

La pression urbaine en périphérie des grandes métropoles, importance et limite des P.O.S. dans la gestion des espaces :

l'exemple de Jacou commune du district de Montpellier

par *Bernard THIBAUT**

La commune de Jacou est située à 8 km du centre de Montpellier. Elle fait partie de la zone péri-urbaine de cette ville et peut être considérée de fait comme une cité dortoir. Comment à l'occasion de la révision du P.O.S. va-t-on gérer l'espace communal et les liens avec cette métropole ? Quel est son avenir ? Quel est l'équilibre à trouver ?

Historique :

1.- La petite communauté paysanne de 1800 à la 2^{ème} guerre mondiale.

Pendant deux siècles, la communauté villageoise a connu une stabilité :

- de la population variant de 150 à 300 habitants,
- de la gestion globale des espaces répartis sur les 340 hectares de la commune en bois, terrains agricoles cultivés et zones d'herbage servant de parcours aux troupeaux.

On note l'importance du domaine seigneurial, le château de Jacou, qui possédait la quasi totalité des terres agricoles.

Photo 14 : Photo aérienne - Limite de la commune de Jacou

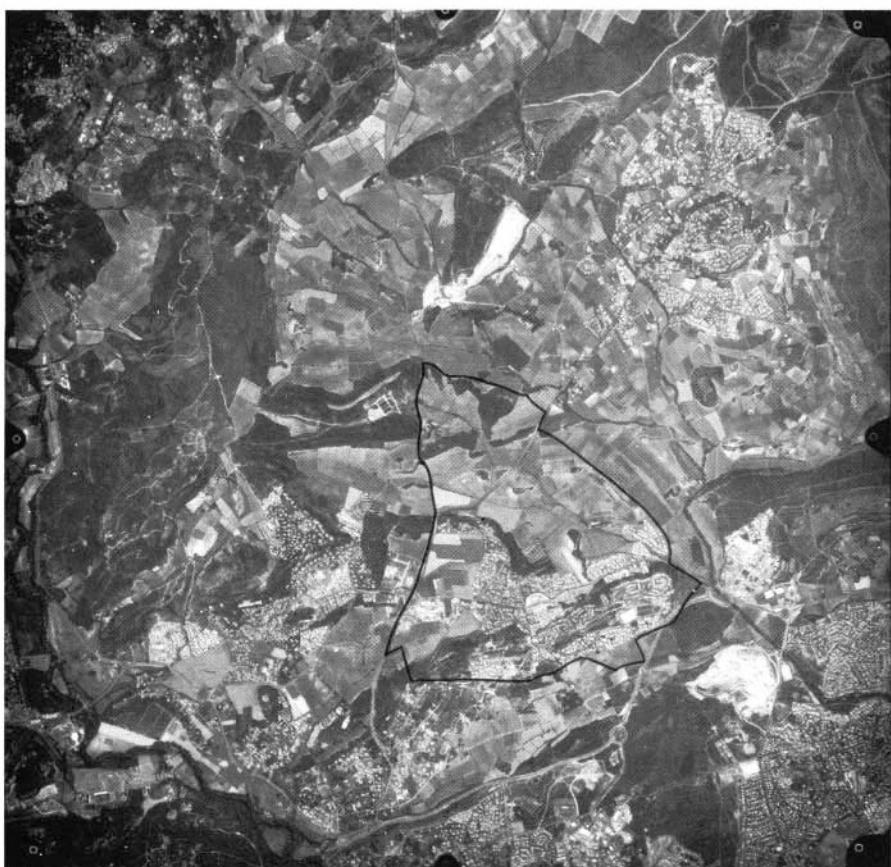
Photo I.G.N. 1982

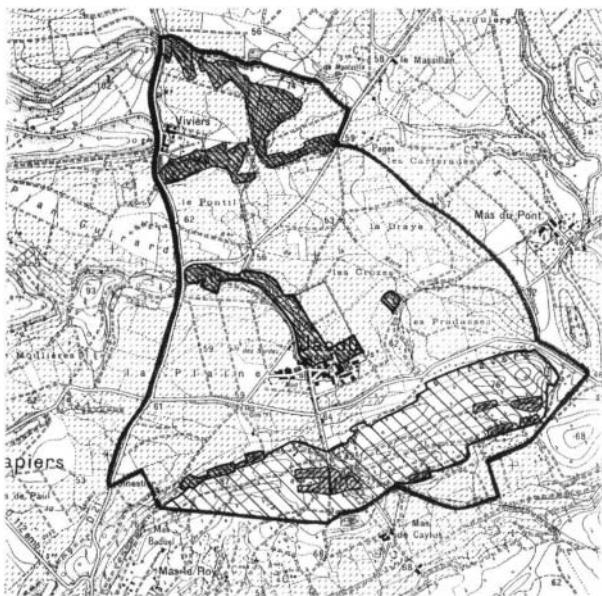
(*) Premier adjoint délégué à l'urbanisme. 34830 Jacou

2.- Les premiers abandons de l'après-guerre et l'urbanisation

Après 1949 on voit le début de l'abandon de certaines zones : sont abandonnées en premier les herbages servant au parcours des troupeaux ; ils vont être envahis par la garrigue et le pin d'Alep. Les autres terrains continuent à être cultivés.

A partir de 1970, il y a un basculement du rural à l'urbain. En 20 ans, Jacou passe à 3 800 habitants ; d'une densité rurale de 70 habitants au km² la communauté passe à une densité urbaine de 1100 habitants au km².





Carte I.G.N. Jacou 1951 (d'après la photo aérienne de 1948).



Zones urbanisées, Jacou 1990.

3.- La situation actuelle

- Le basculement du rural vers l'urbain se traduit par une structure déséquilibrée. En particulier, l'habitat est représenté en majorité par de nombreuses maisons individuelles, les appartements de Centre ville et les commerces de proximité sont quasiment absent.

- Les terres abandonnées ont subi une colonisation forestière et urbaine. Les risques de départ de feu sont importants dans ces secteurs.

- Après l'abandon des zones à parcours, on constate la disparition

quasi définitive de l'agriculture traditionnelle : vignes arrachées remplacées par des cultures céréalières en attendant une urbanisation possible, vieillissement et absence de succession chez les exploitants agricoles.

Le POS mis en place en 1978 avait défini un certain nombre de zonages. Les surfaces réservées à une urbanisation future sont complètement occupées et la procédure de révision du P.OS. est en cours.

Comment à partir de l'acquis existant, imaginer l'avenir de cette commune ?

espace par la population ; l'alliance forêt-urbanisation passe par une responsabilisation des habitants. Des actions ont été entreprises dans ce sens. Avec le comité communal feu de forêt il y a eu une mobilisation de la population pour le débroussaillage. Cette activité et la récupération du bois de chauffe pour les cheminées ont permis un travail commun et une prise en charge au niveau local de la protection de la forêt, tendant à faciliter l'entente citadin/forêt.

Aux problèmes posés par l'abandon des anciens parcours, vient s'ajouter le devenir des terrains agricoles sur la commune.

Plus du quart des terres agricoles a déjà été urbanisé : face à une spéculation foncière importante, l'agriculture traditionnelle en déprise abandonne des terrains dont l'avenir est source d'interrogations. Il faut opposer à cette forte pression, une spéculation de type agricole pour éviter l'occupation des terres concernées par l'urbanisation.

Des solutions sont envisagées : terrains d'expérimentation en liaison avec le complexe de recherche agronomique voisin, activités horticoles... Ces projets poursuivent un double objectif : conserver un paysage agricole et apporter à la collectivité une valeur d'exploitation qui en fasse un patrimoine à préserver.

Le rôle social des espaces et leur rôle économique sont étroitement liés et la prise en compte de ce double concept est nécessaire pour préparer leur équilibre futur.

Les espaces : leur gestion

Dans cet exemple de Jacou, les espaces ayant été la proie privilégiée de l'urbanisation sont ceux qui ont perdu leur rôle social.

En effet les premiers terrains abandonnés ont été les zones de parcours des troupeaux. A partir du moment où ils n'ont plus rempli cette fonction sociale ils ont été colonisés par la forêt et l'urbanisation simultanément.

Il faut imaginer une gestion urbaine de la forêt.

Le discours tenu sur les constructions en forêt doit être nuancé car on remarque que l'espace boisé originel n'a pas été "mité" par les habitations. Par contre l'arbre a été massivement favorisé dans les lotissements : pins d'Alep qui ont "poussé avec les maisons" plantations d'arbre souvent "exotiques".

Face à ce constat il est nécessaire de réfléchir sur le nouveau rôle social à trouver pour ces espaces dont les communes ont la gestion. Ainsi, dans les zones périurbaines quelle définition doit-on donner à la forêt urbaine ? Elle fait partie de l'inconscient des populations. Les citadins, venus habiter à la campagne sont attachés à l'arbre, ils souhaitent à la fois vivre en forêt ou avoir la forêt chez eux. L'urbanisme doit tenir compte de ce besoin et plutôt que de créer des espaces verts limités aux zones loties, se baser sur les zones naturelles existantes.

Cette gestion et ce concept de forêt urbaine passent par une liaison étroite entre le citadin et les espaces de nature : l'urbain et la forêt ne doivent pas être séparés par un "cordon sanitaire". Il doit y avoir une appropriation de cet

Les équilibres à trouver :

La préoccupation des élus est de trouver un équilibre pour l'avenir, en prenant en compte les besoins réels d'une communauté confrontée à un mode de vie urbain (déplacements domicile-travail, travail des deux conjoints, densité de présence des jeunes...) et les rêves de "vie à la campagne" qui traduisent le rejet des conséquences néfastes de ce mode de vie urbain.

Il faut d'abord trouver un équilibre de l'habitat lui-même. Une ville constituée uniquement de villas individuelles ne peut que vieillir sur place en devenant de plus en plus une banlieue dortoir. Il faut offrir des appartements locatifs en particulier dans des maisons de centre ville pour permettre la mobilité interne entre les générations (jeunes qui décohabitent, retraités qui préfèrent laisser la villa à leurs enfants...)

Il faut ensuite trouver, quand c'est encore possible, un équilibre des espaces et des paysages : rues et ruelles, places ou esplanades, promenades arborées, espaces sportifs, espaces de nature ou de culture.

Il faut enfin trouver un équilibre économique sans lequel tout le reste n'est qu'un discours : équilibre entre l'habitat et les activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles), entre les coûts de gestion des espaces ou des services et les recettes fiscales des habitants et des entreprises.

Ces équilibres ne peuvent être obtenus qu'au prix d'une nouvelle croissance de l'urbanisation : création d'un centre ville regroupant habitat commerces et services,



Photo 15 : Séance de débroussaillage - nettoyage du Comité communal feux de forêt de Jacou

réservation d'espaces pour l'implantation d'entreprises, création de terrains de sport ou de jeux...

Comment éviter que cette course en avant de l'urbanisation ne s'arrête que lorsque les 340 hectares seront urbanisés ?

L'hypothèse d'un équilibre avec une population voisine de 4500 à 5000 habitants, et le maintien de 150 ha en espaces naturels et agricoles est elle réaliste à long terme ? C'est là un des enjeux majeur d'une réflexion comme celle qui inspire la révision du plan d'occupation des sols (P.O.S.).

Le P.O.S. et ses limites

La procédure de révision ou de mise en place d'un P.O.S. est un moment privilégié de réflexion sur le passé et l'avenir d'une commune. C'est un outil servant de base à une

discussion avec l'ensemble de la population en vue d'une adhésion collective sur un projet de vie future. C'est un moment important dans la vie de la collectivité pour essayer de stabiliser une situation.

L'intérêt d'une large et longue concertation, souvent conflictuelle compte-tenu des enjeux, est l'appropriation du projet communal par une majorité d'habitants ce qui est toujours un gage de durée en, pairs démocratique.

Mais au-delà de l'outil réglementaire fixant des barrières qui permettent de ralentir, de limiter ou de bloquer une situation dont on n'a plus le contrôle, l'efficacité du P.O.S. sera balayée par la "lame de fond" économique que constitue l'urbanisation du périphérique des très grandes villes si l'on n'établit pas de parallèle étroit entre développement économique et gestion de l'espace.

B.T

Nous avons fait le constat que la législation française était très riche, pas forcément très connue ni très appliquée. L'étude menée avec la commune d'Aubagne pour la mise en protection contre les incendies dans la vallée de l'Huveaune permet d'illustrer les limites du domaine d'application de la réglementation.

Les terrasses abandonnées par l'agriculture et réoccupées par des constructions ont modifié le paysage et on se trouve actuellement en présence d'une couronne verte en bordure des villes et d'un couvert forestier dégradé. La volonté de la commune d'Aubagne de développer au niveau de la vallée de l'Huveaune une politique d'ensemble en matière de protection contre les risques d'incendies répond à l'objectif de préserver le patrimoine paysager et les derniers îlots forestiers existants. Si sur le plan technique on peut imaginer des solutions, on se trouve totalement démunis sur le plan réglementaire pour le traitement des zones péri-

urbaines : les franges entre la ville et la campagne sont exclues des aides classiques de la forêt, elles n'ont pas d'outils juridiques comparables à celles de la ville et ne bénéficient d'aucune aide financière : ces zones ne sont pas éligibles aux P.I.M. par exemple. De plus on ne peut obliger les propriétaires à débroussailler dans ces zones qui sont les lieux d'érosion privilégiés des incendies. La législation prévoit le débroussaillage des 50 m autour d'une habitation, des 25 m en bordure d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une piste DFCI.

Pour faire face au vide juridique concernant le traitement de ces zones, un travail d'information et de négociations avec les différents propriétaires est nécessaire pour essayer d'élaborer un plan incendie sur l'ensemble de la commune.

4.- Etudes réalisées par l'atelier Bonnard-Puech, page suivante.