

# VILLES EN PARALLELE

*Directeurs Galia et Guy BURGEL*



*Sous la direction de Guy BURGEL  
avec la collaboration de Suzanne FINE  
et Jean-François SERRE*

**MATÉRIAUX  
POUR LA VILLE  
DE DEMAIN**

49

50

novembre 2020

***Philippe AMELLER***

**Résumé :** Si les grandes pandémies ont fait évoluer nos villes les siècles passés, celle que nous vivons ne suggère aucune solution lisible face aux multiples contradictions soulevées par notre mode de vie. Seul le désir de verdure s'exprime clairement. Il remet en cause les valeurs de la ville dense, il interroge sur le destin des villes moyennes souvent en déclin, et sur la tentation du pavillonnaire avec son cortège de problématiques écologiques. Il s'agit aujourd'hui d'analyser ces phénomènes et de proposer des réponses pour ralentir cette tendance qui risque à terme de dégrader notre environnement et la qualité des territoires.

**Mots clefs :** pavillonnaire et densité, zoning de la ville compacte, désertification des villes moyennes, pandémie et étalement urbain, Plan Local d'Urbanisme, valorisation des territoires

**Abstract :** *Compact city and urban sprawl* – If the big pandemics have made our cities evolve in the past centuries, the one we are living through does not suggest any readable solution to the multiple contradictions raised by our way of life. The only clear statement is the longing for greenery. It questions the values of the densely populated city, it questions the fate of medium-sized cities, often in decline, and the temptation of the suburban detached house with its host of ecological problems. The aim today is to analyze these phenomena and to propose answers to slow down this trend, which in the long-term risks degrading our environment and the quality of the territories.

**Key words :** area pavilion and density, compact zoning, desertification, medium-sized cities, pandemic and urban sprawl, local urban plan, valuation of territories

**Philippe Ameller** est architecte et Ingénieur HQE (Haute Qualité Environnementale), membre de l'Académie d'architecture. Il intègre l'atelier d'Henri Ciriani au sein de l'école d'architecture UP7, puis UNO à UP8. Diplômé en 1982, il débute son activité par le concours du ministère des Finances à Bercy, pour lequel il obtient le 3e prix. Philippe Ameller fonde l'agence Ameller & Dubois avec Jacques Dubois en 1990. Ensemble, ils cosignent de nombreuses commandes publiques et privées, entre autres le Commissariat de Provins, les logements Boucicaut à Paris (première ZAC éco certifiée de France), le groupe scolaire Pierre Perret à Serris et les Halles de Pau.

## VILLE DENSE ET PÉRIURBAIN

*Philippe*  
**AMELLER**

Si les grandes pandémies ont fait évoluer nos villes en raison de la nécessité de préserver la santé et l'hygiène de ses habitants, celle que nous vivons semble ne pas nous suggérer de solution lisible face aux multiples contradictions soulevées par notre mode de vie aujourd'hui. Le confinement et la distanciation s'affirment comme les réactions à court terme mises en œuvre pour en limiter la

## ***Ville dense et périurbain***

diffusion, sans proposer de perspective claire sur notre aménagement urbain.

La ville dense et les progrès de la médecine ont constitué jusqu'à maintenant la réponse la plus pertinente face aux enjeux environnementaux et sanitaires de notre société disposant d'équipements de santé de pointe, de transports en commun bien organisés, privilégiant la proximité et l'échange, bénéficiant d'un bassin d'emplois et de lieux de divertissement. Mais face à la pandémie, c'est dans la quête d'un lieu protégé au contact d'un espace privatif extérieur que se précipitent ceux qui le peuvent. Le pavillonnaire ou la résidence secondaire, comme la vie à la campagne, interrogent les valeurs communes promues par la ville compacte, induisant à terme la revalorisation des bourgs, mais aussi une consommation supplémentaire du territoire et de ses paysages avec son étalement urbain, favorisé par l'extension du télétravail et l'expansion du e-commerce.

Il est cependant nécessaire, en raison de la crise sanitaire et de la montée des périls climatiques, malgré la profonde crise économique en cours, d'explorer les pistes qui peuvent accompagner la transition vers la ville de demain, sa dimension, sa densité, ses espaces extérieurs et son mode d'habitat. Il s'agit de protéger notre territoire de la tentation d'une consommation extensive et sa transformation en une immense zone périurbaine.

### **Le constat**

La convention citoyenne pour le climat a inclus un chapitre dans son rapport qui traite de la lutte contre l'artificialisation des sols. Restreindre le nombre d'hectares pouvant être artificialisés, interdire toute artificialisation des terres, tant que des réhabilitations ou friches commerciales dans l'enveloppe existante urbaine sont possibles, prendre des mesures « coercitives » pour stopper les aménagements de zones commerciales périurbaines, faciliter les changements d'usage des terres artificialisées non occupées, sont des thèmes majeurs abordés dans ce rapport et rapidement validés par le gouvernement.

Ces dispositions sont essentielles pour limiter l'étalement urbain, plaie de notre aménagement du territoire, facteur de disparition progressive de la biodiversité. En disposant du plus grand nombre de m<sup>2</sup> de supermarchés par habitant, du record mondial de ronds-points et de panneaux publicitaires, de la surface agricole la plus artificialisée chaque année par m<sup>2</sup> construit, le pays montre qu'il n'a pas pris sérieusement la mesure de ce drame qui affecte nos paysages et nos modes de vie. Malgré des réglementations récentes non respectées, l'étalement urbain s'est accru ces deux dernières années, à l'encontre des discours convenus.

Le désir confirmé par la pandémie de disposer de jardins montre l'attraction que le pavillonnaire ou la résidence secondaire exerce désormais. Cadres adeptes du télétravail, à distance cependant raisonnable de leur lieu d'emploi, retraités s'installant en bord de mer, familles recherchant l'espace intérieur comme extérieur qui leur a manqué, chacun se projette dans une vie moins soumise aux contraintes d'une ville sans espaces verts, souvent ressentie comme polluée, saturée, bruyante et insécurisée. Les aspirations à une densité urbaine plus faible est bien présente comme le risque d'une accélération de l'étalement urbain. Et même si certains bourgs de régions attractives peuvent espérer revitaliser leur centre, la majorité des départs participeront certainement de cet étalement ou du mitage des paysages.

## **La ville dense**

Cet urbanisme extensif interroge sur les échecs de la ville compacte d'aujourd'hui. L'exemple de Paris est à ce titre très significatif. Ses élus, à l'exception des écologistes, n'ont pas anticipé l'évolution de nos besoins. De vastes surfaces et friches acquises auprès de la SNCF pour les jeux Olympiques projetés de 2012 ou libérées par le départ d'entrepôts, n'ont pas été transformées en espaces verts pourtant indispensables à l'une des capitales les moins vertes du monde. Il s'agissait de construire pour loger de nouveaux habitants et leur permettre de bénéficier des qualités de la ville. Mais cet effet social relativement faible en termes quantitatifs a eu des

## ***Ville dense et périurbain***

conséquences perverses, et n'a pas bénéficié aux Parisiens. Les entrepôts et activités réimplantés en périphérie ont généré à leur tour de l'étalement urbain, les familles sont parties, ne trouvant plus, au-delà des prix élevés, l'espace libre et sécurisé pour leurs enfants. Le phénomène se comprend ainsi : la ville très compacte se densifie en logements et équipements, mais, d'une part, elle ne crée pas suffisamment de parcs et jardins significatifs, d'autre part, elle déplace à distance ses activités et ses entrepôts. Densifier une ville sans lui réserver d'espaces verts compensatoires et en la vidant de ce qui l'irrigue, fabrique aussi, par ce *zoning* déguisé, de l'étalement urbain. Si la ville veut répondre aux enjeux d'aujourd'hui, sa densité doit être organisée pour intégrer, au-delà de la plantation d'arbres isolés, des espaces libres de taille conséquente, tout en réintroduisant en son sein des lieux d'activité. Il s'agit de dédensifier et réorganiser l'espace quand c'est encore possible, la ville trop compacte ne disposant que d'une marge réduite, car moins résiliente et moins adaptable à des évolutions accélérées. Cet enjeu foncier et son mode de répartition sont la base de la conception de la ville de demain, pour la garder attractive, vivante et agréable.

## **Les villes moyennes**

Les villes moyennes et les bourgs souffrent particulièrement de la désertification de leurs centres au profit de leur périphérie. Afin d'y remédier, le plan national « Action Cœur de Ville » a établi des partenariats d'investissement. Ces actions de revitalisation sont essentielles : réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville, développement économique et social, mise en valeur de l'espace construit et paysager, accès aux équipements et services publics, transports étoffés. Le sujet de la revitalisation des villes moyennes est cependant difficile. C'est elles qui subissent et vont subir le plus lourdement les effets des mutations en cours : peu d'attractivité pour les unes, communautarisme exacerbé pour les autres, elles sont soumises à la disparition progressive de leurs services de proximité désormais regroupés dans les métropoles, celle des commerces au profit des centres commerciaux et désormais

du e-commerce, de la réduction progressive des lieux d'échanges, cinémas, cafés, au profit des livraisons à domicile et des plateformes numériques, de leur isolement par la disparition progressive des transports publics, de la dégradation de leur patrimoine, d'une insécurité croissante. Par ailleurs, de nombreux notables, à la tête de centres commerciaux, s'opposent à toute évolution pour conserver leurs prérogatives.

Il s'agit pourtant de procurer à ces villes moyennes les valeurs de la ville dense faute de quoi leur déclin ne pourra que se poursuivre. Elles ont un potentiel de restructuration qu'il s'agit de définir précisément, afin de leur donner les moyens de retrouver leurs qualités et participer ainsi à leur revitalisation plutôt qu'à la conquête de nouvelles surfaces à lotir. Restructurer plutôt que construire est au cœur de cette réflexion. Ces villes pourront absorber de l'habitat supplémentaire sans étalement si les édiles ont le désir de les façonner en en maîtrisant le foncier puis en les rénovant, en y ramenant la vie, l'échange et la sécurité qui en ont progressivement disparu. Il s'agit de définir exactement ce qui est nécessaire à chacune d'entre elles, aux besoins locaux, espaces verts, lieux d'échanges, services indispensables, commerces de proximité, sauvegarde du patrimoine. La politique publique doit débiter par une analyse de chaque contexte, confiée à des équipes pluridisciplinaires, à partir de laquelle pourront émerger un état des lieux et une vision claire des nécessités à prioriser. Ces spécialistes ne doivent pas se limiter aux élus, partenaires financiers et acteurs du logement et du commerce, mais introduire urbanistes, architectes et paysagistes au cœur même de leur réflexion, garants d'une vision globale et transversale de la problématique posée et riches de leur expérience croisée de terrain.

## **Le périurbain**

Le *Plan Local d'Urbanisme (PLU)* est l'outil qui devrait permettre la préservation du territoire, or il n'en est rien. Toutes les études montrent que les communes rurales et périurbaines privilégient les trames urbaines peu denses pour des raisons politiques,

sociologiques ou économiques. La réglementation définie par les élus dans le cadre du *PLU* organise par zones cette sous-occupation du sol. Elle est favorisée par la loi qui impose le recours à l'architecte au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (170 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette auparavant), générant un modèle pavillonnaire largement diffusé par les constructeurs, devenu la référence nationale de l'habitat individuel. Il n'y a plus ainsi en France de place, hors l'ancien, pour la grande maison familiale intergénérationnelle, la propriété partiellement louée ou partagée.

Les dispositions réglementaires de distanciation des constructions qui accompagnent cet urbanisme sont quasiment acquises dans les mentalités. La règle du  $H = L/2$  qui traite de la distance aux limites séparatives est, à ce sujet, édifiante. Un pavillon est ainsi séparé de son voisin d'une distance égale à sa hauteur en pignon, soit 8 à 9 m de part et d'autre, quand tant d'autres pays privilégient la grande maison, le pavillonnaire ou le semi-collectif en bande, divisant par deux la largeur d'emprise de chaque parcelle et la voirie qui lui est associée. Le *PLU* rend quasiment « obligatoire » l'étalement urbain par ce type de dispositions, et par la volonté politique de ne surtout pas modifier la forme urbaine que les habitants viennent chercher spécifiquement dans le périurbain. Le désastre écologique de ce type d'urbanisme est bien connu, extension des réseaux, « autosolisme », destruction d'espaces naturels, absence d'équipements. Il s'agit bien de modifier la réglementation pour permettre des alternatives aux lotissements en générant des formes urbaines mixtes intégrant aussi la nature en ville et, comme l'a proposé la convention pour le climat, des constructions plus importantes.

Il s'agit aussi de faire évoluer le *zoning* pour introduire une mixité progressive substituant à des zones spécifiques des éléments mélangés : logements, commerces, activités. Ce thème essentiel est effleuré dans la convention citoyenne du climat mais doit être sérieusement étudié : changer l'usage des terres artificialisées c'est supprimer le *zoning* sous sa forme actuelle, c'est reconverter des espaces déjà occupés. C'est introduire des réflexions à une échelle micro-urbaine qui densifie ce qui peut l'être progressivement, en ajoutant de la mixité à l'échelle locale. Cela nécessitera un travail

contextuel pour s'adapter sans cesse à l'évolution des formes urbaines. Ce travail d'étude minutieuse, c'est là encore aux urbanistes, architectes et paysagistes, de s'en charger pour accompagner les édiles locaux. La densité urbaine doit être nuancée en fonction de chaque situation : introduction d'habitat et d'équipements dans des zones commerciales, densification bâtie des zones pavillonnaires, création d'espaces verts ou sportifs de proximité, de lieux d'échanges partout. Travailler l'assemblage de ces différents bâtis est un devoir pour préserver le territoire et donner à la ville peu dense des qualités supplémentaires. C'est une diversité des formes urbaines qu'il s'agit de développer, libérées du terrible *zoning* et confortées par des *PLU* réformés.

## **La ville de demain**

C'est donc un double travail contextuel qui peut préparer la ville de demain et éviter d'accroître les erreurs d'aujourd'hui. Il n'y aura pas une vision du monde d'après la pandémie semblable aux grands aménagements lancés par le préfet Haussmann ou projetés par le mouvement moderne. C'est par un travail de micro-urbanisme, d'une part, et une révision complète de notre manière d'aborder la réglementation urbaine, moins soumise aux intérêts locaux, d'autre part, que la ville dense pourra être accueillante et le périurbain se réformer tout en limitant son extension. Comme le montre la convention citoyenne pour le climat qui s'est préoccupée de l'artificialisation galopante des terres, et que conforte cette analyse, seules des mesures coercitives permettront d'inverser les tendances en cours, en faisant entrer dans le juridique les objectifs à respecter ou atteindre et en réformant les aides financières qui ont conduit à cette situation. Et c'est là encore un autre paradoxe : les adeptes de la liberté individuelle, de la concertation et de la vision citoyenne, brandie en étendard de la vertu, doivent accepter que la préservation du territoire et ses effets positifs sur la biodiversité et l'écologie ne s'obtiennent que par des mesures fortes, contraignantes et souvent impopulaires. Au vu de la crise des « gilets jaunes », entamée avec l'instauration de la taxe carbone sur l'essence et le gazole, cette évolution autoritaire sera dans notre pays difficile et douloureuse.

## ***Ville dense et périurbain***

Elle comporte un risque d'excès et de dérive punitive, mais elle est désormais indispensable si, à travers de la préservation du territoire, se comprend aussi le sauvetage de notre planète.

---

## Ville dense et périurbain

Philippe Ameller

### Résumé

Si les grandes pandémies ont fait évoluer nos villes les siècles passés, celle que nous vivons ne suggère aucune solution lisible face aux multiples contradictions soulevées par notre mode de vie. Seul le désir de verdure s'exprime clairement. Il remet en cause les valeurs de la ville dense, il interroge sur le destin des villes moyennes souvent en déclin, et sur la tentation du pavillonnaire avec son cortège de problématiques écologiques. Il s'agit aujourd'hui d'analyser ces phénomènes et de proposer des réponses pour ralentir cette tendance qui risque à terme de dégrader notre environnement et la qualité des territoires.

### Abstract

Compact city and urban sprawl – If the big pandemics have made our cities evolve in the past centuries, the one we are living through does not suggest any readable solution to the multiple contradictions raised by our way of life. The only clear statement is the longing for greenery. It questions the values of the densely populated city, it questions the fate of medium-sized cities, often in decline, and the temptation of the suburban detached house with its host of ecological problems. The aim today is to analyze these phenomena and to propose answers to slow down this trend, which in the long-term risks degrading our environment and the quality of the territories.

---

### Citer ce document / Cite this document :

Ameller Philippe. Ville dense et périurbain. In: Villes en parallèle, n°49-50,2020. Matériaux pour la ville de demain. pp. 490-498;

doi : <https://doi.org/10.3406/vilpa.2020.1837>

[https://www.persee.fr/doc/vilpa\\_0242-2794\\_2020\\_num\\_49\\_1\\_1837](https://www.persee.fr/doc/vilpa_0242-2794_2020_num_49_1_1837)

---

Fichier pdf généré le 07/01/2021