une nature pourvoyeuse d'espaces publics
- Une nature à voir, à sentir vs le minéral
- Des paysages alimentaires



*Des espaces ouverts
devenus pôles
générateurs de flux*



78



*Un rapport distancié qui
se réactive aujourd'hui
à travers des questions
sanitaires, alimentaires
et environnementales:
du cadre de vue au
cadre de vie (Poulot,
2008)*




Vers de nouveaux espaces publics en périurbain ?

Le sentier d'interprétation agricole du PLATEAU BRIARD

Le circuit de 8 kilomètres est jalonné de 17 panneaux d'information. Vous traversez d'abord le domaine de St-Léon, consacré à la culture légumière, avant d'entrer dans le domaine de Rosebrin, voué à sa création à l'horticulture florale. Plus loin, vous pourrez apprécier les paysages de grandes cultures avant de pénétrer au cœur du village de Mandres-les-Roses dont la structure et l'architecture témoignent encore d'une activité agricole ancienne.




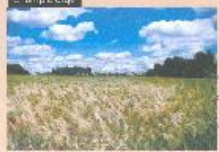
Durée du parcours : 4 heures
Départ : Maison de la Nature et de l'Environnement à Périgny



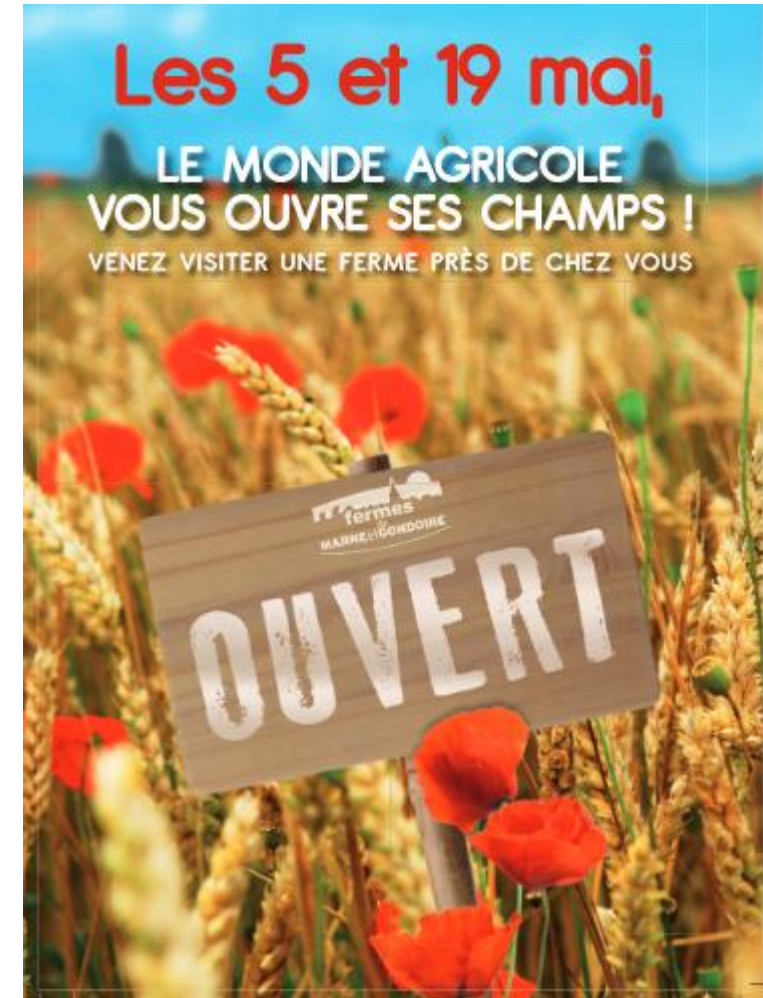
De nombreuses activités sont prévues pour accompagner le circuit et vous occuper les jours suivants pour la suite de votre itinéraire. Partez bien équipés et amenez-vous quelques livres et objets.

Respectez la nature et les cultures et tenez vos animaux en laisse.

Champ de blé



1. Un espace très contrasté
2. Des légumes toute l'année
3. Des ateliers pour les plantes et la culture de la tomate à l'assiette
4. Un espace très ouvert au pays
- 5a. Des lieux en des lieux
- 5b. Des lieux en des lieux
6. Des deux pages dans le paysage
7. Longue Mandres en Bois, de la Mandres-les-Roses
8. Rosebrin, un regard vers les roses
9. Le terrain de football
10. Des champs de légumes
11. Les champs de légumes
12. Des lieux de culture fleurie
13. Un paysage agricole
14. La ferme de Monsieur
15. Les outils de Monsieur



Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire (77)

Guiomar X., 2010, « Eveiller le regard du marcheur sur l'agriculture : les sentiers d'interprétation agricole en Île-de-France », revue *Pour*, n° 205-206, pp. 299-309

Le projet de forêt sur la plaine de Pierrelaye-Bessancourt (Val-d'Oise)

- Plantation d'un million d'arbres: 1 350 ha répartis sur sept communes, de Méry-sur-Oise à Herblay en passant par Saint-Ouen-l'Aumône.
- Délimitée par des lisières, elle sera également constituée de 90 km de chemins, de clairières, d'une douzaine de portes d'entrée, d'une quarantaine d'accès de proximité et de onze nouvelles aires de stationnement.
- La forêt sera un maillon de la ceinture verte de Paris. Elle fera la liaison entre les forêts de Saint-Germain-en-Laye et de Montmorency mais aussi entre l'Oise et la Seine.



2 janvier - 2 avril 2018 : concertation publique préalable sur le projet de forêt avec trois réunions publiques le 25 janvier à Pierrelaye, le 1^{er} février à Méry-sur-Oise et le 7 février à Bessancourt, deux ateliers thématiques et une réunion publique de clôture le 29 mars à Saint-Ouen-l'Aumône.

Automne 2018 : enquête publique visant à présenter l'opération d'aménagement forestier et à recueillir l'avis du public.

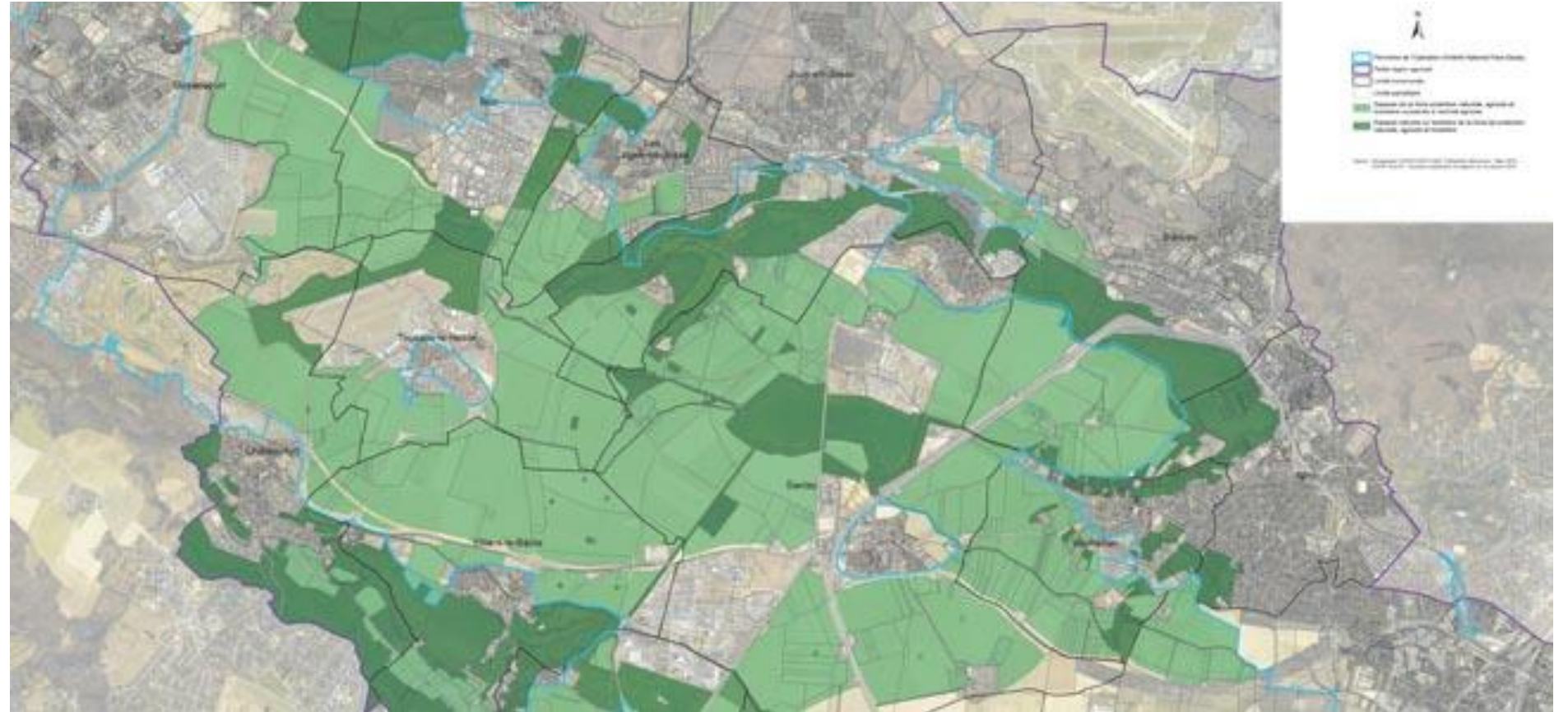
Fin 2018 : Déclaration d'utilité publique (DUP) permettant de déterminer la liste des parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier.

Courant 2019 : début de la procédure d'expropriation

Courant 2020 : plantation des premiers arbres. Le boisement s'étalera sur une dizaine d'années.

2050-2070 : arrivée à maturité de la forêt.

2.2. Des campagnes périurbaines porteuses d'innovations territoriales



L'engagement citoyen
comme porteur de
réglementations
 inédites: l'innovation
en matière
d'aménagement

- Au sein d'OIN (Opération d'Intérêt National), de l'agriurbain: 2469 ha sanctuarisés dans l'OIN Paris-Saclay: outil ZPNAF

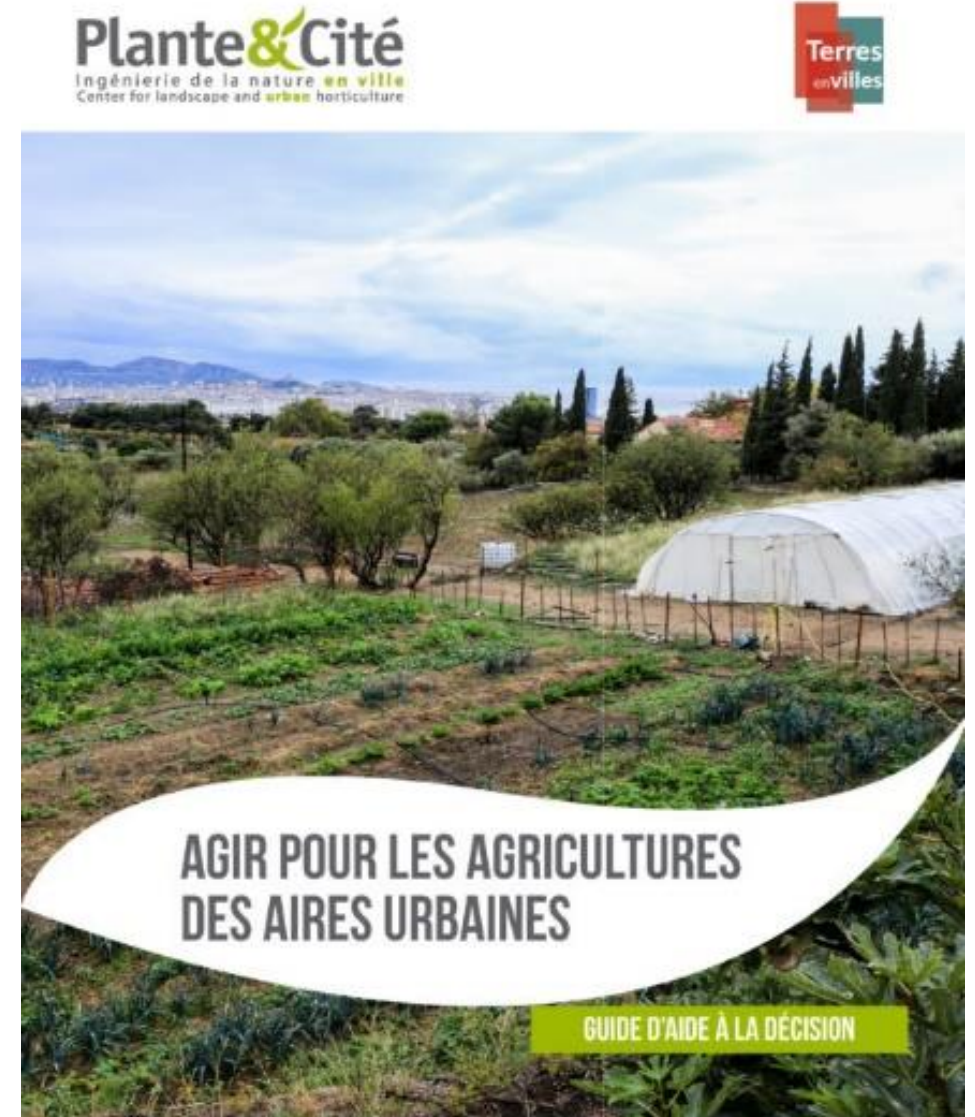
Voir Spaak D., 2013, « Le plateau de Saclay : une terre pionnière pour la protection foncière en attente d'un projet pour ses espaces ouverts et agricoles », *Pour*, 2013/4 (N° 220), p. 315-326. DOI : 10.3917/pour.220.0315. <https://www.cairn.info/revue-pour-2013-4-page-315.htm>

Le développement de réseaux pour des expériences partagées



Le réseau français des acteurs des politiques agricoles et alimentaires d'agglomérations

Association paritaire entre élus et responsables agricoles, Terres en villes est un lieu de gouvernance original qui associe l'ensemble des acteurs locaux des territoires autour de la durabilité de l'agriculture et des territoires urbains et périurbains.



Le vert objet de veille foncière et au cœur de nouveaux périmètres territoriaux de projet

Poulot M., Toublanc M., 2018, « Les territoires agriurbains en Île-de-France : entre paysage ordinaire, paysage agricole et paysage alimentaire ? » *Projets de paysage*,
<https://www.projetsdepaysage.fr/editpdf.php?texte=984>

Les territoires ruraux

Parc naturel régional (PNR)

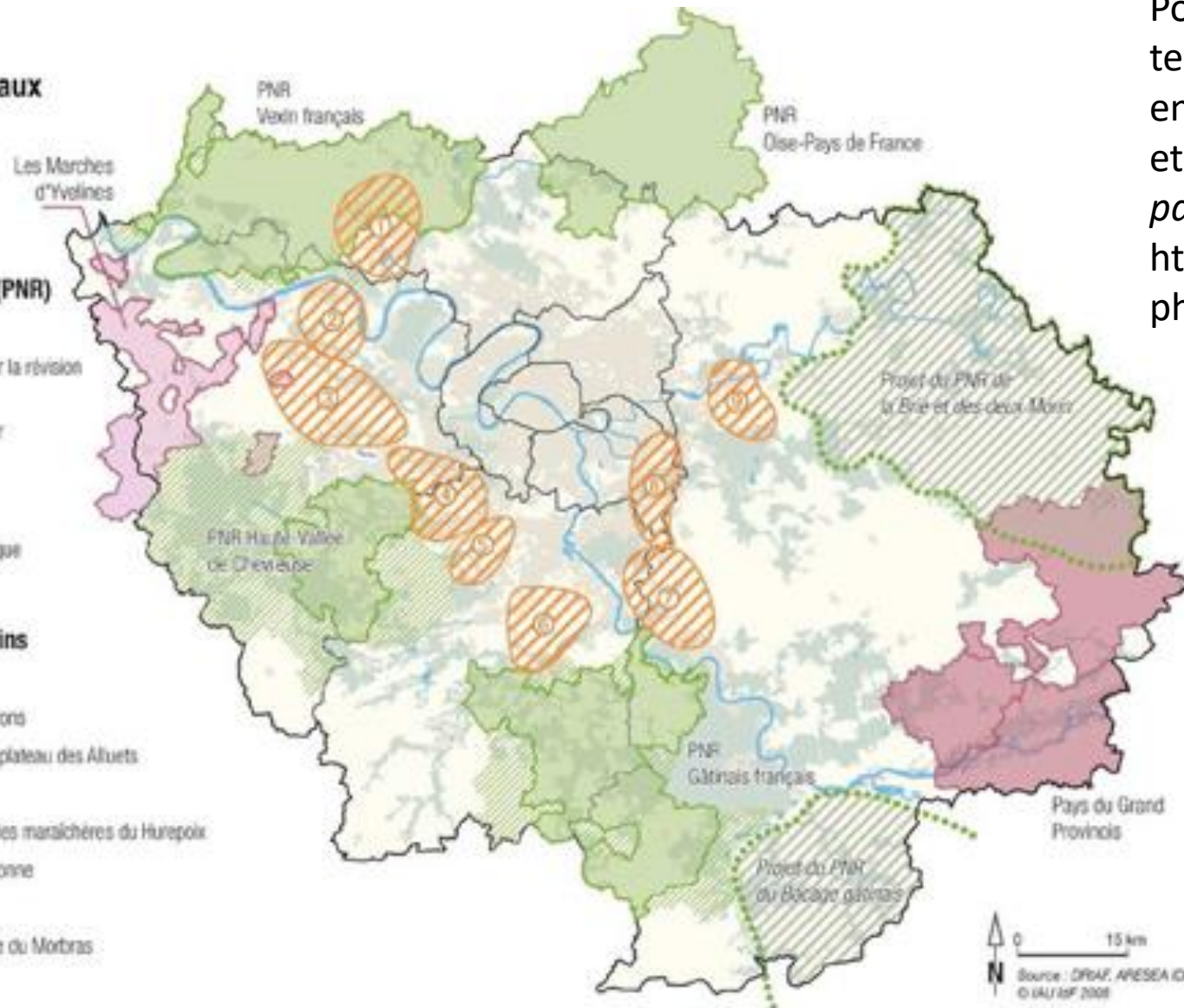
- PNR existant
- Périmètre d'étude pour la révision de la charte de PNR
- Périmètre d'étude pour le projet de PNR

Pays

- Pays d'accueil touristique
- Autre pays

Programmes agriurbains

- 1 Plaine de Cergy
- 2 Verrouillet et ses environs
- 3 Plaine de Versailles et plateau des Alluets
- 4 Plateau de Sactay
- 5 Le Triangle vert des villes maraichères du Hurepoix
- 6 Plateau de Centre-Essonne
- 7 Sénart
- 8 Plateau Briard et Vallée du Morbras
- 9 Mame et Gondoire



L'institutionnalisation du lien au Vert

Urgence environnementale

- La trame verte et bleue (PLU, SDRADT)
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains (SDRIF-E 2040)
- ZAN et compensations environnementales et agricoles

Urgence alimentaire

- Des réseaux d'approvisionnement de proximité (AMAP, cueillettes, etc.)
- Des PAT (Programme alimentaire territorialisé)

Urgence à maîtriser l'étalement urbain

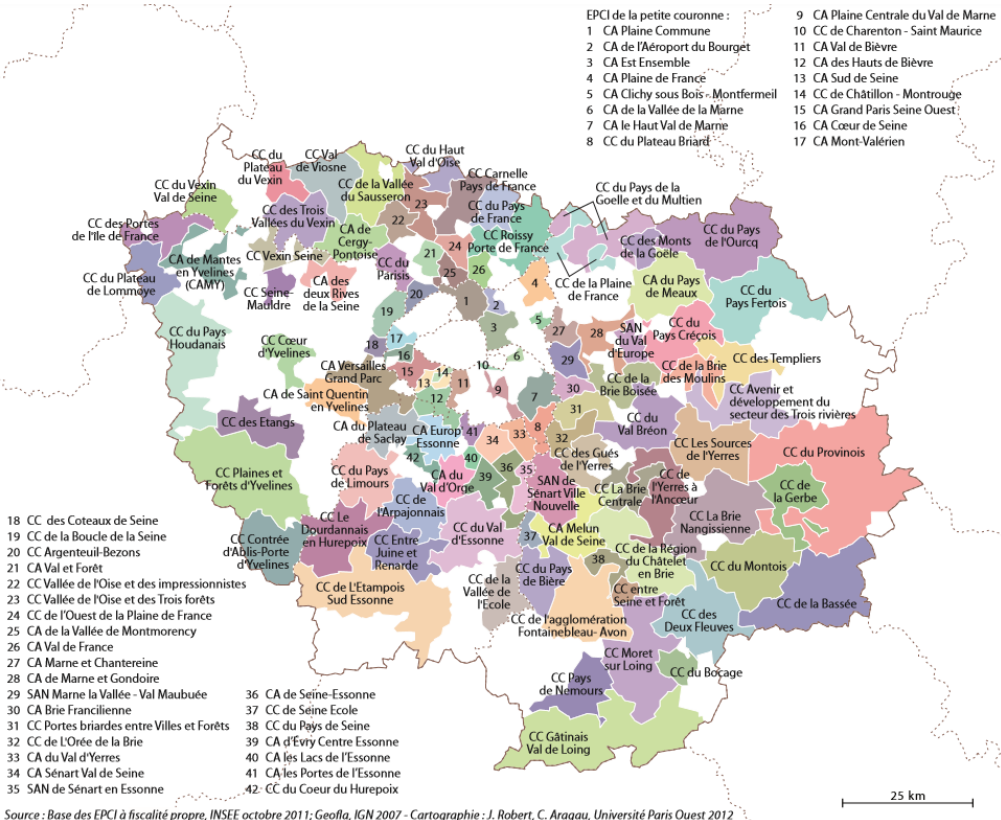
- Fronts urbains (inscrites au SDRIF)
- Les territoires de projet (PNR, Pays, Territoires agriurbains en Ile-de-France)

3. Un « bousculement des référentiels et modalités de l'action publique locale » ?

3.1. La recomposition des gouvernances territoriales entre ville et campagne

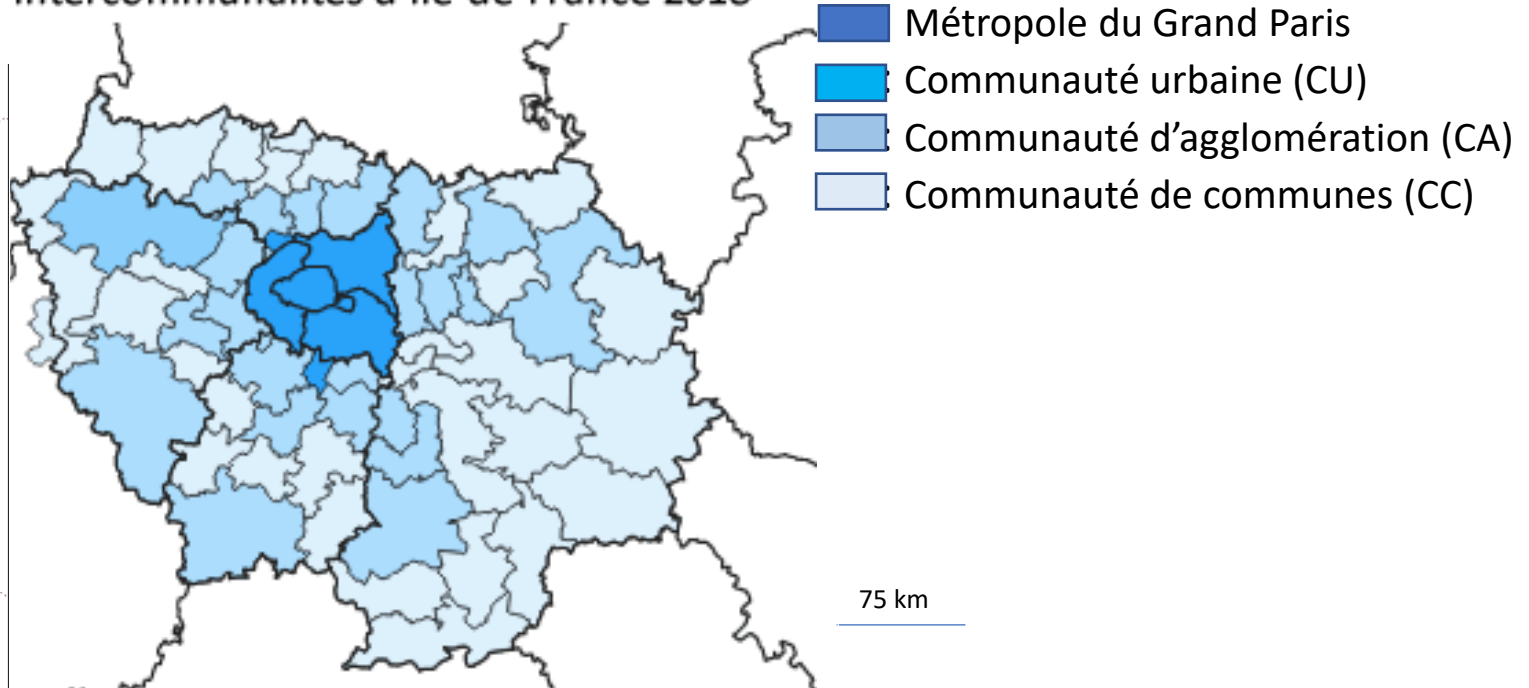
Réforme territoriale de 2010

Intercommunalités d'Ile-de-France en 2011



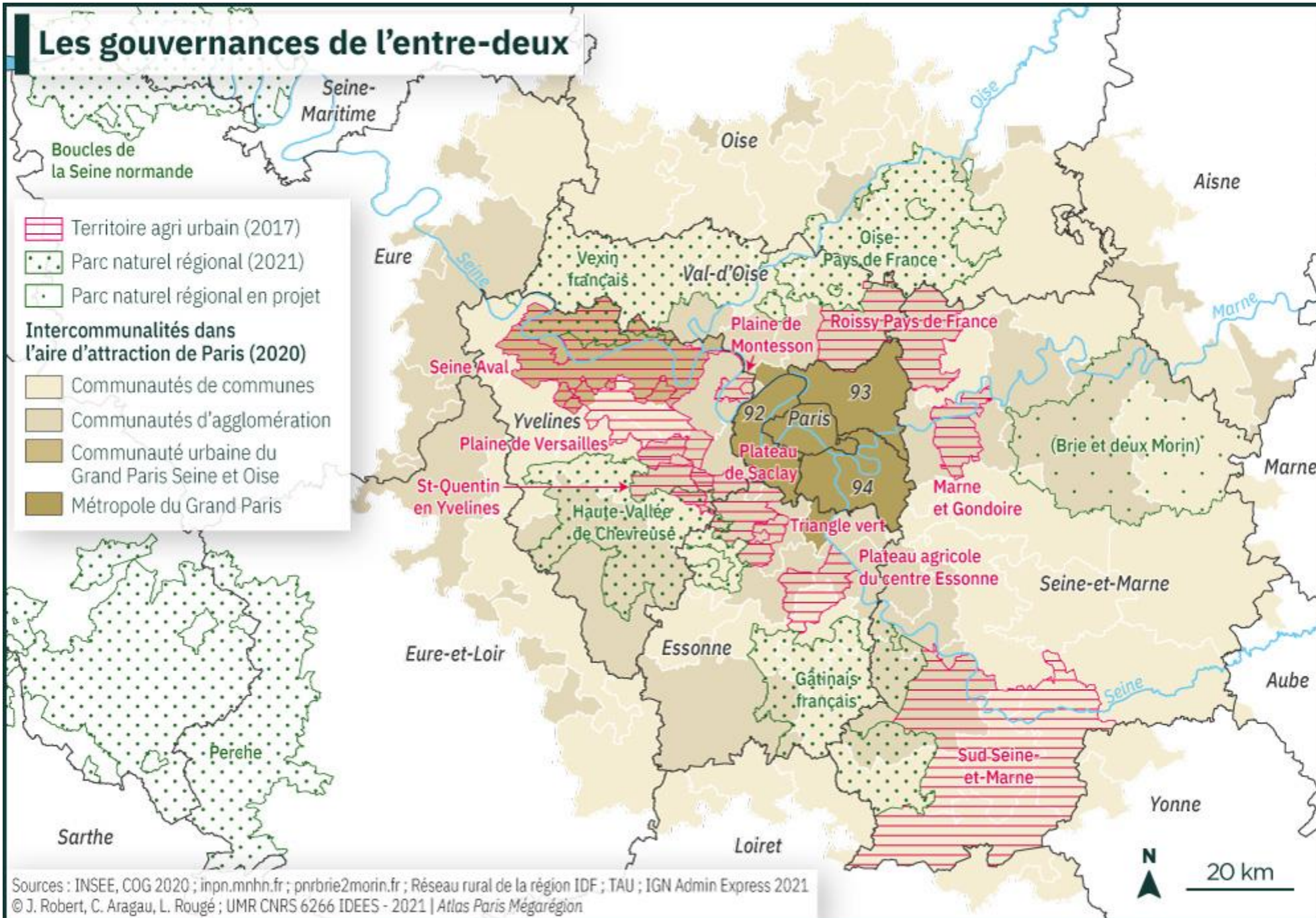
Loi NOTRe de 2015: décentralisation et EPCI XXL

Intercommunalités d'Ile-de-France 2018



- Des absorptions dans des CU ou CA
- **Des Communautés de Communes qui résistent pour faire entendre le rural face à une décentralisation au profit d'un commandement urbain.**

Les gouvernances de l'entre-deux



Sources : INSEE, COG 2020 ; inpn.mnhn.fr ; pnrbrie2morin.fr ; Réseau rural de la région IDF ; TAU ; IGN Admin Express 2021
© J. Robert, C. Aragau, L. Rougé ; UMR CNRS 6266 IDEES - 2021 | Atlas Paris Mégarégion

Des trajectoires de constructions territoriales face à l'incertitude métropolitaine ? *Territoires administratifs et territoires de projets: échanges d'expériences*

Postures défensives	Anticipation et postures offensives	Périmètre imposé Et tâtonnement territorial
<ul style="list-style-type: none"> • PNR Vexin (solidité du périmètre et consolidation des acteurs) <p>vs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cœur Yvelines/Gally-Mauldre/PNR Chevreuse <p>(instabilité et crispation ...) Les logiques de « club » semblent menacées ... vers une fusion d'intérêts défensifs?)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CC Pays Houdanais • CA Porte de l'Eure devenue Seine Normandie Agglomération • PNR Gâtinais • CA Marne-et-Gondoire <p>Des EPCI en recherche d'autonomie et affirmation d'un rôle d'interface – extension des périmètres, hybridation et « interterritorialité »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CC Porte de l'Eure absorbée par Grand Evreux • CC Seine-Mauldre et CA Mantes Yvelines regroupées dans la CU GPSO • Territoire agriurbain Centre d'Essonne <p>Des situations subies et des « franges » périurbaines « en attente »</p>

3.2. Le périurbain saisi par des injonctions environnementales

- Rappel des faits: contexte/échéances
 - ✓ 2018: le ZAN apparaît dans le plan Biodiversité
 - ✓ 2020: expression reprise dans la Convention citoyenne pour le Climat
 - ✓ 2021: inscrit dans la loi Climat et Résilience



Qui modifie le code de l'urbanisme (les modalités: maîtrise, renouvellement, renaturation...)



Qui modifie le code des collectivités territoriales (chronologie et rythme de baisse en fonction des secteurs géographiques)

Des objectifs et une mise en œuvre qui tâtonne

- D'ici 2030: diviser par deux le rythme d'artificialisation par rapport à la période de référence 2011-2021.
- D'ici 2050 : arriver à une artificialisation nette qui soit nulle.

Outils réglementaires	Outils incitatifs	Outils fiscaux
<ul style="list-style-type: none">- SRADDET/SDRIF-E- SCOT- PLU/PLUI/Carte communale	<ul style="list-style-type: none">- OPAH (Opér. Programmée d'amél.hab.)- ORT (Opér. Revit.terr.)- PIG (Proj. d'intér. Gén.)- Programmes de rénovation énergétique- AMI centres bourgs: Cœur de ville, Petites villes de demain	<ul style="list-style-type: none">- Modulation taxe aménagement- Loi finance et réattribution d'une part de la taxe d'aménagement pour des opérations de renaturation- Exonération de la taxe d'aménagement pour des parkings verticaux- Majoration taxe d'habitation pour résidence secondaire en zone tendue- Taxation logements vacants- Taxe sur les friches commerciales- Taxe sur les ventes de terrains nus devenus constructibles

Termes du débat

- ✓ Le ZAN interroge tout un vocabulaire et un ensemble d'objets: la sobriété foncière, la ville dense et son modèle
- ✓ La densification: un processus qui renvoie à densité du bâti et en filigrane à densité de population
- ✓ Une approche dualiste de l'urbain et du rural
- ✓ Les dérives du ZAN qui induit une compensation (E-R-C). Appel à privilégier le ZAB (cf Ph. Bihouix, C. de Selva, S. Jeantet, 2022, *la ville stationnaire*)
- ✓ La difficile mesure de l'artificialisation

Type d'espaces ambigus	Classement dans les chiffres produits	Commentaires
Aéroport ou aérodrome	Artificialisé	Certaines parcelles des aéroports peuvent changer de classement (passage à artificialisé) sans changement physique de la parcelle. Un retraitement manuel a été réalisé
Bâtiments agricoles (sauf serres)	Non artificialisé	Les bâtiments agricoles ne payent pas de taxe foncière. Ceux-ci ne sont donc pas présents dans les Fichiers fonciers.
Camping et centre de loisir	Artificialisé	
Canaux	Artificialisé	Sauf si le canal est non cadastré.
Carrière	Artificialisé	A la fin de l'exploitation, les carrières peuvent retourner à l'état naturel.
Centrale solaire photovoltaïque	Artificialisé	
Chantiers et dépôts de marchandises	Artificialisé	
Chemins ruraux	Non artificialisé	
Éolienne	Non artificialisé	
Golf	Non artificialisé	En 2015, une réforme fiscale a classé l'intégralité des golfs en terrains artificialisés. Un retraitement manuel a été réalisé pour les retirer du calcul et avoir la même définition sur tous les millésimes.
Jardins	Artificialisé	
Parkings (y compris végétalisés)	Artificialisé	
Terrain militaire	Non artificialisé	Les terrains militaires sont des espaces mal définis dans les Fichiers fonciers, pour lesquels l'occupation des sols peut changer sans changement d'usage. Un traitement à la main est réalisé pour les retirer du calcul.
Serres		Les serres soumises à une taxation foncière sont considérées comme artificialisées.
Zoos et parcs urbains	Artificialisé	

*Un gisement foncier à l'heure du ZAN: les zones d'activités et commerciales:
l'exemple du PIL de Maurepas (faire du logement sur des friches commerciales)*

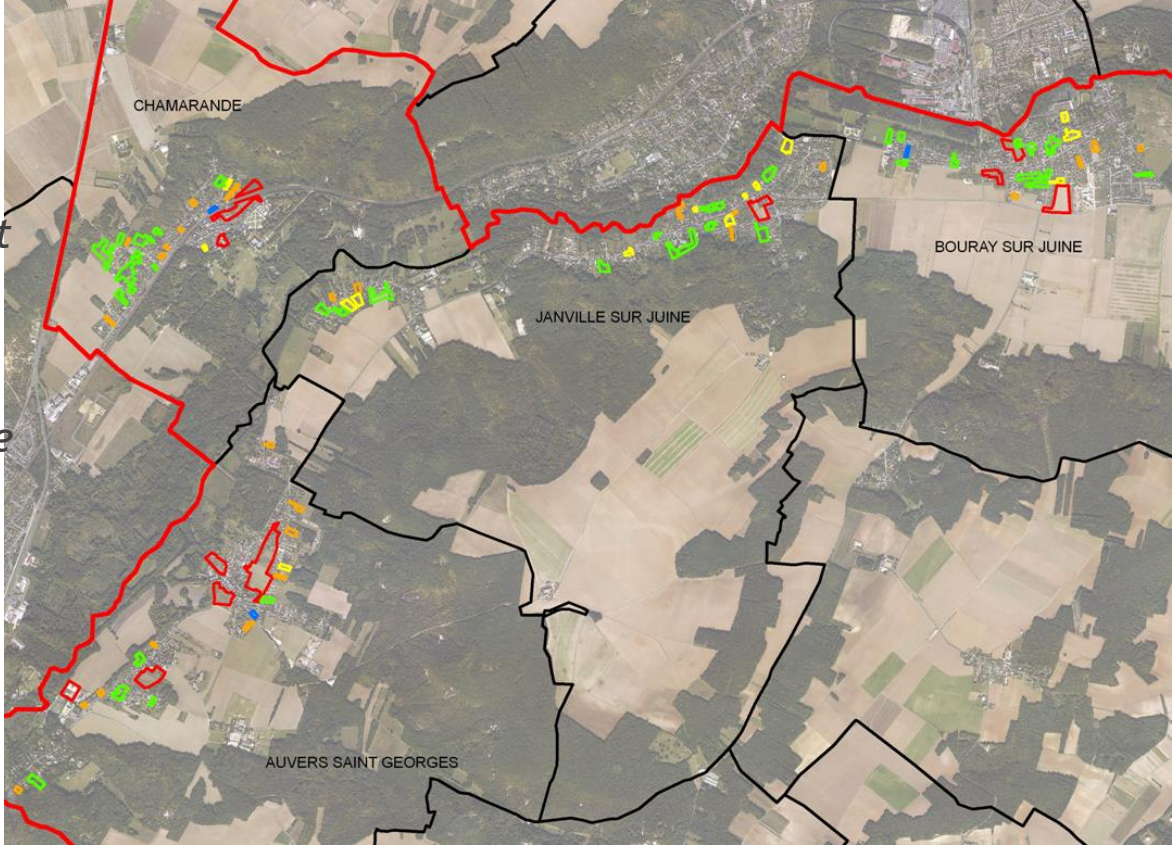


Quelles modalités de contrôle à mobiliser? De l'acceptabilité au consentement

5 ateliers de travail par grands secteurs : l'exemple du secteur Nord Ouest

« Un projet de logements sociaux est prévu depuis 2010 pour répondre à une demande forte de la part des jeunes ménages... Certains voudraient qu'on demande une copie du casier judiciaire des personnes qui viendraient habiter là ! »
(adjointe, Septeuil, 78).











Vert-saint-Denis, 77, contre un projet de logement social



Les potentiels à questionner/valider collectivement:

- 92 sites
- 36 réaménagements : 140 100 m²,
- 14 divisions de parcelles : 30 700 m²,
- 27 parcelles non bâties : 33 400 m²,
- 3 réhabilitations : 3 700 m²,
- 12 zones NA ou AU : 178 400 m²

→ 207 900 m² hors zones NA ou AU = un potentiel théorique de 270 lgts minimum

- | | |
|--|--|
|  Reconversions/Réhabilitations |  Reconversions/Réhabilitations |
|  Réaménagements de parcelles |  Réaménagements de parcelles |
|  Divisions de parcelle |  Divisions de parcelle |
|  Parcelles non bâties |  Parcelles non bâties |
|  Extensions de l'urbanisation existante |  Extensions de l'urbanisation existante |

Renouvellement

- ZAE: réserve foncière et mixité fonctionnelle
- PLHI: hors contrainte, un instrument pour renouveler le parc de logements
- Commerces de proximité: espaces réservés et actions politiques, économies durables et de l'éphémère (baux d'un an, commerce ambulant de retour)
- Chartes paysagères
- ...

Hybridation

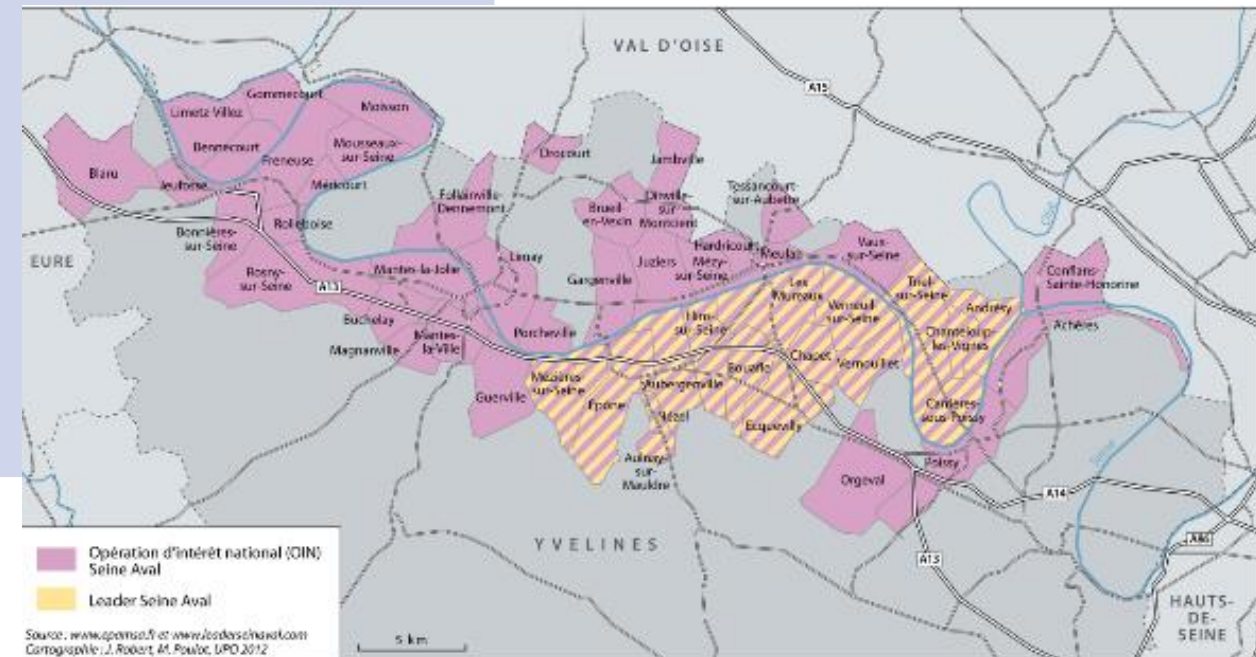
- Urbanisme endogène : dents creuses et réhabilitation de bâtis agricoles/industriels
- Espaces publics : contrats ruraux pour créer des coutures entre les ensembles urbanisés, les espaces agricoles, les espaces naturels ...
- Développement des aménagements fonciers (ex-remembrement)
-

Innovation

- ZAP et PAEN
- Services : visio caf
- Mobilités: compléments de ligne et service à la demande
- Numérique/ espace de coworking
- ...

3.3. Des politiques publiques et des partenariats qui jouent la transaction ville-campagne

**La communauté urbaine GPSO:
Un leader, un territoire agriurbain
pris dans les mailles d'une OIN: Seine
Aval**



Conclusion: une thématique à mobiliser

- Face au terme péjoratif de « périurbain », l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France clame : « **Le périurbain est mort, vivent les campagnes urbaines !** » dans une page de sa chronique n° 6 du périurbain francilien datant du 2 juin 2017.
- Une autre expression possible: **des campagnes métropolisées.**
- Les espaces ruraux des aires d'attraction des villes sont tiraillés entre différentes lectures des problématiques et trajectoires métropolitaines:
 - ✓ l'accès/le droit à la ville (le *droit à la ville* d'Henri Lefèbvre) en posant la question de ceux qui en sont exclus.
 - ✓ Des territoires métropolitains qui sont en passe de composer avec le rural, les frontières entre rural et urbain n'étant pas étanches mais poreuses.

Interrogations et risques dans la composition agriurbaine: des thèmes d'actualité

- Densifier à tout prix? Risques de l'urbanisme en drapeau (division parcellaire) et d'un urbanisme opportuniste au détriment des espaces publics (objet de stigmatisation du périurbain)
- Le périurbain réserve foncière risque de devenir une réserve « nature » (Le ZAN et les logiques compensatoires, etc.)
- Des référentiels encore à trouver pour un espace qui joue avec les densités et qui a quitté la phase transitoire dans laquelle on le pensait cantonné (espace en attente d'urbanisation).

= une pérennité périurbaine qui se lit dans les pratiques habitantes, les modes de vie et le renouvellement des politiques de développement local.

Quelques références biblio

- Charmes E., 2020, « La fin de la lutte foncière ? », *Constructif*, 2020/3 (N° 57), p. 29-33. DOI : 10.3917/const.057.0029. URL : <https://www.cairn.info/revue-constructif-2020-3-page-29.htm>
- Desponds D. et Fonticelli C., 2022, *Le périurbain: quelles perspectives en temps post-pandémique*. <https://politiquedulogement.com/2022/05/le-periurbain-queelles-perspectives-en-temps-post-pandemiques/>
- Desrousseaux M., 2022, *Artificialiser, c'est dégrader*. <https://fonciers-en-debat.com/artificialiser-cest-degrader/>
- Rougé L., 2023 « Périphéries urbaines et écologie populaire », *Espaces et sociétés*, vol. 188, no. 1, 2023, pp. 179-186.