



© Omniscience

Conclusion et perspectives

De nombreux enjeux liés à la connaissance et à la gestion des sols urbains et périurbains ont été abordés dans cet ouvrage. Le sol a d'abord été regardé comme une surface, puis comme un volume. Son histoire, ses caractéristiques et ses potentialités, notamment pour faire vivre la nature en ville, ont été évoquées. Voici le moment de tirer quelques conclusions sur l'état de nos connaissances, sur nos interrogations, sur la manière dont nous pouvons mieux gérer ces milieux vivants et fragiles.

Auteurs

Thierry Blondel
(Cabinet conseil
Blondel,
Villeurbanne)

Claude Cheverry
(Agrocampus Ouest,
Rennes)

Chantal Gascuel
(Inra, Rennes)

Xavier Marié
(Bureau d'études Sol
Paysage, Magny-les-
Hameaux)

Jean-Pierre Rossignol
(Agrocampus Ouest,
INHP, Angers)

› Maîtriser l'étalement urbain

Dans les villes européennes, la plupart des acteurs de l'aménagement sont désormais d'accord pour contrôler l'étalement urbain, pour limiter le mitage en zone périphérique et prendre en compte la qualité des terres retirées à leurs usages antérieurs. Notre société a pris conscience des risques encourus par l'urbanisation : les sols assurent l'approvisionnement alimentaire des populations urbaines, la biodiversité des campagnes est limitée par la focalisation des productions végétales vers les usages humains (alimentaires et non-alimentaires), les paysages, à valeur patrimoniale, sont irrémédiablement détruits. En réaction, on assiste depuis peu à une *redensification* des nouvelles zones construites afin de les séparer par des

zones agricoles ou des ceintures vertes protégées, tout en optimisant les déplacements liés à l'urbanisation.

Les performances des outils au service de cette nouvelle politique se sont simultanément fortement améliorées : la combinaison de données satellitaires, de systèmes d'information géographiques richement renseignés et d'enquêtes sociologiques permet de mieux anticiper les conséquences de l'étalement de la ville, en cours ou à venir, et de le contrôler. On assiste enfin à une réelle volonté politique d'harmoniser les démarches, le vocabulaire et les concepts. Le cas de l'imperméabilisation a été largement évoqué dans cet ouvrage. Trois échelles sont importantes : l'Europe, les États, les métropoles. Mais des verrous subsistent, notamment au niveau foncier et technologique.

Les problèmes fonciers restent aujourd'hui déterminants, le prix du mètre carré constructible est un facteur-clé. Les déterminants économiques et sociologiques de l'étalement urbain, les motivations des personnes choisissant d'habiter en milieu périurbain (logements moins chers qu'en ville, cadre de vie attractif, rôle de l'automobile, etc.) ont fait l'objet en France d'analyses fines^{1,2}.

Les zones urbaines et périurbaines sont souvent l'objet de conflits, liés aux multiples usages de l'espace qui s'y rapportent. Ces conflits expriment des mécontentements face aux projets en cours,

Un exemple pour la maîtrise de l'étalement urbain : le Scot de Rennes

Le Scot de Rennes Métropole (420 000 habitants) prévoit ainsi d'augmenter la densité de l'habitat dans les communes bénéficiant d'une bonne desserte par des réseaux de transport en commun. L'urbanisation nouvelle à caractère résidentiel devra désormais y atteindre une densité minimale de soixante logements par hectare au cœur de la métropole, de quarante-cinq logements par hectare dans la couronne d'agglomération et de vingt-cinq logements par hectare dans la couronne métropolitaine.

1. O. Piron, « Les déterminants économiques de l'étalement urbain », *Études foncières* 129, septembre-octobre 2007.

2. T. Brossard, J. Cavailhès, M. Hilal et al., « La valeur des paysages périurbains dans un marché immobilier en France », in M. Thériault, F. Des Rosiers, *Information géographique et dynamiques urbaines 2*, Hermès Science Publications, 2008.



◀ Une illustration de l'étalement urbain

L'habitat s'étend, les infrastructures se développent, gagnant sur les espaces agricoles et naturels et les fragmentant

signes eux-mêmes de mutations économiques et sociales^{3,4}. Ces conflits et leur objectivation par des données environnementales peuvent constituer une voie dans les processus de gouvernance de ces territoires.

Les outils satellitaires utilisés ne permettent encore qu'une résolution spatiale relativement grossière. Le programme CLC vise désormais une résolution spatiale inférieure à 25 hectares. De son côté, la cartographie des zones urbaines est certes très riche en informations (cadastre, réseaux, type de revêtement de sol, localisation des éléments végétaux, etc.) mais la cartographie pédologique proprement dite des sols urbains et périurbains (caractéristiques des volumes de sols, analyse de leur variabilité spatiale) n'en est qu'à ses débuts. Les sols des espaces verts, par exemple, ne font pas encore l'objet d'observations dans le cadre des cartographies régionales des sols menées depuis plusieurs années en France au 1 : 250 000. Il y a là un véritable enjeu d'inventaire et de connaissance des sols.

► Créer une agriculture périurbaine durable

Près de 45 % des surfaces agricoles se situent dans l'espace périurbain⁵. L'activité agricole doit donc trouver les conditions d'une intégration durable dans les régions urbanisées. Ces formes nouvelles d'activité agricole s'articulent autour de trois enjeux liés à la proximité

3. T. Kirat, A. Torre, *Territoires de conflits – Analyse des mutations de l'occupation de l'espace*, l'Harmattan, 2008.

4. O. Mora et al., *Les nouvelles ruralités à l'horizon 2030*, Aquae, 2008.

5. Source : Insee, 1997.