

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N°756



Gabry/DRIEA

TERRITOIRES
APPROCHE PAYSAGÈRE

Septembre 2017 • www.lau-idf.fr

LE FRONT URBAIN : UN PROJET POUR MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Cette série « Approche paysagère » vise à mettre en avant les grands enjeux du paysage régional. Les thématiques proposées s'appuient sur cinq grandes composantes qui structurent et transforment les paysages de la région francilienne, à la base de la réflexion engagée dans le schéma directeur régional (Sdrif 2030) et de plusieurs études à venir. Après « L'identité de l'Île-de-France façonnée par ses paysages », « Le paysage de l'Île-de-France révélé par ses belvédères », et ce numéro consacré aux fronts urbains, suivront :

- le bâti et la composition ;
- les grands axes.

L'INTERFACE VILLE-NATURE S'IMPOSE DEPUIS PLUSIEURS DÉCENNIES COMME UN ENJEU DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA PROTECTION DES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS. LES FRONTS URBAINS JOUENT UN RÔLE IMPORTANT DANS LA MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN. BIEN AMÉNAGÉS, ILS NE REPRÉSENTENT PAS SEULEMENT DES LIGNES D'ARRÊT DE L'URBANISATION, MAIS AUSSI DES ESPACES DE PROJET OÙ DIALOGUENT LA VILLE ET LA CAMPAGNE.

Très longtemps, la planification s'est focalisée sur la croissance de l'espace urbain et a considéré l'espace rural comme une réserve d'extension. Depuis les années 1970, une prise de conscience a entraîné de nombreuses mesures pour infléchir les tendances. Des réflexions et des expériences innovantes sont à l'œuvre en Île-de-France. Ces démarches favorisant un meilleur équilibre entre ville et nature sont au cœur des documents d'urbanisme et des projets urbains pour permettre de limiter l'extension urbaine et de pérenniser les espaces ouverts.

LE FRONT URBAIN : UNE LIGNE DE CONTACT ET UNE ÉPAISSEUR

Le front urbain se traduit à la fois par une limite, dans le sens où il exprime la volonté de contenir l'étalement urbain, et par un espace de lien, entre l'espace bâti et l'espace ouvert. Cet espace de transition nécessite une attention particulière dans les projets, et une réflexion à l'échelle de la planification.

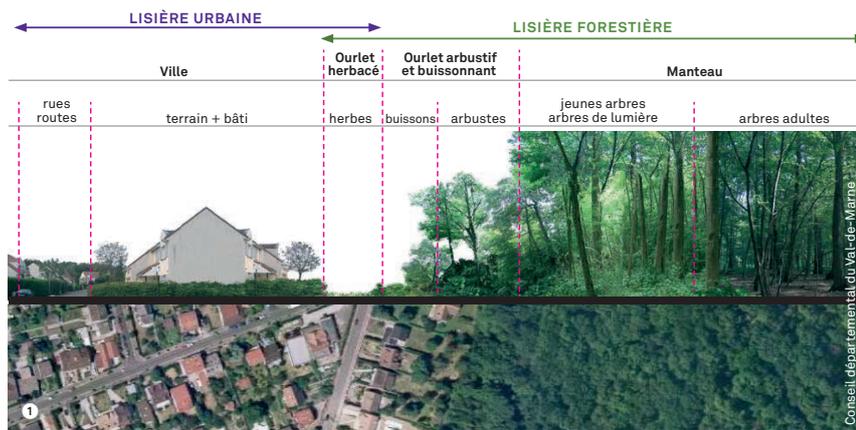
Les fronts urbains peuvent être classés selon :

- la morphologie du bâti (dense ou lâche, petit ou grand, horizontal ou vertical, homogène ou hétérogène) ;
- le caractère de l'espace ouvert (agricole, forestier ou naturel) ;
- leur accessibilité (continuité du front) ou leur perméabilité (de l'espace bâti à l'espace ouvert) ;
- leur forme (rectiligne ou sinueux, dense ou aéré, continu ou découpé) ;
- la présence ou non d'un élément linéaire (cours d'eau, chemin, voie ferrée) ;
- leur pérennité (fronts stables, provisoires, fragiles à améliorer, ou futurs sur une limite à créer).



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME





En couverture : sur les communes de Montévrain et Chanteloup-en-Brie (77), l'Agence des espaces verts (AEV) propose un périmètre régional d'intervention foncière (Prif) en vue de stabiliser l'espace agricole et l'espace urbain. Le parc boisé, le bassin de retenue paysager créent autant de transitions entre ces deux espaces.

1. L'Arc boisé du Val-de-Marne est un ensemble forestier reliant la forêt de Notre-Dame à celle de la Grange. Le conseil général du Val-de-Marne, en partenariat avec l'Office national des forêts (ONF), principal gestionnaire du massif, a choisi en 2004 de lui consacrer une charte forestière incluant une démarche de concertation. Celle-ci s'est notamment traduite par l'édition d'un guide illustré expliquant la structure et les enjeux des lisières boisées au contact des espaces urbains.
2. À Saulx-les-Chartreux (91), et dans les communes voisines (Marcoussis, Champlan, Nozay, Villebon-sur-Yvette), la dispersion des constructions crée de nombreux points de contact avec les espaces agricoles. Pour pérenniser ces espaces, les acteurs locaux ont mis en œuvre un projet partagé sur l'espace ouvert, le « Triangle vert des villes maraîchères du Hurepoix », qui prévoit, à côté de mesures de protection ou de soutien de la production, le traitement des fronts urbains.
3. Dans le Triangle vert (91), la limite urbain-rural, confirmé par le schéma directeur régional d'Île-de-France (Sdrif) avec un « front urbain d'intérêt régional », forme une véritable articulation, nette, avec des espaces de transition (jardins, lisières, haies, etc.), et suivie en plusieurs endroits par un chemin.

Le schéma directeur régional d'Île-de-France (Sdrif) porte une attention particulière à l'interface entre les espaces urbains et les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées, afin de constituer un front cohérent entre ville et nature. Le Sdrif précise que, pour donner de l'épaisseur et une existence à ces fronts urbains, des équipements spécifiques pourront y être aménagés (jeux pour enfants, promenades plantées, pistes cyclables) en respectant leur environnement naturel [Sdrif, fascicule 2, 2013].

POSITIONNER LE FRONT URBAIN

Les deux objectifs fondamentaux des fronts urbains sont liés : le projet d'aménagement permet de mieux maîtriser l'étalement urbain et de garantir la pérennité des espaces ouverts. En effet, à moins d'une très forte protection réglementaire de ces espaces, une limite, floue ou non, aménagée est fragile. Les agriculteurs ne veulent plus investir sur les terrains fragilisés. Les aménageurs cherchent alors à les acquérir pour les ouvrir à l'urbanisation, et les élus sont conduits à les rendre finalement urbanisables. Au contraire, une limite claire présentant des espaces gérés et valorisés est plus stable. Pour mieux comprendre les liens physiques et paysagers à nouer entre la ville et la nature, des pistes intéressantes à promouvoir sont présentées et illustrées par des cas en Île-de-France.

L'aborder dans une démarche de territoire

Une vision territoriale permet d'améliorer la connaissance des enjeux selon les différents espaces et la façon dont ils fonctionnent ensemble. Le choix de la limite doit être conditionné par les caractéristiques des territoires. Il sera guidé à la fois par les grandes unités géomorphologiques (vallée, plateau, plaine, massif, butte, etc.), les éléments plus locaux (route, cours d'eau, bois, courbes de niveau, etc.) et par les logiques d'usage (bassin de vie, bassin-versant, formes urbaines, par exemple). Le niveau intercommunal est ainsi indispensable, même pour un projet communal. L'étape suivante consiste à faire partager ces enjeux avec l'ensemble des partenaires de l'aménagement, afin de réussir une appropriation collective qui sera porteuse de la démarche.

Le concevoir comme une articulation

Il s'agit de tenir compte des spécificités de chacun des espaces, de leurs franges, et de les faire évoluer de manière complémentaire. Il importe d'aller jusqu'au bout de la démarche en considérant l'ensemble des espaces et leurs relations réciproques. L'aire d'étude doit être suffisamment large pour comporter un espace rural cohérent, une partie des unités qui le constituent et ses interpénétrations avec la ville.

Pour privilégier des centres d'habitat et d'équipements bien desservis par les transports en commun, on note dans certains schémas de cohérence territoriale (Scot) une tendance à renvoyer les zones

Les outils mobilisables pour une meilleure gestion du front urbain

Les documents d'urbanisme

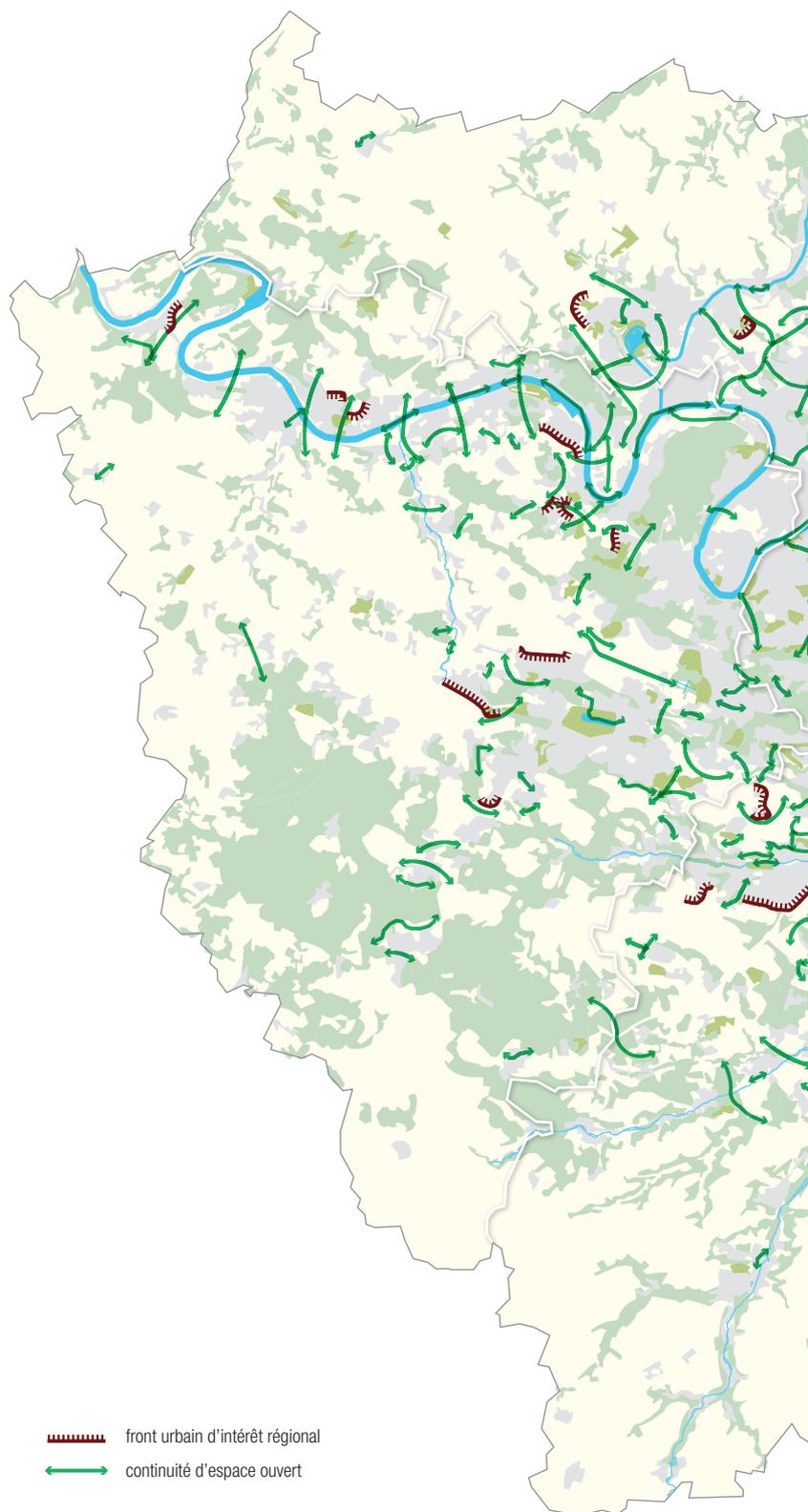
- Le **schéma de cohérence territoriale (Scot)** est l'outil privilégié de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Il peut aussi édicter des règles précises et identifier des espaces plus précisément que le Sdrif, notamment des fronts urbains d'intérêt régional et leurs éléments d'accroche existants.
- Le **plan local d'urbanisme (PLU)** doit être compatible avec les orientations du Scot. Il peut avoir une grande influence sur la stabilité du front urbain, en traçant une limite claire entre zone U (urbaine) et AU (à urbaniser) d'un côté, zones A (agricole) et N (naturelle) de l'autre, limite d'autant mieux acceptée qu'elle sera comprise. Celle-ci peut être renforcée par un emplacement réservé pour créer un espace vert public ou une promenade plantée le long du front urbain. Le PLU peut également préserver des éléments d'accroche du front urbain, comme espaces boisés classés (EBC) ou comme éléments remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (ancien L123-1.5 III 2°, issu de la loi Paysage de 1993).
- Le **plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)** est à même de donner plus de force à ces dispositions, notamment quand le front urbain s'étend sur plusieurs communes.

Les outils fonciers

- La **zone agricole protégée (ZAP)** permet de protéger les terres agricoles contre tout changement d'affectation du sol qui altère de façon durable son potentiel agronomique, biologique ou économique.
- Les **espaces naturels sensibles (ENS)** visent à préserver les espaces présentant des fonctions écologiques et/ou paysagères remarquables et/ou menacées. Leur acquisition et leur gestion disposent de moyens juridiques et financiers spécifiques.
- Le **périmètre régional d'intervention foncière (Prif)** vise à préserver et mettre en valeur des sites forestiers, agricoles ou naturels pour leur intérêt régional.
- Le **périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPAEN)** réunit dans un même outil une possibilité de maîtrise foncière et un projet de développement et d'aménagement. La concertation y figure comme une obligation. La loi exclut de ces périmètres les zones urbaines.

Les outils opérationnels d'aménagement et de gestion

- La **zone d'aménagement concerté (ZAC)** concerne des opérations d'aménagement urbain plus que d'espace ouvert, mais si elle est située à l'articulation de ce dernier, son cahier des charges peut imposer des clauses environnementales et des prescriptions architecturales et paysagères.
- La **charte forestière** est engagée à l'initiative des collectivités territoriales, des propriétaires forestiers, des opérateurs économiques ou des associations, en concertation avec la population. Les orientations définies dans la charte sont déclinées sous forme d'actions.
- Le **programme agri-urbain** a pour objectif de maintenir la qualité du cadre de vie, du paysage et de l'accueil, de préserver les espaces et les activités agricoles, et mettre en place les conditions foncières et économiques de leur développement.



 front urbain d'intérêt régional
 continuité d'espace ouvert

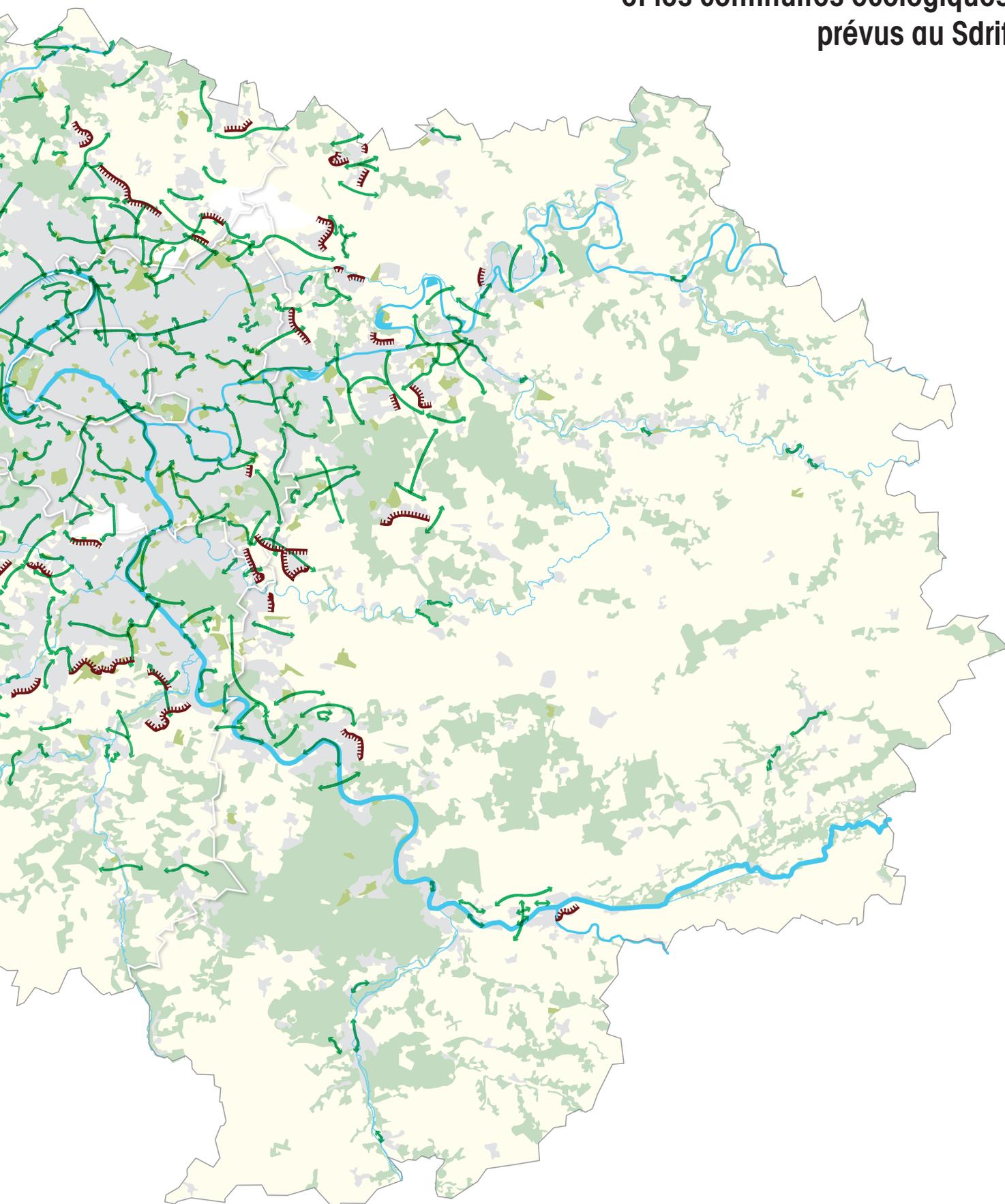
Fond de plan

 espace agricole	 espace vert et de loisir
 espace boisé et naturel	 espace urbanisé

N 0 10 km

© IAU idF 2017
source : Sdrif 2013

Les fronts urbains et les continuités écologiques prévus au Sdrif





d'activités aux franges de l'espace urbanisé, sans se préoccuper de leur relation avec l'espace rural. Il est pourtant possible de mieux répartir les activités, tout en favorisant la compacité et la mixité des fonctions urbaines, ce qui permet de maintenir au pourtour de l'agglomération une perméabilité avec l'espace rural. Cette remarque vaut également pour certains équipements, que la facilité pousse à installer en périphérie, au détriment des espaces ouverts et du développement durable.

Imaginer au préalable son devenir

Pour les fronts constitués ayant une limite claire, il s'agit de les repérer et de les consolider dans les documents d'urbanisme. Dans les plans locaux d'urbanisme (PLU), la limite peut être renforcée, par exemple, par un emplacement réservé pour un espace public.

Pour les fronts des espaces à urbaniser, il s'agit de définir la limite lors de l'élaboration du projet d'extension. La pérennité de ce front sera alors assurée par la qualité, la lisibilité et le bon fonctionnement de l'aménagement dans son milieu.

Le définir en relation avec son site

Pour appuyer les futurs fronts urbains, il faut mettre en évidence les structures paysagères du site. Néanmoins, si ces lignes sont trop éloignées de l'urbanisation, cela est difficile. Une limite nette pourra alors être créée et composée suivant une démarche de projet, en prenant en compte les aspects fonctionnels du site. Cette limite sera traduite concrètement dans le projet d'aménagement en cohérence avec les formes urbaines.

Le positionnement de la limite doit s'accompagner d'une prise en considération du tissu urbain dans son épaisseur. Cette prise en compte relève de trois principes : respecter les entités foncières et fonctionnelles, préserver les trames structurantes et réfléchir à l'enveloppe du bâti.

AMÉNAGER LE FRONT URBAIN

Après avoir mis en évidence les démarches de planification, qui identifient les lignes d'appui du front

urbain, il s'agit de les traduire dans les opérations d'aménagement associant qualité de l'espace (lisibilité, qualité des vues, intégration paysagère) et qualité fonctionnelle (accessibilité, espace public à usages multiples, etc.).

Le matérialiser

Les lignes d'appui doivent permettre, par exemple, de mettre en valeur une vue dégagée sur l'espace rural par un axe de perspective depuis le cœur de la ville : en intégrant le rapport au cours d'eau et à ses berges ; en prolongeant un alignement d'arbres pour affirmer un front ou faire pénétrer un chemin rural dans la ville, par exemple.

Il s'agit ensuite de maîtriser le rapport entre silhouette urbaine et paysage en prenant en considération la présence de la ville, le respect de la lisibilité du relief et les échelles des masses bâties et végétales.

Prendre en compte

la fonctionnalité des espaces ruraux

Dans le cas des espaces agricoles, il s'agit de positionner le front urbain selon le respect de trois considérations : la délimitation et l'orientation du parcellaire agricole ; l'amputation de la surface agricole utile des exploitations ; le maintien, la restauration, voire la création de circulations agricoles vers les sièges d'exploitation et les équipements structurants (silos), etc.

Dans le cas de la lisière forestière, le Sdrif interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des bois et des forêts de plus de 100 ha. Parmi les types d'aménagement assez répandus dans ces espaces, on peut citer : les bassins de rétention des eaux pluviales, qui créent des milieux humides favorables à la biodiversité, en interaction avec le milieu forestier ; des espaces publics, aires de jeux, promenades, cimetières paysagers.

Enfin, dans le cas des milieux naturels, les aménagements sont tenus de préserver, valoriser les espaces naturels reconnus, mais aussi de mettre en évidence de nouveaux espaces remarquables et zones tampons. Les connexions écologiques entre ces milieux doivent être maintenues ou même créées.

4. et 5. À Chelles (77), un chemin aménagé (flèches blanches photo 4) en bordure d'une ZAC tient lieu de transition entre l'urbanisation et la plaine agricole sillonnée par le ru de Chantereine. Une coulée verte, d'une dizaine de mètres de large, traverse la commune et vient rejoindre ce chemin. Plusieurs principes d'aménagement ont orienté le projet (photo 5) : côté urbain, une haie d'arbustes horticoles est rehaussée par un éclairage public ; côté champs, un alignement d'arbres de haute tige marque le cheminement ; aux extrémités, des barrières en bois interdisent le passage des véhicules à moteur.

Assurer une bonne accessibilité ou perméabilité

Il ne s'agit pas de rendre accessible l'ensemble de l'espace rural, mais d'assurer la continuité des cheminements depuis l'espace urbain vers l'espace rural et le long du front urbain. La perméabilité visuelle et/ou physique de l'espace peut être assurée par un chemin rural prolongé, une sente, une placette ou un mail.

Adapter des usages diversifiés

Pour assurer la pérennité des espaces de transition et tirer parti des contraintes environnementales, il faut développer de nouveaux usages. En créant des espaces publics, par exemple, où il ne s'agit pas de miser sur des aménagements complexes. La sobriété du projet va souvent dans le sens de l'authenticité : jardins familiaux ou partagés, culturels et pédagogiques, de détente, cimetières, lieux récréatifs, mais aussi simples cheminements.

D'autre part, maintenir les continuités écologiques est une priorité. Les corridors biologiques peuvent s'appuyer sur une lisière forestière.

La question d'assurer le fonctionnement des zones inondables doit également faire partie des projets d'aménagement. En ce cas, le front peut être le lieu de passage des ruissellements urbains et un espace privilégié pour l'installation d'un système de collecte des eaux pluviales ou d'autres rejets. Ainsi, le front urbain a tout son rôle à jouer dans la bonne circulation des eaux et dans la réduction de l'impact des nouveaux espaces urbains.

UN PROJET COLLECTIF FONDÉ SUR LA CONCERTATION

Plusieurs leviers d'action ont été mis en œuvre en Île-de-France pour améliorer l'articulation ville-nature. Ces démarches ont été engagées en mobilisant des outils appropriés, se déclinant à toutes les échelles du territoire et en développant des partenariats. L'étape de planification stratégique doit donc être suivie par des projets d'aménagement qui associent les professionnels des sphères urbaine, agricole, forestière et naturaliste, selon le type de projet.

Une connaissance fine du territoire étudié et le recours aux outils disponibles (les documents d'urbanisme, les outils fonciers et les outils d'aménagement et de gestion) permettront de poser les bases de la concertation. Ainsi, le projet de front urbain, bien positionné et bien conçu, fera en sorte que les espaces urbains et ouverts se nourrissent l'un l'autre, s'influencent positivement et se transforment ensemble.

Pierre-Marie Tricaud, architecte-paysagiste et urbaniste

Maye-Laure Yehia, architecte urbaniste

sous la responsabilité d'Anca Duguet, directrice du département urbanisme, aménagement et territoires

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Olivier Cransac

CARTOGRAPHIE

Jean-Eudes Tilloy

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki
sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU Île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne
2267-4071



www.iau-idf.fr



RESSOURCES

- Conseil général du Val-de-Marne, direction des Espaces verts et du Paysage, direction de la Communication, *Guide des bonnes pratiques pour la protection et la gestion des lisières en milieu urbanisé*, 2010.
- De Biasi Laure, Charre Sarah, « L'analyse fonctionnelle des espaces ouverts : un outil pour les territoires », *Note Rapide*, n° 499, IAU îdF, avril 2010.
- Legenne Corinne et al. « Comment traiter les fronts urbains ? », *Les Carnets pratiques*, Paris, IAU îdF, mars 2010.
- Nologues Laurence, Watkin Yann « Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux ? », *Les Carnets pratiques*, novembre 2009.
- Schéma directeur régional Île-de-France 2030 (Sdrif), 2013 :
 - fascicule 2, Défis, projet spatial régional et objectifs, pp.66, 71, 72.
 - fascicule 3, Orientations réglementaires et carte de destination des différentes parties du territoire.

Sur le site de l'IAU îdF

Rubrique Territoires : analyses, débats, rencontres, études et publications, cartes interactives.

LEXIQUE

- EBC** : espaces boisés classés.
- ENS** : espaces naturels sensibles.
- PLU** : plan local d'urbanisme.
- PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal.
- PPAEN** : périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
- Prif** : périmètre régional d'intervention foncière.
- Scot** : schéma de cohérence territoriale.
- Sdrif** : schéma directeur régional d'Île-de-France.
- ZAC** : zone d'aménagement concerté.
- ZAP** : zone agricole protégée.



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

