



**HAL**  
open science

## Une périurbanisation durable : des écueils aux opportunités

Francois Mancebo

► **To cite this version:**

Francois Mancebo. Une périurbanisation durable : des écueils aux opportunités. Pérennité urbaine, ou la ville par delà ses métamorphoses, volume 2 Turbulences, 2009. hal-02017628

**HAL Id: hal-02017628**

**<https://hal.univ-reims.fr/hal-02017628>**

Submitted on 13 Feb 2019

**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.

## **UNE PERIURBANISATION DURABLE : DES ECUEILS AUX OPPORTUNITES**

**François MANCEBO**

On peut identifier trois causes à l'étalement périurbain : le choix résidentiel, le choix de localisation de certaines activités, les partis-pris d'aménagement. Le choix résidentiel —sous ses versants à la fois économique et hédoniste— est un facteur clé (ORFEUIL, 2001). La vie est idéalisée dans ces périphéries : plus sûre, plus calme, de meilleures écoles, plus proche de la "nature", une atmosphère de "petite ville". Dès l'origine, l'expansion urbaine a été associée dans l'imaginaire collectif aux idées de liberté de choix, de nature, d'espace. Ces idées se combinent au désir d'une maison individuelle avec un petit jardin. Là intervient le point de vue économique : le prix du terrain et de la construction diminue généralement en s'éloignant du centre. De plus, les contraintes d'une construction en ville sont plus nombreuses qu'à l'extérieur. Par conséquent, l'accroissement se fait surtout par des maisons individuelles, souvent groupées en lotissements. Le coût du terrain et de la construction sont aussi les causes de l'installation d'entreprises, d'entrepôts et de grands centres commerciaux, mais ce ne sont pas les seuls. En périphérie, des activités disposent de plus d'espace pour leurs bâtiments et parkings. De plus, le réseau autoroutier les incite à placer leurs entrepôts près de ses accès à l'extérieur de la ville. Surtout, l'influence des politiques d'aménagement est énorme. Cela se joue selon trois modalités :

favoriser les lotissements par une politique foncière et fiscale et en soutenant la construction des infrastructures dans la périphérie (routes, bâtiments publics, écoles) parfois sous la pression de groupes d'intérêt (transporteurs, constructeurs, promoteurs) ; édicter des règlements très restrictifs en centre-ville sous prétexte de préservation du tissu urbain (impossibilité de modifier un bâti ancien pour garder l'image de la ville ; petite taille des parcelles, non modifiables, empêchant la construction de grands immeubles ; faible COS empêchant de bâtir en hauteur, etc.) ce qui donne une attractivité supplémentaire aux espaces périphériques qui n'y sont pas soumis ; politiques de zonage menées sur l'ensemble de l'agglomération spécifiant des espaces distincts affectés à l'agriculture, à l'habitat, à l'industrie aux services. Ce dernier point est particulièrement important, car si l'idée de contrôler le bâti pour éviter le mitage par des villas construites à peu près n'importe où est louable la séparation spatiale des fonctions induit un fort besoin de mobilité et pousse à l'étalement urbain.

Derrière les causes de l'étalement se cache une défaillance du marché immobilier (*market failure*), résultant de trois appréciations défectueuses qui témoignent de son caractère non-durable :

-La non-prise en compte de la valeur d'existence et de la valeur d'option des espaces non-bâties dans le calcul de productivité des terrains. Parcs, forêts et champs sont des espaces de desserrement à proximité de nouvelles urbanisations qui, autrement, perdent une grande partie de leur attrait.

-La sous-estimation du coût des déplacements pendulaires résultant de la non prise en compte les pertes de temps dues au trafic (embouteillages, circulation lente, etc.), de l'encombrement des infrastructures, des nuisances et de la pollution induite.

-La sous-estimation du coût de la construction. En effet, une maison demande un terrain viabilisé (électricité, eau, gaz, évacuation des eaux usées, gestion des déchets) et des équipements de proximité (rues, écoles, espaces verts). Tout cela a un coût, qui n'est en général pas pris en compte, mais supporté par tous les habitants de l'agglomération *via* l'imposition locale.

Certaines communes rurales aux confins de la ville tentent

d'ailleurs de bénéficier d'externalités positives, adoptant une position de passager clandestin (*free rider*) pour proposer une fiscalité locale très avantageuse au regard des communes voisines déjà urbanisées. Elles décuplent ainsi leur population tout en maintenant infrastructures et services à un niveau particulièrement bas. La proximité "automobile" des centres plus anciens assure à leurs habitants de prestations presque égales à celles dont bénéficient ceux d'espaces déjà urbanisés, les charges en moins. Ces communes, attirent en général des ménages aisés, à travers des plans directeurs particulièrement avantageux pour la construction d'habitations individuelles. L'éloignement des réseaux de transports publics renforce cette forme de ségrégation économique, car il oblige à une mobilité individuelle accrue qui nécessite des moyens financiers importants.

### **Écueils ou opportunités.**

L'étalement périurbain engendre nombre d'effets pervers. Le premier est politique. Le développement anarchique des périphéries au cours des trente dernières années s'est produit le plus souvent dans le respect formel des plans généraux d'affectations et des plans directeurs. Cela en dit long sur le retard engendré par des outils devenus vite obsolètes une fois une certaine taille critique atteinte. Pour être le moins visible, ce problème n'est pas le moins redoutable, car les conflits et les blocages qui en résultent entretiennent et amplifient tous les autres difficultés. Dans la croissance périurbaine les frontières "historiques" des villes et des banlieues perdent leur pertinence, car l'échelle d'action d'une commune ou d'un groupe de communes voisines n'est pas adaptée à prendre en charge les nouvelles questions que pose la périurbanisation (GUINEBERTEAU, 2004). Reste la solution d'une action publique pensée et mise en œuvre à l'échelle de l'agglomération, mais il est difficile de faire travailler collectivement des ensembles hétérogènes qui ne se connaissent, voire qui sont en compétition entre eux. La situation est encore plus complexe lorsque l'agglomération recouvre des départements et des régions différentes (BEAUCHARD, 2003). Ce qui est, somme toute, fréquemment le cas.

Il résulte de la paralysie de l'action induite par ces configurations des inégalités structurelles entre communes. Par exemple, un habitat dispersé ou de faible densité oblige à entretenir un réseau viaire considérable. Son coût d'entretien est énorme. Il augmente avec le temps et la vétusté, alourdissant l'imposition locale. Les impôts fonciers deviennent alors vite dissuasifs et les personnes intéressées vont construire "plus loin". Cercle vicieux renforçant l'étalement urbain. Une pseudo solution consiste à faire reposer ces coûts sur l'ensemble de l'agglomération, mais cela favorise un comportement de passager clandestin de la part de communes adoptant volontairement un comportement non-vertueux en matière d'urbanisme puisqu'elles savent qu'elles n'auront pas à le payer plus tard. Les communes fiscalement agressives, isolées, situées dans un environnement riant attirent alors les catégories de population aisées. Inversement, nombre de communes qui dans le passé ont évité un important déficit fiscal en accueillant à la fois des zones industrielles, des zones d'habitation individuelles et des immeubles, se vident de leur population et de leurs entreprises au bénéfice d'espaces périurbains ou plus centraux. Elles deviennent alors de véritables espaces de relégation sociale avec une concentration de population défavorisée, des friches industrielles et des comptes publics très déficitaires.

Par ailleurs, le coût environnemental d'une mobilité exacerbée est partagé par tous les habitants de l'agglomération alors que sa cause est essentiellement limitée à ceux dont l'éloignement oblige à l'organisation de réseaux routiers importants. Si l'étalement urbain induit un gaspillage exponentiel de terrains, ce n'est pas uniquement parce que la densité est faible, c'est aussi parce qu'il faut construire des infrastructures de transport nombreuses et encombrantes : l'accessibilité d'une habitation périurbaine coûte beaucoup plus de surface au sol qu'une habitation dans un espace plus dense.

À terme, la dynamique induite par une telle situation devrait détruire le mythe sur lequel s'appuie ce mouvement d'expansion urbaine (KAHN, 2001). La perspective d'une vie urbaine à la

campagne apparaît totalement illusoire, à mesure que les vagues successives de nouveaux arrivants finissent par tout urbaniser, alors que les voitures finissent par devenir aussi nombreuses et gênantes sur les routes et au bord des trottoirs que dans les centres-villes, à mesure que les temps de transport se rallongent et à mesure que les nuisances de voisinage s'accumulent. Pourtant, il n'en est rien. Cela ne fait pas disparaître le mythe : les personnes qui le peuvent se déplacent simplement un peu plus loin vers des environnements plus paisibles et le même phénomène se reproduit. Quitte à laisser l'espace initial devenu "insoutenable" à de moins fortunés.

Un système routier hiérarchisé en *hub and spokes* est caractéristique de ces espaces périurbains (SALINGAROS, 2005). Le terme *hub and spokes* est utilisé pour désigner la configuration des lignes aériennes où tous les raccordements (les *spokes*-rayons) doivent passer par un "moyeu" central (le *hub*). Ainsi, chaque mouvement passe par le niveau hiérarchique le plus élevé avant de revenir au niveau initial. Concrètement, pour les espaces périurbains, cela revient à prendre l'autoroute urbaine pour acheter sa baguette et son journal. Une telle configuration est marquée dans le paysage par des routes s'éloigner progressivement les unes des autres à partir de points nodaux (ronds-points, entrées de ville, échangeurs). Cela favorise les congestions de trafic en ces points de convergences, d'où perte de temps, pollution atmosphérique, bruit, etc.

Dans une telle configuration, l'absence de rues et de ruelles rend la marche à pied quasiment impossible, affaiblissant les liens sociaux de proximité et hypothéquant les effets supposés positifs pour la santé de la vie périurbaine "au grand air". Dans la mesure où tout est conçu pour l'automobile, ceux qui ne peuvent ou ne savent pas conduire (enfants, personnes âgées, handicapés) ont d'importantes difficultés dans leur vie quotidienne. Lorsque cela est possible, ceux qui peuvent conduire au sein du foyer passent un temps considérable à transporter ceux qui ne le peuvent pas. Les espaces publics où il est possible de se promener sont rares. Lorsqu'ils sont créés de toutes pièces autour de places centrales de lotissement aux noms ridicules supposés vernaculaires —des

"myosotis" aux "vertes prairies"— ou autour d'éléments de mobilier urbain —bancs, fontaines, arbres sur un rond-point— ils sont conçus sans trame viaire entre eux, sans relation avec leur voisinage immédiat. Posés là tels des OVNI ils sont bien incapable de catalyser une vie urbaine, induisant un affaiblissement de l'identité de lieu chez ceux qui résident là. Ce sont les espaces publics qui prennent la relève des espaces publics comme lieux d'échange et de rencontre : centres commerciaux, multiplexes. Comme ceux-ci sont fort éloignés des lieux d'habitation, ils ne favorisent guère les relations de voisinage. Il n'y a pas d'urbanité dans ces espaces périurbains que l'on peine à nommer territoires. Lorsque, comme dans le cas des *gated communities* américaines, il existe des espaces partagés permettant vie sociale entre voisins celle-ci, par la force des choses, se limite à ceux sont proches socialement, économiquement ou culturellement.

Ces extensions urbaines rampantes sont donc non-durables à double titre (BASSAND., 1997). Le développement de lotissements, les phénomènes de ségrégations urbaines tout concourt à une dégradation de la qualité de vie avec des transports pendulaires de plus en plus longs, des problèmes d'accessibilité, des coûts de gestion de plus en plus lourds pour les collectivités concernées. Le coût de raccordement aux réseaux des services publics est élevé au regard de l'étendue couverte et de la surface à couvrir. Le coût énergétique est également important avec une mobilité assurée quasi-exclusivement par l'automobile et un besoin unitaire de chauffage bien plus important pour des maisons individuelles dispersées que pour des immeubles collectifs.

Mais il faut bien admettre toutefois que cette périurbanisation présente quelques avantages. Individuellement elle permet un espace individuel plus étendu. Collectivement, elle évite la concentration des nuisances et des pollutions dues à la surproximité propre aux centres-villes. Elle dédensifie aussi des centres parfois au bord de la congestion : il est géographiquement impossible que tout le monde vive en centre-ville. De plus avec l'incertitude croissante sur la pérennité de l'emploi, la localisation est moins fondée sur la proximité du travail. Dès lors, un habitat

dispersé peut offrir une grande diversité d'opportunités à un coût abordable tout en assurant la qualité de vie souhaitée. De toute manière, même si les inconvénients sont plus importants que les avantages le mythe demeure, idéalisant la vie aux portes rurales de la ville. Il existe une limite à la possibilité d'imposer le choix résidentiel lorsque celui-ci est en contradiction les motivations profondes d'une population (MANCEBO, 2006).

Rappelons, enfin, que les positions hostiles à la croissance urbaine en général n'ont pas attendu la périurbanisation, même si les arguments sont curieusement les mêmes qu'aujourd'hui. Dans les années trente William-Ellis affirmait, *"La construction avance à une vitesse prodigieuse et les maisons sont occupées avant que la peinture des rebords de fenêtres soit sèche. Les sites sont achetés pour y construire des gîtes et des salles de cinéma et une autre partie de la campagne disparaît pour toujours. Pensez à l'approche de Worthing en arrivant de Londres. Toute cette vallée verte en aval de Cissbury, au sud de Findon, se remplit de maisons de briques rouges. Le coteau de Salvington est perdu et les anciens terrassements de Cissbury n'ont été sauvés qu'in extremis"*. Plus près de nous, au milieu des années soixante, Nairn s'insurge : *"Si vous vivez à la périphérie d'une grande ville, il y a fort à parier que votre environnement soit déjà un chaos stupide, une décharge de chaque sorte d'objet fait par l'homme, urbain, suburbain et subrural, sans relation les uns avec les autres ou avec le site. Un nouveau mot désagréable était nécessaire pour décrire cet état de fait, alors j'en ai inventé un : paradis suburbain subrural décevant"*.

Dès lors, la question est moins de s'opposer ou de défendre ce type de croissance urbaine que de l'accompagner, l'infléchir, l'orienter (CHARLES, 2000). Sachant que, quels que soient ses défauts, les dynamiques de transformation qui se jouent dans la périurbanisation sont étonnement stables, tant dans les mécanismes que dans la chronologie des événements. Notons aussi que pendant longtemps, dans les villages, des communautés peu nombreuses vivant dans une urbanisation de faible densité ont eu une vie sociale et culturelle très dynamique. Il s'agit de minimiser les incidences indésirables d'un urbanisme de faible

densité non coordonnée. Notre propos s'appuiera sur quelques idées clés, empruntant, mais pour partie seulement, au *Smart Growth* : hétérogénéité de la forme urbaine ; mixité fonctionnelle et densification différentielle ; denses trames viaires de proximité susceptibles d'être parcourues à pied (NEAL, 2003). Il s'agira d'une conception du développement urbain qui empruntera, à la marge, aux théories de la complexité. L'emprunt se limite au rang de l'intention, récusant la forme par trop normative, esthétisante et peu opérationnelle à mon sens du *New Urbanism*.

### **En quête de durabilité.**

Si, avec Salingaros, l'on considère la ville comme un système complexe alors cette complexité est orientée par des codes internes (réglementations ; ensemble de représentations dont sont investis les objets de cet environnement particulier) et par des mécanismes de régulation (SALINGAROS, 2005). Comme dans le cas d'un organisme vivant —autre système complexe— où des pathologies de prolifération cellulaire, comme le cancer, se développent lorsque les régulations sont en panne, l'étalement urbain résulte de la disparition des repères de croissance et des régulations. Sous toute réserve et pour tisser la métaphore, les océans de lotissements résidentiels ou de zones d'activité ne sont-ils pas fréquemment qualifiés de "cancers urbains". Dès lors, notre objet est de mettre en place des mécanismes de régulation, voire de réparation des espaces périurbains actuels et à venir et non des dispositifs d'empêchements d'une expansion urbaine inévitable.

La stabilité d'un système dépend de sa résilience, c'est-à-dire de sa capacité à absorber chaque petite turbulence pour renforcer sa cohésion. Cela suppose une myriade de connexions entre les moindres éléments du système en cause. Tel était le cas des systèmes urbains historiques formant le tissu central des villes. Par contre, dans les espaces périurbains, tout semble fait pour limiter le plus possible les relations : zones de bureau et d'habitation distinctes, accessibles uniquement en voiture ; bâtiments isolés dotés de peu d'entrées faciles à contrôler (portail des maisons,

entrées de centres commerciaux, complexes résidentiels gardés). Aucune flânerie n'est possible, aucun piéton ne hante les rues, personne ne s'assied sur les murets, aucun commerce dans ces enclaves résidentielles. Une des premières actions à mener consiste donc à créer de la confusion dans ce bel arrangement géométrique : multitude de chemins piétonniers et mixtes (piétons, voitures) ; bâtiments se touchant, se "mêlant", abritant des fonctions diverses. Pourquoi ne pas laisser les habitants produire des chemins de traverse puis les officialiser plutôt que de contraindre un tracé aussi paysager qu'incommodé. Pourquoi chasser les vendeurs ambulants de nourriture plutôt que d'utiliser cette information pour créer des kiosques pérennes et renforcer leur attractivité ? Il est important de ne pas bloquer ces dynamiques auto-organisatrices pour que la rue renaisse en ces espaces, en tant que centre diffus d'échange et d'urbanité (RUDOFISKY, 1969). Une telle démarche oblige à revisiter quelques grands principes d'urbanisme, finalement peu questionnés.

Ainsi, favoriser la mixité des affectations et une densification différentielle des espaces périurbains est certes une démarche estimable visant à restaurer sociabilité et durabilité dans les espaces périurbains. Mais la réussite d'une telle politique n'est évidente :

-D'une part, cela suppose une structure institutionnelle capable de développer des options d'aménagement cohérentes particulièrement dans les domaines des transports et de l'environnement pour l'ensemble du territoire fonctionnel. Il importe donc de définir une collectivité territoriale opérationnelle unique pour l'ensemble de l'agglomération. Diverses modalités sont imaginables : association de communes, agence commune de gestion ou encore création d'une institution spécifique pour l'agglomération (GODARD, 1997). De nombreux échecs sont dus à l'incapacité des nouvelles structures à imposer leur légitimité.

-D'autre part, les effets pervers sont nombreux. Les activités artisanales et commerciales peuvent engendrer des nuisances peu compatibles avec l'habitation. Ce n'est pas parce que des emplois sont créés au voisinage de lotissements que ceux qui y habitent vont y travailler automatiquement. En ce qui concerne la densité,

l'objectif est de faire émerger un territoire économe de son sol, mais aussi montrant une hétérogénéité spatiale et paysagère. Or, cela va de pair avec une qualité de vie différente selon les endroits. Le risque existe alors de voir apparaître de nouveaux espaces de relégation sociale —relégation toute relative certes, mais la tendance peut devenir plus nette avec le temps— en jouxtant d'autres plus aisées.

Cela rappelle que la qualité de vie, réelle ou fantasmée, est une des raisons principales du choix résidentiel périurbain. Accompagner la périrurbanisation en freinant l'étalement périurbain consiste donc aussi à éviter la dégradation progressive de l'urbanité de ces espaces, à défaut de quoi les personnes se déplaceront plus loin. Cela signifie, entre autres, créer ou maintenir —s'ils existaient— des espaces publics dont la mission sera de rassembler et non de séparer. Cela suppose aussi que ces espaces soient à l'échelle du piéton, du passant. Longtemps, seule la dimension du trafic a été retenue pour la rue : rappelons que le concept de rue résidentielle n'est entré qu'en 1984 dans le droit routier. L'idée est d'identifier des points de fixation qui correspondent à des repères de l'ancien bâti (ancienne place de village, bord de canal, commerce, bar-tabac, etc.) ou des nodalités du système de transport (sorties d'autoroutes, arrêts de bus scolaires, etc.) pour structurer l'espace périurbain en polarités densifiées.

Cela pose la question du transport. Il convient de remettre en cause le dogme d'une accessibilité généralisée des périurbains au centre-ville, tout mode confondu. L'objectif affiché de ces politiques d'accessibilité —le décongestionnement des accès aux centres— est un leurre. En effet, si aucune mesure d'accompagnement n'est proposée, l'accessibilité généralisée augmente ce problème au lieu de le résoudre : le volume de circulation est le résultat d'un équilibre entre la demande réalisée par des usagers estimant les conditions acceptables et la demande latente représentant les déplacements non réalisés pour des questions de coût ou de congestion jugée trop grande. De toute manière, si l'on peut obtenir en périphérie les mêmes avantages qu'en ville avec, en plus, les avantages de la campagne, il n'y a

*Accompagner les turbulences : une périurbanisation durable*, p. 11

aucun intérêt à rester en ville. Il importe, à l'inverse, de développer infrastructures viaires et transports collectifs favorisant l'accessibilité à l'intérieur même des périphéries et entre les points de fixation plus densément bâtis où peuvent être concentrés les services (administrations publiques, établissements de formation, services de santé, etc.).

### **Accompagner les turbulences.**

De manière concrète, trois grandes catégories d'interventions permettent de passer des principes aux actes, en créant les conditions d'un développement périurbain durable :

*Faire émerger des unités urbaines de voisinage.*

Définir les nouvelles structures de voisinage à partir de lieux repères érigés en centres est un préliminaire essentiel (BENSON, 1999). La nature des repères peut être varié : service de proximité (magasin ou mairie), kiosque, cœur historique d'un ancien village. Il peut même s'agir d'un centre commercial, s'il est intégré à la trame urbaine avec des voies d'accès piétonnières nombreuses, et non isolé ceint de l'usuelle aire de parking. À partir de là, il s'agit de scinder un espace différencié en des territoires, au sens propre du mot, fortement interconnectés, intégrant chacun des densités différentes et des fonctions diverses. Sous réserve d'éléments contextuels, le critère de taille le plus fréquemment retenu consiste à faire coïncider les limites de ces unités urbaines avec une distance-temps de 30 minutes de marche à pied à partir du centre (soit 2 à 3 km de rayon pour chaque unité). Afin de favoriser la prise de possession de ces structures de voisinage par ses habitants avec la création d'une identité de lieu, des éléments visuels doivent matérialiser clairement les limites de chaque unité urbaine tout en ne constituant pas une barrière : témoignant de la perméabilité des limites, il peut s'agir d'une avenue, d'une rue plantée, d'un square. Une fois l'unité urbaine constituée, le parti-pris d'aménagement ultérieur consiste à densifier son centre, à y

offrir des typologies variées, sa périphérie persistant à accueillir petites industries, maisons individuelles, grands jardins.

*Multiplier axes courts et propositions de cheminement.*

À l'intérieur de chaque unité urbaine, il convient de multiplier les axes courts reliant de voies de même niveau hiérarchique : itinéraires piétonniers, allées et rues résidentielles. Un moyen simple et peu onéreux consiste à hybrider les usages des voies de circulation : trafic automobile dans les ruelles les allées, trottoirs et paysages piétonniers le long des routes. Certes, les segments dangereux doivent être sécurisés, mais à l'inverse les normes viaires (gabarit, structures) peuvent être assouplies pour autoriser les rues étroites, les géométries irrégulières, les chemins de bric et de broc. Comme il importe que les itinéraires soient empruntés et convient de les combiner à une mixité habitations-commerces. Les nuisances de voisinages qui en résulteront peuvent être limités par des règles d'usage de ces voies (à l'instar des zones 30). Une telle approche suppose, bien évidemment, une diminution de la taille des îlots bâtis. Leur longueur excessive s'accorde mal, en effet, aux déplacements piétonniers. Dans un premier temps, il est possible de scinder les plus grands blocs d'urbanisation par des voies publiques en procédant selon la "méthode des ciseaux" de Léon Krier (KRIER, 1998). Puis, de manière plus fine, passages couverts, cours et des jardins intérieurs accessibles, peuvent être créés à l'intérieur des blocs de plus faible taille préalablement délimités.

*Relier les différentes unités urbaines.*

Il importe aussi de raccorder entre elles ces unités urbaines sauf à produire une logique d'archipel porteuse de ségrégation, d'uniformisation paysagère et d'isolement, à l'opposé des intentions initiales. Un moyen consiste à relier par des axes de communication les attracteurs centraux de différentes unités urbaines (monuments, édifices, publics, commerces, places, équipements culturels), ce qui permettra aussi d'établir des perspectives : ossature visuelle rompant la monotonie de l'étalement urbain. Ce n'est pas très différent, dans l'esprit sinon

dans la forme, de la démarche haussmanienne à l'origine des boulevards de Paris au milieu du dix-neuvième siècle. Il s'agit bien sûr, ici, d'interventions plus lourdes que celles préconisées précédemment. Il est essentiel de construire ces perspectives et ces trajets à partir de l'expérience du piéton, plutôt qu'à partir de plans géométriquement esthétiques. À défaut, le résultat sera catastrophique : arrachement de l'homme à ses semblables et à son milieu, amoindrissement de la vie sociale. Quelles surprises des telles perspectives offrent-elles à ceux qui les parcourent ? Une approche urbaine réellement durable consiste à préserver la rugosité urbaine et la mémoire des lieux.

*En conséquence :*

Accompagner l'étalement périurbain n'est pas l'anticiper, encore moins le prédéterminer comme le font le tenants du *New Urbanism* (DUANY, PLATER-ZYBERK., SPECK, 2000). N'en déplaise à ses tenants, un porche n'est pas un lieu de sociabilité simplement parce qu'il a été voulu ainsi par un concepteur. Le colloque de Chicago du *New Urbanism* en 2004 avait pour thème "*reforming sprawl zoning*" (<http://www.cnuanswercenter.emergencydigital.com/Main/ReformingSprawlZoning>). Pourtant loin de s'appuyer sur l'existant, il a accouché de principes d'urbanisme *a priori*, fort éloigné des intentions de cet article. C'est pour cette raison principalement que l'approche par les villages urbains s'est souvent révélée : les projets semblent humains sur le papier, mais ils restent une modélisation standard idéalisée. Loin d'une politique territoriale on est, dans le meilleur des cas, dans une politique territorialisée fortement normative. Le joli modèle finit par se décomposer de lui-même, parce qu'il s'avère inadapté aux inévitables perturbations, aux connexions émergentes, aux rugosités du réel : les gens trouveront toujours un meilleur emploi dans un village urbain différent ; d'autres préféreront faire leurs achats ailleurs ; les enseignes des magasins changeront et ne proposeront plus tel ou tel type de magasin qu'il faudra chercher dans un autre village ; les parents préféreront scolariser leurs enfants dans une autre école de meilleure réputation, etc.

Dans une telle perspective, l'accompagnement de la périurbanisation tient plus de l'art de l'accoucheur que de celui de Pygmalion. Il importe de favoriser sa connectivité, de préserver sa rugosité (marchands ambulants, terrains vagues, routes mixtes), d'orienter sa forme (par densité différentielle), de multiplier des ébauches de cheminements transformables quitte à fixer morphologiquement après-coup ceux dont les habitants se sont emparés. Il y a certes un parti-pris derrière cette démarche : l'idée que les villes évoluent vers une forme propre qu'il est inutile de tenter de contrarier.

### **Bibliographie.**

BASSAND M., *Métropolisation et inégalités sociales*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1997.

BEAUCHARD J., *La mosaïque territoriale. Enjeux identitaires de la décentralisation*, Éditions de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2003.

BENSON V. O., "Changing Places : Rebuilding Community in the Age of Sprawl," *Journal of the American Planning Association*, n° 65.1, pp. 124-125, Washington D.C., 1999.

CHARLES J. A., "Managing Urban Growth," *The World and I*, n° 15.8, pp. 30-37, Washington D.C., 2000.

DUANY A., PLATER-ZYBERK E., SPECK J., *Suburban Nation*, North Point Press, New York, 2000.

GODARD F., *Le gouvernement des villes - territoire et pouvoir*, Éditions Descartes et Cie, Paris, 1997.

*Accompagner les turbulences : une périurbanisation durable*, p. 15

GUINEBERTEAU T., "Supracommunalité et planification spatiale : complexité pour l'action ou délit d'initiés ?", in Le Saout R., Madoré F., *Les effets de l'intercommunalité*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 2004.

KAHN M. E., "City Quality-of-Life Dynamics : Measuring The Costs of Growth", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, n° 22.2, pp. 339-352, Springer, Amsterdam, 2001.

KRIER L., *Architecture : Choice or Fate*, Andreas Papadakis Publishers, Windsor, 1998.

MANCEBO F., *Le développement durable*, collection U, Armand Colin, Paris, 2006.

NEAL P., *Urban Villages and the Making of Communities*, Spon Press, New York, 2003.

ORFEUIL J. P., "Accroissement de la mobilité et étalement des villes", *La ville aux champs*, ADEF, Paris, 2001.

ROSSI A., *Concurrence territoriale et réseaux urbains : l'armature urbaine de la Suisse en transition*, PNR 25 (Programme National de Recherche) Ville et transport, VDF Hochschulverlag AG an der ETHZ, Zürich, 1985.

RUDOFISKY B., *Streets for People*, Van Nostrand Reinhold, New York, 1969.

SALINGAROS N., *Principles of Urban Structure*, Tecne Press, Amsterdam, 2005.