Les paysages périurbains de Roumanie, un développement non contrôlé marqué par ses héritages

*Peri-urban landscapes of Romania – an uncontrolled development marked by its
legacy*

Nicoleta Ticana

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/paysage/15409>

DOI : 10.4000/paysage.15409

ISSN : 1969-6124

Éditeur :

École nationale supérieure du paysage de Versailles-Marseille, Institut national des sciences
appliquées Centre Val de Loire - École de la nature et du paysage, École nationale supérieure
d'architecture et de paysage de Bordeaux, École nationale supérieure d'architecture et de paysage de
Lille, Agrocampus Angers

Référence électronique

Nicoleta Ticana, « Les paysages périurbains de Roumanie, un développement non contrôlé marqué
par ses héritages », *Projets de paysage* [En ligne], 8 | 2012, mis en ligne le 13 juillet 2012, consulté le 11
mars 2021. URL : <http://journals.openedition.org/paysage/15409> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/paysage.15409>

Ce document a été généré automatiquement le 11 mars 2021.

Projets de paysage

Les paysages périurbains de Roumanie, un développement non contrôlé marqué par ses héritages

Peri-urban landscapes of Romania – an uncontrolled development marked by its legacy

Nicoleta Ticana

NOTE DE L'AUTEUR

Thèse de doctorat en cours sur « L'évolution de la périurbanisation en Roumanie depuis 1989 », sujet déposé en octobre 2009, sous la direction du professeur Jean Soumagne.

- 1 L'« urbanisation des campagnes » (Juillard, 1973), c'est-à-dire des espaces ruraux autour des villes, est apparue dans les années 1930 aux États-Unis sous la forme de l'exurbanisation, et a pris une grande ampleur à partir des années 1960 en Europe occidentale. Le premier terme utilisé est celui de la « rurbanisation » (Bauer, Roux, 1976). Il sera remplacé plus tard par celui de « périurbanisation » (Steinberg, 1991). En Europe de l'Est le phénomène est apparu plus tardivement, après 1990, avec la chute des régimes totalitaires communistes. La Roumanie n'a pas échappé à ce nouveau phénomène.
- 2 Les paysages périurbains de Roumanie sont en plein changement depuis 1989, date de la chute de l'ancien régime communiste. L'État s'était rendu propriétaire des terres en 1950 par décret. Pendant la période communiste la loi de *systématisation* du territoire (1974) prévoyait la libération de la terre pour l'agriculture. Le but était donc un rétrécissement de l'espace construit et un élargissement de l'espace non construit agricole. La politique de systématisation initiée par l'État a eu pour conséquence la destruction de villages entiers (systématisation rurale). Ces populations ont été ensuite relogées dans des bourgades environnantes. En parallèle l'État a mis en place une

politique d'industrialisation massive (systématisation urbaine). Aujourd'hui les populations ont récupéré leurs terres agricoles (loi 18/1991 de rétrocession des terres agricoles). Mais avec un minimum de 0,5 hectares par personne et un maximum de 10 hectares par foyer, cette réforme a entraîné un émiettement de la propriété foncière. Cette fragmentation empêche les grands labours, mais également l'attrait des investissements. Au nord et à l'ouest de Bucarest, cette nouvelle dynamique foncière se manifeste ainsi par une modification du paysage rural, marqué désormais par l'apparition de lotissements, d'espaces de bureaux, de centres commerciaux, de zones industrielles, etc. Sur le terrain, cette nouvelle pression foncière apparaît sous une forme inachevée : construction de nouveaux logements sur des espaces non viabilisés, manque d'équipements et de services, routes dont le gabarit est inadapté, etc. Car en effet, cette dynamique a été ralentie par la crise économique mondiale qui n'a pas épargné le pays. Demain donc, dans un contexte postboom immobilier et postcrise, la gestion de ces espaces émergents devra se faire de façon concertée entre les acteurs et suivant un mode de gouvernance adapté à la périurbanisation est-européenne.

- 3 Nous présenterons successivement les rapports ville-campagne, les mutations foncières en Roumanie et particulièrement à Bucarest, l'évolution des paysages périurbains autour de la capitale, les paysages agricoles roumains bucarestois ainsi que la gestion de ces espaces qui sont en train de se dessiner (Vanier, Debarbieux, 2002).

Les rapports ville-campagne en Roumanie

- 4 Comment se manifestent les rapports des espaces périurbains avec la ville-centre ? Quelles relations entretient Bucarest avec les communes périphériques ?
- 5 L'espace périurbain est un espace complexe en pleine mutation. Ce tiers espace, ni rural ni urbain, cet « entre-deux » (Humeau, 2004) construit par les mobilités villes-campagnes, se traduit par l'extension des surfaces urbanisées et la création d'un paysage composite mi-ville mi-campagne. Ces dernières vont de pair avec une transformation de la société rurale qui perd ses caractéristiques propres en tant qu'entité sociale, politique et culturelle. Le phénomène comprend également une transformation économique du monde rural en simple secteur d'un monde urbanisé.
- 6 La périurbanisation se produit tout d'abord dans la première couronne de communes autour de Bucarest, plus vers le nord et l'ouest. C'est le cas de la commune de Voluntari (figure 1) où se développe une périurbanisation résidentielle de luxe. À la veille de la crise, les prix de l'immobilier dans ce secteur pouvaient atteindre 1 000 euros/m² en 2007 (Ticana, 2010). Cette périurbanisation résidentielle haut de gamme est de moins en moins visible à partir de la deuxième couronne de communes autour de la capitale roumaine, mais aussi vers les parties sud et est, encore délaissées.

Figure 1. Évolution de l'étalement urbain, dans Pipera, quartier de la commune de Voluntari, au nord de Bucarest

- 7 Cette périurbanisation prononcée et de rang aisé au niveau de la commune de Voluntari peut s'expliquer par sa situation géographique. La commune est en effet bordée de lacs et de forêts comme on peut le constater sur la figure 2, attirant ainsi la population qui a les moyens d'acheter une propriété immobilière.

Figure 2. L'étalement urbain à Voluntari, commune proche de l'aéroport de Baneasa, du nord bucarestois

- 8 Les rapports ville-campagne sont générés tout d'abord par l'existence des mobilités domicile-travail. Si on prend l'exemple de la commune urbaine d'Otopeni, située au nord de Bucarest, là où se trouve l'aéroport international Otopeni, les migrations pendulaires se réalisent dans les deux sens : de et vers Bucarest chaque jour. L'aéroport constitue en effet un important bassin d'emplois qui attire la population active sur cette commune. Réciproquement Bucarest, premier centre économique du pays, offre un nombre important d'emplois du secteur secondaire et tertiaire.
- 9 Ces rapports ville-campagne en Roumanie se traduisent également par des mobilités liées aux loisirs, mais aussi, dans une moindre mesure, par des relations d'approvisionnement des marchés de Bucarest en produits agricoles du périurbain (il

s'agit dans cette situation de la partie périurbaine sud de Bucarest). Ce point lié à l'agriculture sera analysé dans le chapitre consacré au paysage agricole en régression.

- 10 La périurbanisation, avec les relations ville-campagne qu'elle implique, se réalise donc dans un contexte de mutations foncières. L'espace agricole n'est plus cultivé, il n'est pas classé non plus comme espace non constructible, sinon transformé en *intravilan*¹ dans les documents d'urbanisme, ce qui fait qu'on assiste à une vente massive de terrains à des investisseurs. Cela est plus rentable pour les paysans, car l'agriculture ne rapporte plus beaucoup en termes de revenus.

Caractéristiques des parcellaires et mutations foncières avant et après 1990

- 11 Avant de présenter une évolution du parcellaire périurbain en Roumanie, il est nécessaire de faire un point sur les propriétés foncières d'avant 1990.
- 12 Avant 1990, avec la collectivisation des terres, la Roumanie a connu une augmentation de l'espace *extravilan*, fait qui a entraîné une diminution de l'espace *intravilan*. Le parcellaire était défini par un maillage large, caractéristique de l'existence des vastes exploitations agricoles de l'époque, vouées à la grande culture à forte productivité. À partir de 1950², l'État, devenu propriétaire des terres (collectivisation³), est désormais en mesure de décider de l'avenir de ces espaces (urbains et ruraux). Pendant cette époque (1950-1990) une rupture nette entre la ville et la campagne peut être observée. C'est également une période d'importante migration vers les villes, par suite de la politique de forte industrialisation du pays. Des paysages urbains, caractérisés par la construction de grands immeubles d'habitat collectif, se dessinent, pendant que dans la campagne l'agriculture intensive est en plein développement. Les paysages ont plutôt l'allure d'*openfields*, 33 % des territoires roumains étant occupés par les plaines. La périurbanisation n'existait pas, la politique de l'État étant donc une politique « anti-étalement ».
- 13 Le passage vers le capitalisme en 1990 fut matérialisé tout d'abord par la restitution des terres agricoles aux anciens propriétaires. C'est à ce moment qu'on assiste à un « éclatement du parcellaire, par le biais de la privatisation presque totale des structures coopératives » (Dressler, 2007). La réforme agraire de 1991 qui s'est traduite d'abord par la restitution des propriétés foncières, par la reconstitution de la propriété, ainsi que par la dissolution des coopératives agricoles de production, a eu plusieurs effets : la fragmentation de la propriété foncière en plusieurs millions d'exploitations agricoles et la parcellisation excessive des terrains à l'image du nord-ouest de Bucarest (photo 1). Les autorités n'ont pas pu assurer un cadre légal qui puisse favoriser l'association des agriculteurs dans des fermes, fait qui aurait pu assurer une exploitation optimale des terrains. Cela limite les investissements importants car l'acheteur qui voudra un terrain de grande taille pour la construction devra négocier avec plusieurs propriétaires fonciers. Cette fragmentation multiple fait souvent fuir les investisseurs. Dans ce contexte des spéculateurs achètent plusieurs terrains, les regroupent et revendent en des ensembles plus vastes. Cela étant, bon nombre d'opérations résidentielles restent de petite taille (entre 5 000 et 10 000 m²).

Photo 1. La fragmentation des terres autour d'Afumat, commune située au nord-ouest de Bucarest

- 14 L'espace agricole autour des grandes villes en Roumanie connaît donc aujourd'hui un renversement de valeur en matière foncière. Mais comme évoqué précédemment, cela ne concerne pas toutes les communes autour de Bucarest. Le Sud et l'Est connaissent très peu de changements et restent donc très marqués par des paysages ruraux agricoles cultivés, mais aussi en friche. Mais avant de traiter de cette question agricole, il est nécessaire de présenter l'évolution des paysages périurbains autour de Bucarest depuis la chute du régime communiste.

L'évolution des paysages périurbains bucarestois depuis vingt ans

- 15 Juste après la chute de la dictature communiste, les paysages autour de Bucarest, résultant de la loi de la propriété foncière (18/1991), se présentaient comme des paysages morcelés. Cette loi est le premier facteur de changement dans les paysages ruraux, ces derniers ayant peu évolué pendant la décennie 1990 – 2000. Dans le même temps, on assiste à des migrations de populations qui se font de la campagne vers la ville jusqu'en 1997. La tendance s'est ensuite inversée avec un solde migratoire positif en faveur de la campagne. L'augmentation rapide de la population urbaine entre 1990 et 1997 peut tout de même être nuancée. Il faut noter que pendant la période communiste, il était presque interdit aux populations rurales de s'installer en ville. La chute du communisme a donc permis aux nombreux ruraux qui vivaient à Bucarest de changer de domiciliation sur les papiers d'identité. L'augmentation de la population bucarestois pendant cette période est donc théorique et ne correspond pas à un afflux massif de populations rurales vers la capitale.
- 16 Les migrations ville-campagne sont cependant une réalité. Elles ont été accentuées vers la fin de la décennie 1990 – 2000 par les privatisations en masse des grandes entreprises d'État, mais également agricoles, bancaires ou résidentielles (Labaronne, 1992), par l'arrêt de l'activité dans les villes mono-industrielles ou encore par l'augmentation du niveau de vie en milieu urbain. À cette époque on parle de rétromigration et de suburbanisation (Jackson, 1985). Ce dernier terme a d'abord été employé aux États-Unis

pour désigner les banlieues résidentielles développées, dès les années 1950 (Merlin, 2009). C'est une « forme d'urbanisation aux marges des centres urbains » (Chabot, 1970, p. 41), « une occupation du sol plus continue, plus pleine » (Brunet, 1993, p. 469), le suburbain étant jugé plus proche de la ville que le périurbain.

- 17 À partir des années 2000, notamment à proximité de la capitale de la Roumanie, les paysages ruraux connaissent un changement de statut (et *de facto* de vocation) et sont transformés en zones constructibles. On observe à partir de ce moment un changement au niveau de l'occupation du sol. L'agriculture se pratique de moins en moins et la friche remplace progressivement les terres cultivées. Le déclin de l'agriculture aux alentours de Bucarest, conjugué à l'augmentation de la population et au changement de l'affectation du sol, entraîne une spéculation foncière faisant grimper très rapidement les prix. Désormais l'occupation du sol montre l'apparition de nouvelles constructions résidentielles, destinées à une classe sociale riche, de nouveaux espaces de bureaux, des centres de logistique, de stockage ou des grandes surfaces.
- 18 Les photos suivantes montrent l'apparition de nouvelles constructions résidentielles, souvent loin du centre-bourg existant. Sur la photo 3, on peut observer une parcelle en friche, au premier plan, suivie d'une parcelle travaillée pour la mise en place d'une culture et au troisième plan la présence de nouveaux lotissements. Sur la photo 2, on peut voir un nouveau « complexe » résidentiel. Ces deux cas sont localisés sur la commune de Crevedia, au nord-ouest de Bucarest, dans un département voisin d'Ilfov (celui qui entoure Bucarest), le département de Dambovita. La taille des pavillons traduit une occupation en propriété par des populations d'un certain niveau de vie. Les voitures garées sur les places de parking de ces lotissements accentuent encore cette hypothèse.

Photo 2. Nouvelles constructions résidentielles au nord-ouest de Bucarest (commune de Crevedia)

Photo 3. Nouvelles constructions résidentielles au nord-ouest de Bucarest (commune de Crevedia)

- 19 Les photos ci-dessous montrent, quant à elles, l'existence de zones fonctionnelles, de plus en plus nombreuses : sur la photo 4 une grande surface (Mega Image) dans une commune au sud de Bucarest et une brasserie (Tuborg) dans une commune à l'est de Bucarest sur la photo 5. Si le premier exemple nous fait penser à une demande de la population des centres de consommation de la commune, le deuxième exemple montre la nécessité d'une entreprise de production demandeuse en espace et s'installant à proximité d'un grand marché, celui de l'agglomération de Bucarest.

Photo 4. Nouvelle zone à destination fonctionnelle dans la commune de Popesti-Leordeni (Mega Image) au sud de Bucarest

Photos 5. Nouvelle zone à destination fonctionnelle dans la commune de Branesti (Tuborg) à l'est de Bucarest

- 20 Après une croissance rapide du processus de périurbanisation dans les années 2000, jusqu'au boom immobilier de 2007-2008, on assiste aujourd'hui à un effondrement de la

construction résidentielle (photos 6 et 7). Cette chute est la conséquence directe de la crise économique qui a entraîné un effondrement du prix de l'immobilier en Roumanie (figure 3). Dans la plupart des cas les prix ont baissé de plus de 50 %.

Photo 6. Constructions résidentielles inachevées dans la commune de Snagov au nord de Bucarest

Photos 7. Constructions résidentielles inachevées dans la commune de Clinceni au sud-ouest de Bucarest

Figure 3. Baisse des prix de terrains dans quelques communes périurbaines de Bucarest

- 21 Sur les photos ci-dessus on peut observer l'abandon presque total de la construction résidentielle. Sur la photo 6 il s'agit d'un quartier résidentiel à Snagov (commune au nord de Bucarest), où une vingtaine de villas ont déjà été construites, mais qui ont été inachevées et abandonnées. Sur la photo 7, on peut voir le quartier « English Village » à Clinceni (commune au sud-ouest de Bucarest), dont la construction devait commencer en 2008 et s'étendre jusqu'en 2009. Les travaux n'ont jamais commencé en dépit de la clôture du terrain.
- 22 On remarque donc trois étapes dans l'évolution du périurbain bucarestois : jusqu'en 2000 l'expansion du bâti a été lente, depuis le rythme s'est accéléré avec un boom immobilier en 2007-2008, et ces trois-quatre dernières années le contexte économique

mondial et la crise interne roumaine ont ralenti, voire stoppé le processus dans certains endroits. Ces trois phases nous montrent le changement dans l'occupation du sol et les paysages que cela engendre.

Un paysage agricole en régression

- 23 L'urbanisation des terres progresse sur l'espace rural et ce processus s'opère aux dépens de l'agriculture.
- 24 Le grand problème de l'agriculture roumaine, qu'elle soit périurbaine ou non, est donc la grande fragmentation des terrains et son corrélat, le manque de grandes exploitations agricoles. L'agriculture en général, et celle de l'espace périurbain en particulier destinée autrefois à approvisionner la ville, est aujourd'hui plutôt une agriculture de subsistance, à quelques exceptions près. L'agriculture de subsistance en Roumanie représente 89,8 % du total des exploitations en 2007 (Eurostat) et 65 % de la superficie agricole utile (SAU). Les 35 % restants de la SAU sont occupés par les sociétés agricoles à personnalité juridique. La superficie agricole moyenne utilisée a été de 3,5 ha/exploitation, dont 2,3 ha/exploitation individuelle et 270,4 ha/société agricole. Cette moyenne par exploitation individuelle est largement au-dessous de la moyenne des fermes dans l'Union européenne, qui est d'environ 19 ha/ferme (MADR, 2010). Près de la moitié des petites exploitations⁴ de l'Union européenne, principalement consacrées à l'agriculture de subsistance, se trouvaient en 2007 en Roumanie. Le nombre d'exploitations agricoles atteignait 3,86 millions en 2010 et presque 90 % de la main-d'œuvre est familiale, ce qui démontre ce caractère morcelé des terres en Roumanie.
- 25 L'espace agricole périurbain du département d'Ilfov par exemple est en régression constante depuis environ quinze ans dans presque toutes les communes rurales et urbaines. Sur la figure suivante on peut remarquer la forte baisse de l'espace agricole dans la commune urbaine de Voluntari, au nord de Bucarest, là où la pression urbaine est la plus forte et la plus ancienne (à partir de l'an 2000), ainsi que dans la commune de Domnesti, commune rurale située au sud-ouest, où la pression urbaine est plus récente (l'an 2005).

Figure 4. Évolution de l'espace agricole entre 1996 et 2009 dans deux espaces périurbains en étalement de Bucarest : Voluntari et Domnesti

- 26 À cela s'ajoute le fait qu'une grande partie des surfaces agricoles dans l'espace périurbain (et pas seulement) est détenue par des personnes âgées qui pratiquent une agriculture vivrière. Avec la baisse de la productivité et la spéculation foncière, il devient plus rentable à court terme de vendre aux nouveaux investisseurs. La vente de parcelles permet à ces populations démunies de disposer de revenus pour investir ensuite dans l'immobilier (sans espace de culture) et améliorer ainsi leur qualité de vie. Il reste que l'agriculture de subsistance joue un rôle socio-économique essentiel. Elle constitue la principale source de revenus pour une population vulnérable. Ces petits agriculteurs précaires, qui n'ont jamais eu de formation, suivent une tradition ancestrale transmise de génération en génération.
- 27 Il faut cependant nuancer le recul de l'espace rural par rapport à l'urbain dans les communes autour de Bucarest. Dans la commune de Vidra par exemple (sud de Bucarest), la superficie agricole a baissé seulement de trois hectares en passant de 5 807 hectares à 5 804 hectares entre 2000 et 2009. Dans cette commune, et dans d'autres communes du sud bucarestois, là où la pression urbaine est moins forte (départements voisins plus pauvres, manque d'éléments paysagers attractifs – moins de cours d'eau et d'espaces boisés), on pratique également une agriculture diversifiée (céréales, légumes, fleurs, etc.). En 2010, à Vidra, 1 179/5 708 hectares en grande exploitation (soit environ 21 %) ont été cultivés par des associations. Le reste, environ 4 500 ha, a été cultivé par de petites exploitations de subsistance ou en serre (pour les marchés) dans les secteurs du maraîchage et de la floriculture. Cette dernière s'est beaucoup développée en même temps que le marché immobilier, car les plantes et les fleurs, souvent d'extérieur, sont destinées à la décoration des nouveaux pavillons périurbains.
- 28 L'agriculture dans le périurbain, bien que délaissée dans certaines communes (exemple : Voluntari), reste donc un important secteur d'activités dans d'autres (exemple : Vidra). Aujourd'hui suite à la baisse des prix des terrains et aux transactions immobilières, consécutives à la crise économique, on constate une reprise progressive de l'agriculture dans certains secteurs. Mais il s'agit toujours d'une agriculture familiale vivrière.

- 29 Par conséquent, les terres agricoles reculent devant le phénomène périurbain bucarestois, notamment l'assaut résidentiel qui se développe d'une manière incontrôlée. Bien qu'il existe des documents d'urbanisme à tous les niveaux, il manque une stratégie de développement territorial globale cohérente. Il faut également noter le manque de concertation entre les acteurs du périurbain, qui ne fait qu'accentuer le caractère anarchique du phénomène.

Les acteurs dans l'espace périurbain roumain

- 30 Avant 1990 la Roumanie a connu une politique restrictive de l'étalement urbain et un rétrécissement de l'espace construit suite à la loi de systématisation du territoire. La politique communiste s'est développée à travers les documents d'urbanisme de l'époque : les schémas de systématisation. Ces outils comportaient des informations sur les objectifs économiques, sur la construction de logements avec des détails sur la hauteur et la densité de ces immeubles d'habitat collectif, sur les équipements socioculturels ou sur les réseaux d'infrastructure et les axes de communication. Ces documents respectaient les grandes orientations du plan national unique de développement du territoire. Des études de systématisation étaient également réalisées avant l'élaboration de ces outils.
- 31 À la chute du régime communiste, la Roumanie met en place un nouveau cadre législatif. La loi 58/1974 portant sur la systématisation du territoire a été abrogée le 26 décembre 1989. Les plans de systématisation ont été éliminés et l'État a créé de nouveaux instruments de transition concernant la planification urbaine et le management des terres. La restriction de posséder qu'une seule propriété a été retirée, ce qui a favorisé entre autres le développement du marché de l'immobilier (Suditu *et al.*, 2010).
- 32 Depuis 1990 et jusqu'en 2001, la Roumanie assiste à un « vide législatif ». Le pays se situe dans un contexte juridique et institutionnel en construction (Edulescu, 2008). De nouveaux instruments de transition de la planification urbaine ont été créés. Deux types d'outils ont été élaborés : des documents d'aménagement du territoire qui apportent les stratégies et les orientations à une plus petite échelle et des documents d'urbanisme pour les réglementations à une plus grande échelle. Les plans d'urbanisme de détail (PUD), les plans d'urbanisme zonal (PUZ) et les plans d'urbanisme général (PUG), ces derniers étant les équivalents des plans locaux d'urbanisme (PLU) en France, sont élaborés pour les parcelles, pour les zones à l'intérieur d'une municipalité ou pour tout le territoire administratif d'une commune. Chaque commune, urbaine ou rurale, devait se doter d'un PUG à partir de 2001. Les deux autres documents réglementaires sont élaborés en cas de changement de statut des terres pour le PUZ (agricole devenu constructible) ou en cas de changement de la réglementation d'urbanisme pour le PUD. Au niveau national, régional et départemental d'autres outils de planification urbaine ont été élaborés : le plan d'aménagement du territoire national (PATN), le plan d'aménagement du territoire départemental (PATJ) et le plan d'aménagement du territoire zonal (PATZ). Chaque niveau inférieur doit respecter les orientations et les réglementations urbanistiques du niveau supérieur (tableau 1).

Tableau 1. La hiérarchisation dans l'élaboration des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire en Roumanie

	URBANISME (réglementations)	AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (orientations, stratégies)
parcelle	PUD	
zone	PUZ, PUD	
ville, commune	PUZ, PUG	PATZ, PUG
département		PATJ
région		PATZ
territoire national		PATN

- 33 Bien qu'il existe des documents d'urbanisme à tous les niveaux, le phénomène périurbain apparaît désordonné, car le plus souvent les dynamiques en cours ne correspondent pas aux documents d'aménagement territorial. Les autorités locales accordent des autorisations de construction sans avoir construit ou étendu au préalable les routes et les réseaux d'infrastructures nécessaires. Il arrive même que les individus construisent sans autorisation ou qu'ils ne respectent pas les règles d'urbanisme. Pour cela il faut réaliser un PUD, payer une contravention et la construction est légalisée.
- 34 Les politiques, les acteurs publics et privés, ainsi que les habitants, sont à la fois acteurs et spectateurs des changements paysagers. Malgré tout, à cause de la difficulté de coopération et de communication entre ces divers acteurs (manque d'une culture basée sur le partenariat durant le communisme), il n'y a pas de cohérence dans les paysages périurbains. À cela s'ajoutent l'intérêt privé et la couleur politique des acteurs en mesure de prendre des décisions sur ces espaces. Dans ces conditions, la première question qui se pose est celle de la gestion des espaces émergents bucarestois dans l'avenir.
- 35 Aujourd'hui, dans un contexte « postboom immobilier », les autorités roumaines doivent prendre en compte la question de l'étalement urbain et définir les orientations de développement territorial en accordant la priorité au développement et à l'amélioration des infrastructures de transport. Cette orientation doit se réaliser tout en donnant davantage de cohérence à ces territoires périurbains en mutation. Une première réponse serait peut-être la création de structures intercommunales qui puissent monter des projets communs. Mais comment cela pourrait-il se réaliser quand la confiance entre les acteurs manque ?

Conclusion

- 36 L'espace périurbain bucarestois montre donc une grande attractivité, ce qui fait que les paysages évoluent rapidement. Les paysages ruraux purement agricoles ont caractérisé la période d'avant 1990. La dynamique urbaine, qui a conduit à des paysages marqués par l'apparition d'un nombre important de nouveaux quartiers résidentiels d'un certain standing, d'espaces de bureaux ou de centres commerciaux, est propre aux années 2000. Aujourd'hui enfin, les paysages de l'après-boom immobilier sont caractérisés par un effondrement du marché immobilier qui leur est à peine postérieur. Les espaces périurbains bucarestois sont donc en pleine morphogénèse. Les changements contrastés de l'occupation du sol qui ont entraîné la reconfiguration des

paysages s'opèrent d'une manière non régulée à cause du manque de concertation entre les différents acteurs du territoire, mais surtout à cause du manque d'une politique de gestion de ces « nouveaux » espaces. Face à ces difficultés et aux enjeux que pose le phénomène de périurbanisation en Roumanie, les acteurs locaux devront sans doute se rapprocher du modèle de gestion ouest-européen. Mais comment réussir cette transition en matière de politique urbaine quand on connaît les disparités économiques, politiques et sociales qui existent entre la Roumanie et ses voisins de l'Europe ?

- 37 Dans un contexte postboom immobilier, la recomposition des territoires périurbains bucarestois devra se faire en donnant plus de cohérence à ces nouveaux territoires tout en assurant la modernisation et l'implantation des réseaux d'infrastructures, de transport, d'équipements et de services de manière à atteindre l'équilibre nécessaire. Il s'agit là d'un des nombreux défis que la Roumanie devra relever pour réussir son intégration dans l'Europe.

BIBLIOGRAPHIE

Agriculture in the European Union – Statistical and economic information 2010, URL: http://ec.europa.eu/agriculture/agrista/2010/table_en/C5-5-3541s4.pdf.

Bauer, G., Roux, M.-J., *La Rurbanisation ou la Ville éparpillée*, Paris, Éditions du Seuil, 1976, 189 p.

Brunet, R. et al., *Les Mots de la géographie*, Paris, Reclus – La Documentation française, 1993, 518 p.

Chabot, G., *Vocabulaire franco-anglo-allemand de géographie urbaine*, Paris, Éditions Ophrys, 1970, 70 p.

Dressler, W., « Mobilisations sociales d'ouest en est face aux défis de la mondialisation », dans Luginbühl, Y., *Nouvelles Urbanités, Nouvelles Ruralités en Europe*, Bruxelles, Éditions scientifiques internationales, 2007, p. 353-362, 532 p.

Durandin, C., *Histoire des Roumains*, Paris, Fayard, 1995, 574 p.

Edulescu, M., « Contexte de la planification urbaine en Roumanie. L'agglomération urbaine et la zone métropolitaine de Bucarest, un projet en débat », communication au colloque transfrontalier de Genève, 2008, URL : http://www.urbanistesdesterritoires.com/pdf/contributions/echanges/MonaEDULESCU_ZMBucarest.pdf.

Erdeli, G. Ielenicz, M., *Dicționarul de geografie umană* (Dictionnaire de géographie humaine), Bucarest, Editura Corint, 1999, 392 p.

Grigorescu, I. et al., « Suburbanisation-related residential patterns in the Romanian metropolitan areas », article/communication, conference EURA, the city without limits, juin 2011.

Humeau, J.-B. (sous la dir. de), *Les recompositions territoriales à l'épreuve de l'étalement urbain. L'exemple du Maine-et-Loire*, Angers, Le Poligraphe, 2004, 44 p., 1 tableau, 24 cartes.

Jackson, K. T., *Crabgrass Frontier: The suburbanization of the United States*, New York Oxford, Oxford University Press, 1985, 396 p.

- Juillard, E., « L'urbanisation des campagnes », *Études rurales*, vol. 49-50, 1973.
- Labaronne, D., « La transition de l'économie roumaine vers l'économie de marché : réformes économiques et institutionnelles », *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, 1992, n° 2-3, vol. XXIII, p. 105-136.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (La loi de la propriété foncière n° 18/1991), http://www.ancpi.ro/images/legislatie/lege_nr._18_din_1991.pdf.
- Marea Adunare Națională (La grande Assemblée nationale), loi 58/1974 de « systématisation du territoire », *Buletinul oficial (Le bulletin officiel)* n° 135/1 nov. 1974.
- Merlin, P., *L'Exode urbain. De la ville à la campagne*, Paris, La Documentation française, 170 p.
- Ministerul agriculturii si dezvoltării rurale (Le ministère de l'Agriculture et du Développement rural) (MADR), *Agricultura României în cifre (L'agriculture de la Roumanie en chiffres)*, 2010.
- « Sistemizarea României » (La systématisation de la Roumanie), URL : <http://www.jurnalul.ro/sc-ntea/jurnalul-national/sistemizarea-romaniei-print-318383.html>, mis en ligne le 17 janvier 2009, consulté le 10 février 2010.
- Steinberg, J. et al., *La Périurbanisation en France*, Paris, Éditions Sedes, 1991, 226 p., 40 fig.
- Suditu, B. et al., « Urban sprawl characteristics and typologies in Romania », *Human Geographies – Journal of Studies and Research in Human Geography*, n° 2, vol. IV, 2010, p. 79-87, URL: http://humangeographies.org.ro/articles/42/4_2_10_7_Suditu.pdf.
- Suditu, B. « Urban sprawl and residential mobilities in the Bucharest area – reconfiguration of a new residential geography », *Human Geographies – Journal of Studies and Research in Human Geography*, n° 2, vol. III, 2010, p. 79-93, URL: http://humangeographies.org.ro/articles/32/326_Suditu.pdf.
- Ticana, N., « Extension périurbaine de Bucarest depuis 1990 : contexte général, problématique, hypothèses et méthodologie », *ESO Travaux et Documents*, n° 30, 2010, p. 55-60.
- Vanier, M., Debarbieux, B., *Ces territorialités qui se dessinent*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube/Datar, 2002, 267 p.
- Vanier, M., *Le Pouvoir des territoires. Essai sur l'interterritorialité*, Paris, Éditions Economica, 2008, 160 p.

ANNEXES

Liste des sigles

- ESO – Espaces et Sociétés
- UMR – Unité mixte de recherche
- CNRS – Centre national de recherche scientifique
- ED – École doctorale
- Degest – Droit économie gestion espaces sociétés et territoires
- SAU – Surface agricole utile
- UDE – Unité de dimension européenne

MBS – Marge brute standard

UE – Union européenne

PUG – Plan d’urbanisme général

PLU – Plan local d’urbanisme

PATN – Plan d’aménagement du territoire national

PATJ – Plan d’aménagement du territoire départemental (Judetean en roumain)

PATZ – Plan d’aménagement du territoire zonal

PUD – Plan d’urbanisme de détail

NOTES

1. D’après le *Dictionnaire de géographie humaine*, de G. Erdeli et M. Ielenicz, 1999, l’*intravilan* représente « la surface de terrain qui correspond aux fonctions d’une commune (*așezare*) : zone d’habitat, zones industrielles, équipements socio-économiques, axes de transport, dépôts, espaces verts et d’agrément, etc. ». Il s’oppose à l’*extravilan* qui constitue « la totalité des surfaces qui appartiennent au territoire administratif d’une commune, autres que celles qui appartiennent à l’intravilan ».
2. Décret n° 92/1950 sur la nationalisation des biens immobiliers en Roumanie, quand les maisons sont devenues propriété de l’État.
3. Il s’agit de la collectivisation de 1949 qui visait la destruction de la petite propriété. Elle représentait en 1948 92 % de l’ensemble des terres et 80 % de la surface agricole (Durandin, 1995, p. 371).
4. Petite exploitation = exploitation dont la taille est inférieure à 1 UDE (unité de dimension européenne), 1 UDE est l’unité de mesure de la marge brute standard (MBS) et équivaut à 1,5 ha de blé. La MBS est un indicateur utilisé par l’UE pour déterminer la rentabilité des exploitations agricoles.

RÉSUMÉS

Les paysages périurbains, ces *tiers espaces* (Vanier, 2008), sont en plein développement en Europe. Ils apparaissent sous diverses formes en fonction des pays, mais aussi en fonction des enjeux locaux. Si en Roumanie, et notamment à Bucarest, ces espaces présentent des visages différents, ils ont pourtant le même point commun : l’urbanisation croissante et donc le grignotage de l’espace rural agricole. Dans un pays qui a connu le régime communiste pendant plusieurs décennies, où l’État prônait la diminution de l’espace bâti, l’étalement de la ville est aujourd’hui très prégnant. Or, depuis 1991, les autorités actuelles voient cela comme une forme de développement territorial. Bien que le phénomène périurbain connaisse des dysfonctionnements, les paysages qui en résultent sont très différents de ce qu’il y avait il y a vingt ans. Occupés la plupart du temps par de nouvelles zones résidentielles, d’espaces de bureaux ou de centres commerciaux ces espaces affichent une grande attractivité aujourd’hui.

Peri-urban landscapes, these “third spaces” (M. Vanier, 2008), are in full developing in Europe. They appear under different forms, depending of countries, but also depending on local stakes. In Romania, and especially in Bucharest, these spaces are knowing different facets, heaving also a common point: growing urbanisation, hence rural and agricultural eroding space. In a country that has known communist system during many decades, where the urbanized space narrowing making part of the State policy, urban sprawl is on the agenda. The authorities are seeing that like a form of territorial development. Although periurban phenomenon knows dysfunctions, landscapes that result are very different of landscapes of twenty years ago. Occupied most often by residential zones, office spaces or commercial centres these spaces show a big attractivity.

INDEX

Mots-clés : paysages périurbains, propriété foncière, fragmentation parcellaire, étalement urbain, Bucarest

Keywords : peri-urban landscapes, property ownership, plot's fragmentation, urban sprawl, Bucharest

AUTEUR

NICOLETA TICANA

Doctorante à ESO-Angers, UMR 6590 CNRS, ED Degest, elle est allocataire-monitrice à l'université d'Angers.

nicoleta.ticana[at]gmail[dot]com