

## L'EVOLUTION DU PERIUBAIN DE LA VILLE DE IASI PAR RAPPORT A SA FAVORABILITE POUR LES CONSTRUCTIONS

O. STOLERIU<sup>30</sup>, C. STOLERIU<sup>31</sup>, A. URSU<sup>1</sup>

**ABSTRACT. The evolution of the periurban areas of Iasi city in rapport with suitability for buildings.** Based on two indicators, the paper analyzes the evolution of the built areas in Iasi's periurban territory. The correlation with the functionality and the population's socio-demographical structure leads to the identification of the factors structuring the dynamics of the urban extend after 1990. It also helps to establish a typology of the periurban areas.

\*

Après 1990, des transformations majeures affectent l'économie des villes roumaines, en reconfigurant leur hiérarchie et leur statut territorial. L'aire d'influence urbaine souffre des ajustements importants en fonction de nouveaux phénomènes socio-démographiques et économiques: décentralisation des activités de commerce et production, périurbanisation, rurbanisation, étalement urbain, reconfiguration de l'occupation du sol etc.

### ASPECTS METHODOLOGIQUES

Afin de mettre en évidence des types de favorabilité à la construction parmi les terrains périurbains, on a créé et classifié deux couches vectorielles successives, représentant les pentes et l'orientation des versants. Ensuite on a établi une typologie des terrains construits en fonction de leur favorabilité naturelle par rapport à leur utilisation actuelle et aux facteurs socio-humains qui ont régi leur individualisation. A partir des connaissances de terrain, on a délimité un espace d'étude correspondant à une aire où l'influence de la ville se manifeste d'une manière plus visible, engendrant une transformation significative du paysage rural. Il s'agit d'un territoire situé au voisinage immédiat de la ville, répondant simultanément à plusieurs critères: une croissance démographique importante; le poids élevé de la population migrante, allant jusqu' à 90 % d'habitants qui travaillent hors la localité de résidence; une forte proportion des constructions neuves; compression sociale et changement social dynamique; complexité et fonctions multiples. Espace de transition entre l'urbain et le rural, le périurbain garde une proportion élevée d'espaces non urbanisés, associée à la mixité de l'usage du foncier: espaces bâtis et un poids élevé des surfaces agricoles et forestières.

#### Disparités nord-ouest/sud-est

Le poids de la population migrante et l'évolution de la surface habitable (Fig.1) indiquent les principales zones de périurbanisation de la ville de Iasi, délimitant: d'une part, les localités dortoirs situés à l'est de Iasi, dont l'attractivité démographique décroît après 1990, et, d'autre part, les localités d'attractivité plus récente, situées à l'ouest, au sud et au nord de la ville, polarisant la majorité des flux migratoires actuels.

<sup>30</sup> „Al. I. Cuza” University, Faculty of Geography and Geology, 700505, Iasi, Romania

<sup>31</sup> Romania Academy-Iasi Branch, Collective of Geography, 700505, Iasi, Romania

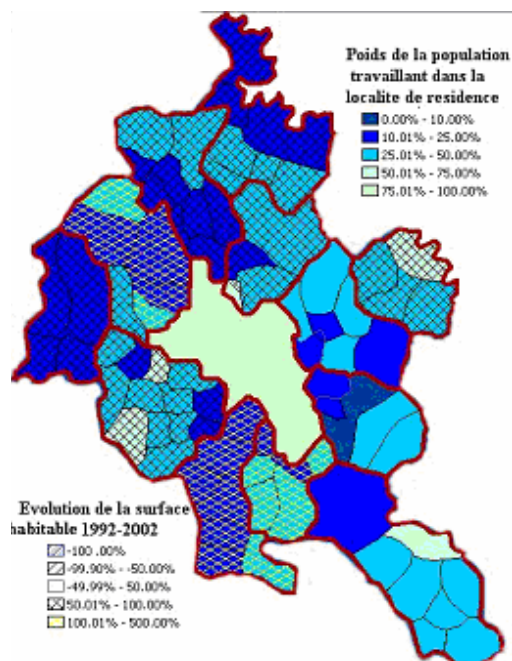


Fig. 1.

L'évolution différenciée de la moitié est de la zone métropolitaine de Iasi par rapport aux parties ouest et sud est expliquée par l'effet limitatif de certains facteurs tels: la frontière politique avec la Moldavie, qui explique le manque d'axes de communication de première importance à l'est de Iasi; les logements collectifs de qualité réduite, hérités de la période communiste; la conservation de surfaces boisées et la présence de certains aménagements hydrotechniques, ralentissent encore l'extension des constructions sur les pentes élevées des versants du nord-est. De plus, ces zones ont longtemps conservé un caractère semi rural, restant donc moins attractives pour les acteurs riches des premières phases de périurbanisation. Elles ont polarisé surtout des habitants à la recherche d'une ressource de vie complémentaire dans la pratique d'une agriculture de subsistance. C'est à peine les dernières années que l'avantage de la proximité de ces terrains commence à être mieux valorisé et traduit dans des renouvellements de la population. Les facteurs climatiques, comme la direction dominante du vent (NW-SE), sont à l'origine de l'emplacement de la principale plateforme industrielle et de la décharge de la ville. Ce sont seulement les habitants aux bas revenus et les acteurs d'un retour rural progressif (au début temporaire, et définitif après la retraite) pour lesquels l'influence fort restrictive de ces facteurs est surmontée par l'attractivité des prix plus bas des terrains.

De l'autre côté d'un axe d'orientation nord - ouest/sud-est, l'étalement rapide des quartiers résidentiels, et la décentralisation des services ou de l'industrie sont dus à la présence d'axes routiers d'importance régionale, ajoutée au poids élevé des terrains favorables à la construction, aux beaux paysages et aux comportements sociaux spécifiques: regroupement de la population selon les revenus. L'évolution du marché foncier contribue à la différenciation de plusieurs ceintures à l'intérieur des deux secteurs périurbains mentionnés ci-dessus. Ces couches se sont successivement individualisées par rapport aux axes de communication, aux services et réseaux d'utilités.

## LA FAVORABILITE GEO-MORPHOLOGIQUE

**1. L'inclinaison des pentes– Figure 2.** L'extension de l'espace bâti aux proximités de la ville a généralement débuté sur des terrains à favorabilité élevée : 70 % des terrains occupent des pentes sous 5 degrés d'inclinaison. Les quartiers construits au sud, et puis à l'ouest de Iasi, se superposent aux surfaces relativement planes, sur des pentes inférieures à 5 degrés. Ultérieurement l'intensification rapide des flux de population quittant la ville engendre un accroissement rapide de la pression foncière et l'extension en tâche d'huile des zones construites. Ce type d'évolution est expliquée par la recherche d'une proximité des réseaux édilitaires déjà présents ou à meilleure probabilité d'y être aménagés; quant à la proximité sociale, généralement imposée par les prix des terrains, elle devient un critère principal pour certains habitants qui continuent de préférer des terrains de favorabilité inférieure pour la construction, aux prix élevés, mais dans un quartier résidentiel de prestige (les quartiers de villas au sud-est de Iasi).

**2. L'orientation des versants - Figure 3.** La géomorphologie locale induit une domination des pentes d'exposition nord-est (environ 25 % du territoire bâti) et sud / sud-ouest (30%). Les nouvelles constructions sont principalement localisées sur des versants d'orientation favorable: sud et sud-est (34% des surfaces bâties : les quartiers du sud – Valea Adanca, Iezareni; et de l'ouest de Iasi – Valea Lupului) et sud-ouest (12%: les zones de Bucium et Holboca).

**3.** À partir deux paramètres du cadre naturel on a établi quatre types de favorabilité à la construction pour les espaces périurbains récemment bâtis autour de Iasi. La structure sociodémographique des nouveaux arrivants a contribué à l'affinement de cette typologie (Fig.4):

- le type 1 (occupant 25,95% du territoire: outre les versants du nord de la ville et de Galata)- correspond aux pentes fortes, généralement d'exposition nord-est. L'instabilité et les processus géomorphologiques actifs rendent généralement défavorables ces terrains pour les constructions. Avant 1990 les aménagements agrotechniques ont permis leur utilisation agricole, principalement pour la viticulture. Après 1990, simultanément à l'essor de la périurbanisation et sur le fond d'une attitude de laisser faire des autorités, ces terrains ont été occupés par des constructions: surtout au sud de Iasi et au nord-ouest. Ce sont généralement des terrains à prix modérés, situés à la proximité de la ville, le long des routes secondaires, et occupés, en première phase, par une population à bas revenus: Valea Adanca, les versants de Galata, la vallée de Rediu, au sud et au nord-ouest de la ville. En deuxième phase, lors de la croissance de la pression foncière, les possibilités de raccordation aux réseaux édilitaires et la construction de quartiers plus riches en proximité entraînent l'extension et la densification de l'espace bâti.

- le type 2 occupe 34,11 % de la surface étudiée. Ce sont des terrains à pente réduite (sous 5 degrés d'inclinaison), d'exposition SE ou SW, ayant une favorabilité élevée pour les constructions: terrasses, plateaux interfluviaux, revers de cuestras. Occupés en première phase par des quartiers plus modestes (au sud de Iasi), l'espace bâti y évolue en

tant que superficie, architecture et structure sociodémographique des habitants. La qualité des terrains y étant redoublée par la proximité des axes de communication importants (à l'ouest de Iasi : Valea Lupului) ou du centre ville (à Valea Adanca), ils ont connu de fortes hausses de prix ; la proximité des réseaux édilitaires est un critère secondaire pour certains des nouveaux arrivés, lesquels, riches, se permettent, financièrement, de s'y connecter ou de les attirer. Ce sont les zones où les premiers services de proximité commencent à émerger: petits commerces, restaurants. La favorabilité de ces espaces diminue le long des vallées étroites (de Vamasoia, Rediu), à cause du risque d'accumulation des eaux lors des pluies intenses. Ce fait impose donc des précautions techniques appropriées. Sur les fronts des terrasses (Miroslava et Valea Lupului) l'ouverture et la stabilité des terrains favorisent l'étalement de l'espace bâti, bien loin de la rue principale.

- le type 3, le moins favorable, occupant 13,66% de la superficie considérée, est représenté par des versants à pente très forte (> 60 degrés d'inclinaison) et exposition SW dominante, significativement affectés de processus géomorphologiques actifs. Malheureusement, des habitants urbains riches, attirés par le paysage et le prestige des nouvelles zones résidentielles du sud-est de la ville (Bucium, Pietraria, Paun), ignorent souvent le risque élevé de glissements du terrain; malgré le substrat plus dur, ce risque est même accentué, vu la diffusion rapide des villas de grande dimensions sur les versants escarpés.

D'autres terrains de cette classe qui viennent d'être affectés à l'utilisation résidentielle, sont les versants du sud de la ville et le versant ouest de Copou, où les risques naturels sont encore plus élevés, à cause du substrat argileux. Malgré tout cela, la bonne renommée sociale de la zone et la beauté du paysage y continue à soutenir l'essor inquiétant des constructions.

- le type 4 (26.46%) est représenté par des pentes réduites, surtout d'exposition nord: les terrains plats des plaines fluviales, à favorabilité moyenne pour les constructions, vu les améliorations agrotechniques imposées par les nappes phréatiques proches de la surface. Ce type est présent dans la plaine du Bahlui qui, à l'ouest de la ville, a connu un essor économique et immobilier particulier, grâce à la présence du plus dynamique axe commercial et de communication local: Iasi-Letcani. L'indice de favorabilité y est plus complexe, fait reflété dans la différenciation des prix et des fonctionnalités des deux côtés de la route. Le côté sud, occupé par l'industrie et le commerce, correspond à des terrains au surplus d'eau, nécessitant des travaux de surélévation du niveau.

Le côté nord, à utilisation résidentielle, reste, entre Letcani et Valea Lupului, presque inutilisé, à cause du nombre élevé de piliers d'électricité, qui, dans ce cas, constituent un facteur limitatif. De plus, la paroi abrupte créée lors des excavations de terre pour alimenter le surélévation du terrain au sud de la route, y représentera, pour l'avenir, un autre facteur de limitation pour l'extension du bâti.

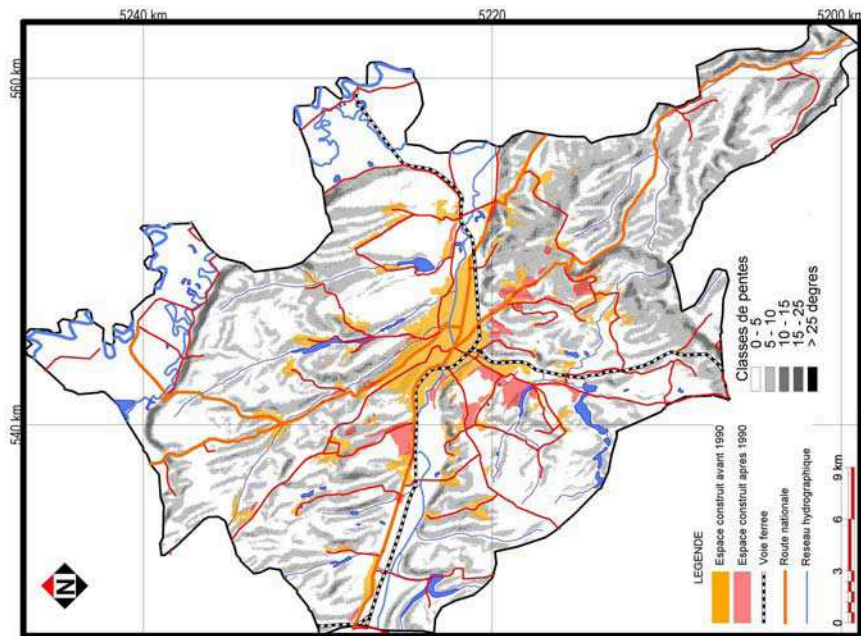


Fig. 2

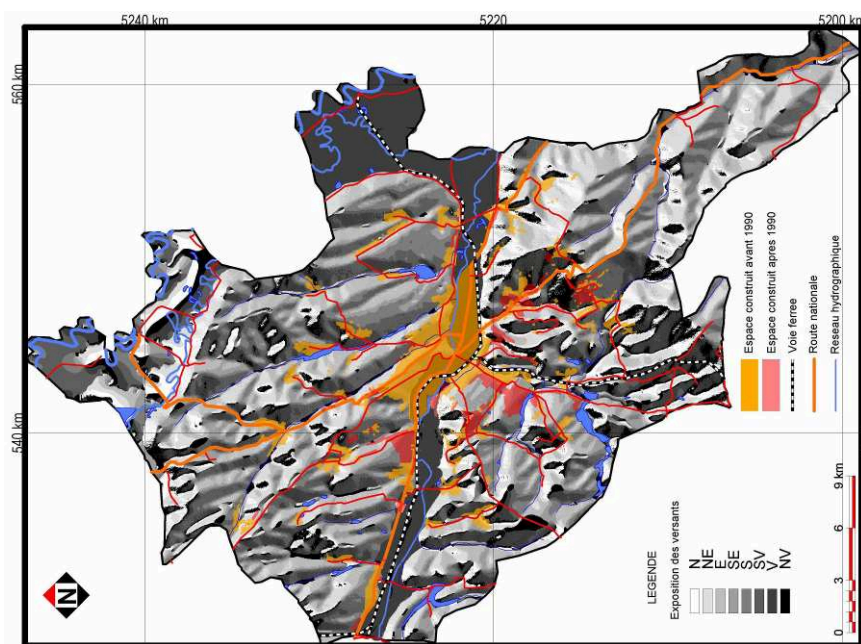


Fig. 3

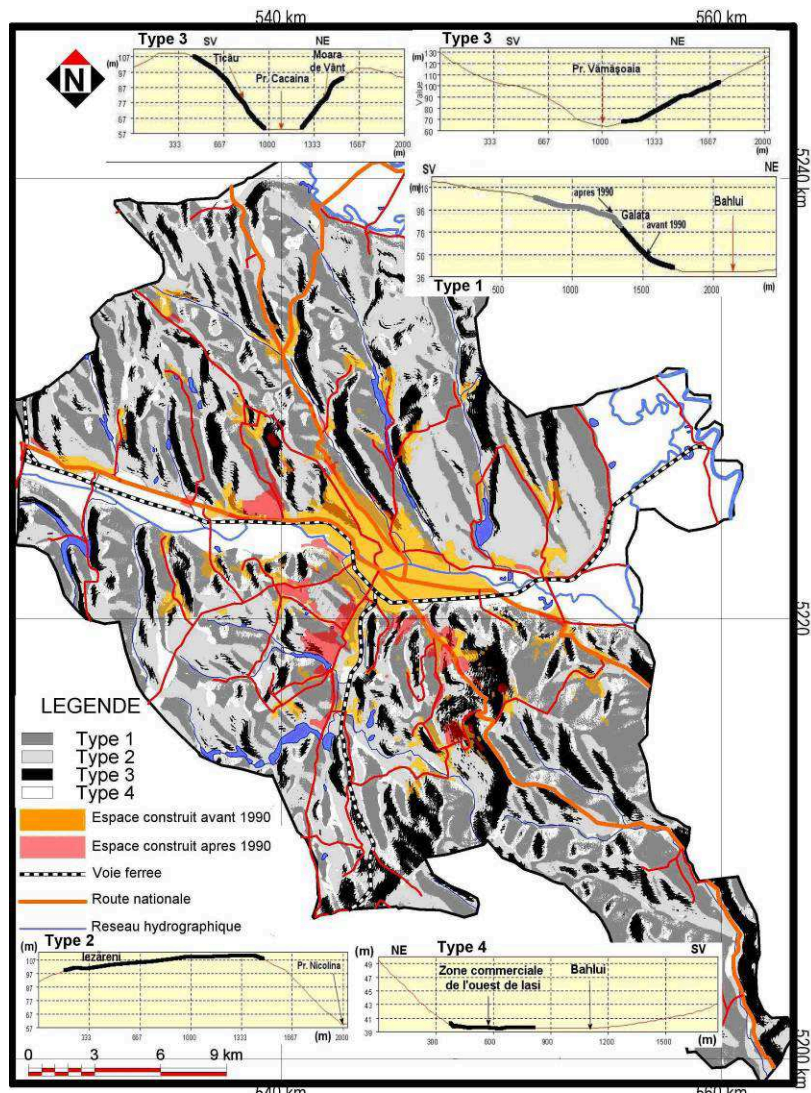


Fig. 4

## BIBLIOGRAFIE

1. Al. Ungureanu, O. Groza, I. Muntele (2002), *Moldova: populația, forța de muncă și așezările umane în tranziție*, Edit. Corson, Iași
2. \*\*\* (1987), *Geografia municipiului Iași, travail collectif*, edit. UAIC, Iași