



HAL
open science

Agir sur l'urbanisation induite dans la fabrique des périphéries floues

Philippe Dehan

► **To cite this version:**

Philippe Dehan. Agir sur l'urbanisation induite dans la fabrique des périphéries floues. “ Aménagements urbains en Ile de France. Manières de dire, manière de faire. ”, Institut Région Paris / ENSA Paris Belleville, Mar 2022, Paris Ensa Paris-Belleville, France. <https://www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/histoire-et-cultures-de-lamenagement/amenagements-urbains-en-ile-de-france-manieres-de-dire-manieres-de-faire/>. hal-04446959

HAL Id: hal-04446959

<https://hal.science/hal-04446959v1>

Submitted on 8 Feb 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Aménagements urbains en Île-de-France.

Manières de dire, manières de faire.

Cycle de conférences proposé par l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, L'Institut Paris Region et le comité d'histoire du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Agir sur l'urbanisation induite dans la fabrique des périphéries floues

Philippe Dehan

La distinction proposée par Pierre Lavedan entre *villes créées* et *villes spontanées* doit être étendue aux *extensions urbaines* car elles relèvent de deux types d'acteurs différenciés avec, d'un côté les «acteurs officiels» de l'urbain et, de l'autre, les acteurs individuels, entreprises et ménages. Dans les pays en développement, ces derniers créent de gigantesques quartiers informels. En France, leur action est encadrée par *l'urbanisme réglementaire*, outil de régulation du *système urbain* dont l'impact reste faible, produisant une « *urbanisation semi-spontanée* » qui caractérise les lointaines périphéries métropolitaines.

Depuis 1947¹, toutes les enquêtes montrent la préférence des français pour la maison individuelle, aujourd'hui plébiscitée à 84%. Comme seuls 56% des ménages en ont une, la pression liée à ce désir est de 28 %. La *stratégie résidentielle* des ménages est donc un moteur essentiel de la périurbanisation, qui se construit à partir *du temps de transport acceptable* pour accéder au travail. En province, ce temps est d'une demi-heure, soit environ 30 km. En Ile-de-France, ce temps est le double, soit 60 km. C'est dans ce cadre que les actions d'aménagement des métropoles et de la région Ile-de-France ont un impact sur de nombreuses communes situées au delà de leurs périmètres administratifs, par un phénomène d'induction urbaine peu encadré. Ainsi, la création d'une zone d'emploi métropolitaine fait naître une *zone de résidence potentielle* qui dépasse largement les limites de l'agglomération et de son Scot, touchant des communes forts éloignées, gérées par leur Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) qui, dans les faits, induit un saupoudrage urbain autour du moindre village ou hameau, grignotant terres agricoles et naturelles. Soulignons que ce processus concerne aussi le commerce pour lequel *l'habitant consommateur* use du même principe d'accessibilité automobile selon un isochrone réduit à 20 mn. Depuis 40 ans, par la modification de ses habitudes de chalandise l'habitant est aussi co-acteur des implantations commerciales, délaissant le commerce des centres pour se tourner vers les équipements périphériques. De la même manière, les entrepreneurs des PME et TPE quittent les centres urbains pour se relocaliser sur les terrains peu chers et facilement accessibles des zones d'activités créées par les communes qui cherchent à attirer emplois et cotisation foncière. Le processus de désertification des petites villes, bourgs et villages est donc global touchant commerce, activité et logement dans un mouvement général de périphérisation de la production urbaine.

¹ « *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine, Une enquête par sondage de 1945* », 1947, réédition présentée par Catherine Bonvalet, ined 2019.

C'est dans ce cadre systémique que les actions d'aménagement des métropoles ont un impact sur l'évolution « semi-spontanée » de nombreuses communes situées au delà de leurs périmètres en créant des opportunités nouvelles pour les ménages et entreprises, acteurs de la fabrique de ces *périphéries floues*. Floues, car, contrairement à l'Allemagne où *l'essaimage urbain périphérique* se fait de manière assez compacte autour des noyaux des bourgs et villages existants, en France, il se fait par saupoudrage autour du moindre bourg ou hameau, qui se dote de mini-extensions grignotant, lentement mais sûrement, des terres agricoles ou naturelles. L'une des caractéristiques les plus étonnantes de ce phénomène est qu'il ne touche pas seulement les aires métropolitaines, mais aussi les petites villes en décroissance, comme Guéret, accentuant leur désertification progressive. Dans ce contexte, et en particulier dans la perspective d'une politique nationale du *Zéro Artificialisation Nette (Zan)* qui affiche la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels, la question la pertinence des PLU des petites communes de ces périphéries se pose. Sans relation directe avec les politiques d'aménagement des agglomérations et de leurs Scot, leur réglementation est généralement plus adaptée à la gestion de la pente des toits et de la couleur des enduits qu'à la rationalisation de *l'utilisation des sols*, de la *densité urbaine* et à la limitation de la *déruralisation* (terme plus juste qu'*artificialisation* qui n'intègre pas le fait que l'agriculture industrielle est peu performante en terme de biodiversité). Pour modifier cet état de fait, il importe d'ouvrir des pistes visant à améliorer les outils réglementaires de ces petites communes, en profitant de possibilités offertes par la loi Alur de 2014 qui n'impose plus de modèle réglementaire et autorise de nouvelles approches.

Pour renouveler les PLU et les rendre plus pertinents, notre hypothèse est qu'il faut abandonner les réglementations basées sur des normes précises et chiffrées d'implantation ou de hauteur pour revenir à une vision ancrée dans les questions morphologiques en proposant à ces communes de concevoir leur évolution à partir de quatre outils :

1- Un *référentiel des formes urbaines* régional, sorte d'*atlas des formes urbaines* auquel les PLU devraient se référer qui montrerait la relation entre formes urbaines, densité, intimité des voisinages, et qualité des espaces publics.² Il proposerait un panel de typologies dans lesquelles le PLU pourrait puiser. Il faut pour le construire, affiner les distinctions typologiques des différents tissus : décomposer le tissu urbain traditionnel entre centre-bourg, faubourgs, implantations d'origine rurale ; mettre en avant la diversité de l'urbanisation fonctionnaliste des années 1960-70 en distinguant ensembles composés de barres et de tours, résidences constituées de plots, complexes urbanistiques de grande échelle. Et il ne faut surtout ne plus parler de maison individuelle au singulier mais intégrer sa pluralité urbaine car ses densités varient de 10 à 50 maisons à l'hectare, produisant des formes urbaines très variables, entre pavillonnaire diffus, linéaire, ou en drapeau, lotissements passant, ouverts ou fermés, et « permis groupés ».

Un tel référentiel permettrait aux communes de prescrire des densités congruentes adaptées à leur contexte, et des découpages fonciers porteurs de qualités de formes urbaines³.

² Quelques travaux ont déjà défriché ce type d'approche. Voir Roustan F. (dir), « *Densité & formes urbaines dans la métropole marseillaise* » Emberton ed., Marseille 2005, et Belliot M. (Dir), « *Habitat, formes urbaines, densités comparées et tendances d'évolution en France* », FNAU, Paris 2006.

³ Selon l'analyse du Gridauh, le principe d'un tel lexique ne pose pas de difficulté « lorsque ce dernier est matériellement inséré dans le règlement » voir fiche 3 page 4, in Fiche PLU du Gridauh, 2018, <https://www.gridauh.fr>

2- *L'affirmation d'une priorité à la réhabilitation et à la densification douce.* Il s'agit d'un côté de favoriser les processus type Bimby⁴ lorsque la structure du tissu urbain le permet, et de repenser les règles de transformation du bâti existant pour favoriser sa revalorisation. Il faudrait par exemple interdire l'imposition de stationnement pour les réhabilitations et promouvoir des règles favorisant la création d'espaces extérieurs, terrasses, balcons, cours appropriables, de manière à ce que l'habitat urbain concurrence l'attrait de la maison individuelle.

3- La réintroduction d'une *pensée compositionnelle*, largement abandonnée depuis l'introduction des POS en 1967 et qui, comme dans les *plans d'aménagement d'embellissement et d'extension* antérieurs, pose en amont de l'aménagement la question des tracés, en lien avec les formes urbaines, en intégrant l'activité autrement que par la création de zones autonomes.

4- Une *morphogénèse prospective*. Il semble aussi fondamental de profiter des outils 3D pour intégrer un processus de vérification de l'action des règles du PLU à partir du développement de plusieurs hypothèses de mutations à 12 ou 15 ans. Cet exercice devrait avoir lieu en amont de la consultation des habitants, et en particulier de l'enquête publique, pour que la discussion puisse s'appuyer sur des maquettes facilement compréhensibles du public.

Une telle approche engendrerait des besoins en finances et en compétences dont ne disposent pas les petites communes et intercommunalité. Elle devrait donc être développée à un niveau territorial supérieur disposant d'une agence urbanistique de niveau métropolitain ou régional ou, pourquoi pas départemental, par une extension des missions des CAUE.

Lien de la conférence sur le site IPR :

<https://www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/histoire-et-cultures-de-lamenagement/amenagements-urbains-en-ile-de-france-manieres-de-dire-manieres-de-faire/>

⁴ Bimby, acronyme de « build in my backyard » soit « *construisez dans mon jardin* », invention antonyme de Nimby (Not in My Backyard) conçue par deux architectes urbanistes, Benoît Le Foll et David Miet. L'idée est de définir un mode de production urbaine densifiant les quartiers pavillonnaires existants.