



# Permanence des formes urbaines à travers le modèle des fringe belts.

Estelle Ducom

► **To cite this version:**

Estelle Ducom. Permanence des formes urbaines à travers le modèle des fringe belts.. 2007.  
<halshs-00150888>

**HAL Id: halshs-00150888**

**<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00150888>**

Submitted on 31 May 2007

**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.

Estelle Ducom

Maître de conférences, Université Paris IV Sorbonne

Laboratoire Géographie-cités, UMR CNRS 8504

Estelle.ducom@paris4.sorbonne.fr

Section III: Identité, concept, essence

Titre de la communication : Permanence des formes urbaines à travers le modèle des *fringe belts*.

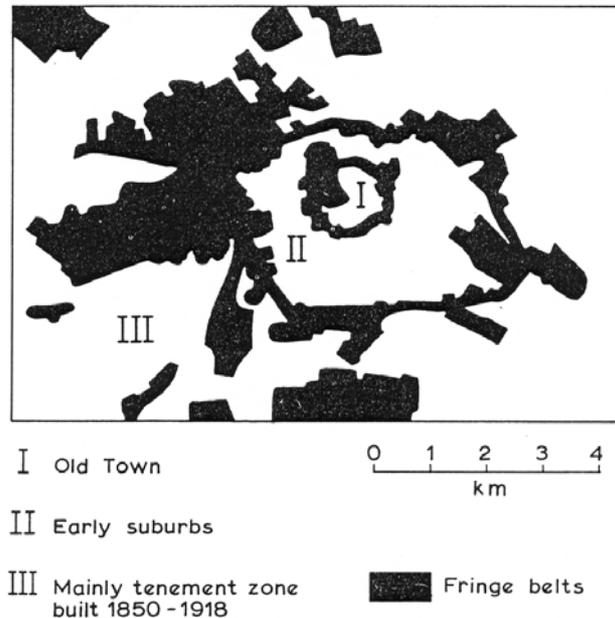
### **Introduction**

Depuis une quinzaine d'années, le terme de forme urbaine est largement utilisé, notamment par les décideurs et les urbanistes qui semblent ainsi minimiser la conception fonctionnaliste de l'espace urbain et en souligner l'importance des spécificités formelles. Or, on constate une longue négligence de la morphologie dans la géographie urbaine française jusqu'à une période récente de retour aux formes (ALLAIN, 2004). Délaissées par la Nouvelle Géographie, les études morphologiques ont pâti de ce que Guy Baudelle caractérise d'un « manque d'effort de théorisation qui leur a valu une image quelque peu passéiste, sinon un statut médiocre » (BAUDELLE, 1994). On a donc pris le parti de s'intéresser aux formes urbaines, à la construction matérielle, physique de la ville, à ses transformations successives. S'inscrivant dans une approche morphologique, on postule une certaine autonomie des formes et une logique intrinsèque de l'espace, qui rétroagit sur la société avec un décalage temporel. Ce papier vise ainsi à interroger la notion de permanence des formes urbaines à travers l'application du modèle des *fringe belts*. On reviendra d'abord brièvement sur ses origines et son explication. On verra ensuite que ce modèle permet de mettre en évidence des formes urbaines spécifiques aux caractéristiques particulières. Enfin, s'interrogera sur la valeur appliquée de ce modèle en terme d'aménagement dans le cadre du renouvellement urbain.

### **Le modèle**

C'est l'Allemand H. Louis qui, dès 1936, part du postulat que la croissance urbaine est irrégulière dans l'espace et dans le temps (LOUIS, 1936). Il illustre par une carte de Berlin (figure 1) le fait que la ville s'étend par alternance de périodes de forte et de faible croissance urbaine, provoquant l'émergence de *Stadtrandzonen*. Ces *Stadtrandzonen* apparaissent en noir, entre les secteurs d'occupation dense (en blanc). Sur le temps long, ce processus

engendre un système de ceintures successives, plus ou moins concentriques et séparées les unes des autres.



Ce concept des *fringe belts* que l'on a traduit par ceintures limitrophes (DUCOM, 2003) a été réinvesti dans les années 1960 par le géographe allemand M.R.G Conzen et ses disciples (CONZEN, 1960). Il s'agissait initialement d'étudier le renouvellement physique de la ville sur ses marges. M.R.G Conzen a mis en évidence dans quelle mesure un processus où alternent des phases de ralentissement et d'accélération dans la croissance urbaine engendre un système de ceintures successives, plus ou moins concentriques, séparées les unes des autres, et aux caractéristiques morphologiques spécifiques: faible densité de bâti, forte présence d'espaces verts et ouverts, sols essentiellement occupés par des institutions publiques (établissements scolaires, militaires, hospitaliers, sportifs, espaces verts, emprises industrielles). Chaque ceinture, située à l'origine sur la frange urbaine, se trouve englobée au cœur de la ville après la reprise de la croissance urbaine, en gardant plus ou moins nettement ses caractéristiques morphologiques propres.

Le géographe britannique J.W.R Whitehand a donné aux travaux de Conzen une orientation plus économique en mettant la genèse des ceintures limitrophes en parallèle avec les cycles immobiliers et fonciers (WHITEHAND, 1967, 1988, 2003), transformant ainsi une analyse morphogénétique suggestive en un véritable modèle de dynamique urbaine. Ce modèle constitue en effet une approche stimulante renouvelant l'étude de la morphologie urbaine, trop longtemps négligée, en lui apportant des dimensions théorique, déductive et dynamique (DUCOM, 2005). Le propos n'étant pas ici de rentrer dans les détails de fonctionnement du

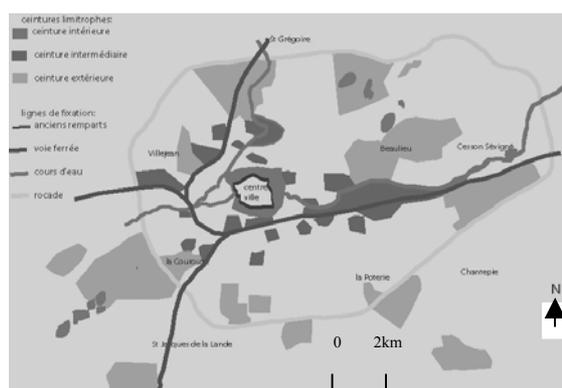
modèle mais de comprendre en quoi il offre une nouvelle manière de lire la ville voire de revisiter la forme urbaine, et d'en saisir les implications en terme d'aménagement, on se référera aux articles consacrés aux mécanismes pris en compte par le modèle pour plus de précisions sur son fonctionnement, ses atouts et ses limites (DUCOM, 2003, 2004).

L'objectif de l'application de ce modèle à un échantillon de villes françaises consistait à analyser, d'un point de vue morphologique, la dynamique d'occupation de l'espace par la ville, soit de comprendre le processus de transformation et de renouvellement physique de la ville sur ses marges dans une perspective diachronique.

### **Persistance des formes**

Or, ce modèle se révèle constituer un outil de lecture du palimpseste urbain tout à fait éclairant, au moins jusque dans les années 1960. Au-delà de cette période, le développement des politiques urbaines entraîne une tentative de maîtrise plus ou moins poussées de la croissance urbaine. Dès lors, la forme urbaine résulte moins de phénomènes économiques spontanés liés aux marchés fonciers et immobiliers que de décisions politiques. Cependant, on constate que jusqu'à cette période des années 1960, lors des phases de reprise spontanée de la croissance, la ville se génère et s'étend au-delà des ceintures constituées, selon un processus de prolongation (continue ou discontinue) plus que de remplissage. Les ceintures limitrophes, situées à l'origine sur les franges urbaines, se retrouvent alors englobées au cœur de la ville, en gardant plus ou moins nettement leurs caractéristiques morphologiques spécifiques: faible densité, présence d'espaces verts et d'espaces public, sols essentiellement occupés par des institutions publiques (établissements scolaires, militaires, hospitaliers, sportifs) ou des entreprises industrielles.

Grâce à l'utilisation des systèmes d'informations géographiques (*Arcgis*), on a pu effectuer un travail de grande envergure sur Rennes, Nantes et Tours. La validation du modèle sur les trois villes a aboutit au constat de la présence de trois ceintures par ville. Originellement en situation de franges urbaines, ces ceintures, aujourd'hui au cœur de la ville consolidée, ont conservé des caractéristiques morphologiques spécifiques.



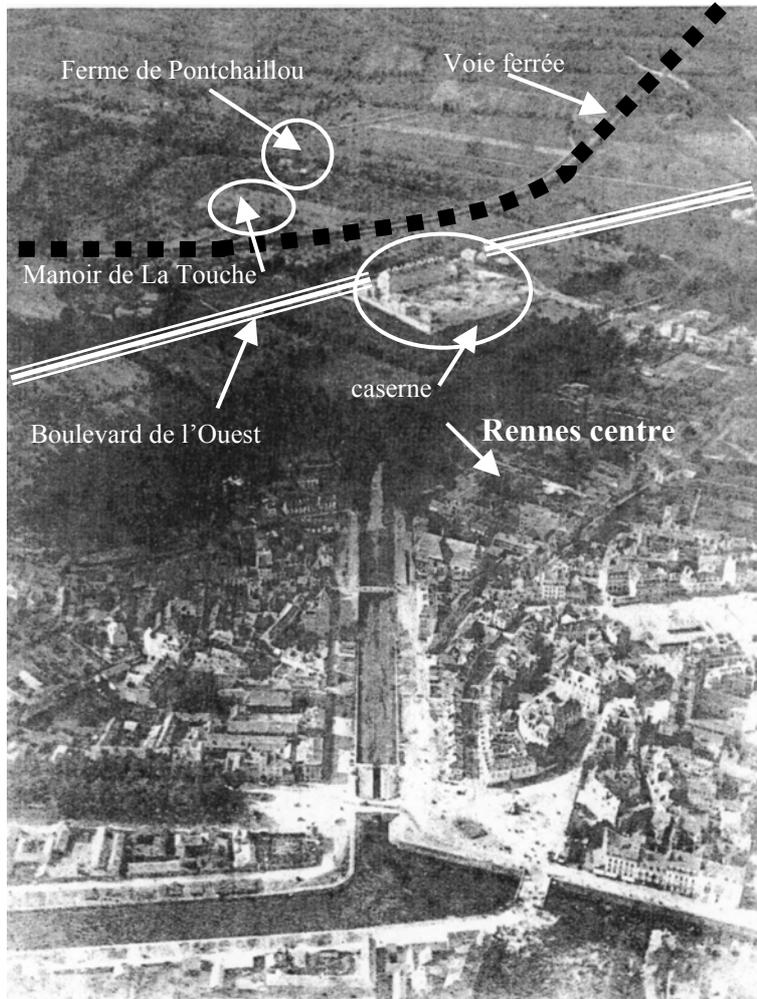
Le parcellaire conserve la mémoire des états antérieurs, la marque de l'utilisation ancienne du sol. Anciennes réserves foncières, les *fringe belts* s'établissent sur une maille viaire plus lâche, contrastant fortement avec le reste de la maille urbaine. On a dressé une typologie des ceintures selon leur distance au centre, leurs caractéristiques morphologiques, leurs fonctions. Ainsi, on a distingué, dans les trois villes, une ceinture intérieure, une ceinture intermédiaire et une ceinture extérieure. La ceinture intérieure, la plus ancienne, correspond aux premiers établissements urbains en bordure intérieure du premier mur d'enceinte. Elle est caractérisée par un taux de surface bâtie beaucoup plus important que celui des deux autres ceintures et comporte des bâtiments à l'emprise au sol particulièrement imposante. La ceinture intermédiaire constitue une auréole plus étendue et un peu plus éloignée du centre, qui regroupe l'essentiel des équipements militaires, scolaires, sanitaires. La ceinture extérieure, la plus récente et la plus éloignée du centre, mais aussi la plus morcelée, possède les parcelles les plus vastes, caractérisées par une importante proportion d'espaces verts et ouverts. Peu touchés par la croissance urbaine qui se poursuit au-delà, ces secteurs conservent leurs caractéristiques morphologiques de ceintures limitrophes, formant ainsi des entités particulières au sein de la ville.

Leur évolution dans l'espace et dans le temps a été analysée en détails et a conduit à la distinction de différents types d'évolution: conservation, résistance, transformation ou aliénation.

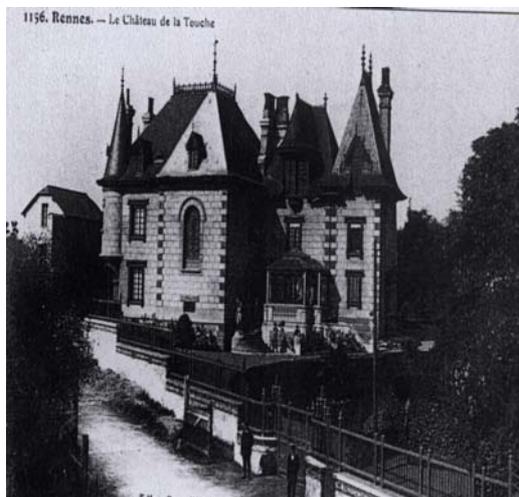
Le cas de La Touche et Pontchaillou, à l'ouest de Rennes, illustre le phénomène de résistance morphologique des *fringe belts*, véritables fossiles urbains. En 1884, la ville achète les 17 hectares de terrain et l'hôpital est en construction de 1899 à 1908 (photo X). La photo X, prise en 1885, illustre la situation périurbaine du secteur à cette période. Pontchaillou n'est alors qu'une ferme, le *Boulevard de l'Ouest*, actuel Boulevard de Verdun, ainsi que la voie ferrée, se trouvent à l'extérieur de la ville. La ceinture émergente se compose du manoir de La Touche (photo X) et de la caserne Mac Mahon (photos XXX). En 1900, s'ajoutent les premières constructions de l'hôpital, comme l'illustre la photo 20. Si l'on observe le quartier en 2003 (photo X), on constate que la ceinture est toujours présente, avec la caserne Mac Mahon, l'hôpital agrandi, et au-delà, le Campus universitaire de Villejean. Cette portion de ceinture intermédiaire a non seulement résisté mais s'est étendue, tandis qu'au-delà, la carte 31 montre qu'un secteur plus dense s'est développé (quartier de Villejean, carte X). La ceinture s'est consolidée, a renforcé ses attributs la distinguant des secteurs denses alentours. L'hôpital s'est étendu, le campus de l'université Rennes 2 a été installé et s'est développé (bâtiments, équipements sportifs, parkings). Un double effet d'attraction-répulsion joue alors,

attirant de nouvelles fonctions institutionnelles au sein de la ceinture, et repoussant le développement résidentiel au-delà de cette entité marquée que constitue la ceinture.

Quartier de La Touche, 1885



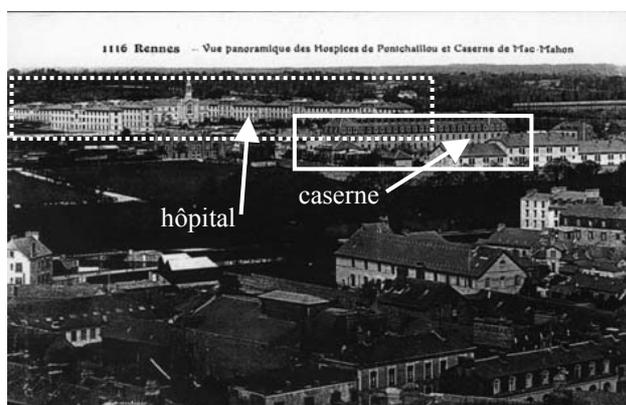
Manoir de la Touche



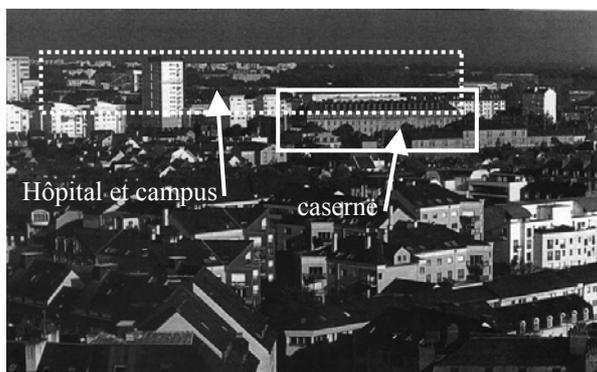
Hôpital Pontchaillou 1899



Quartier de Pontchaillou en 1900

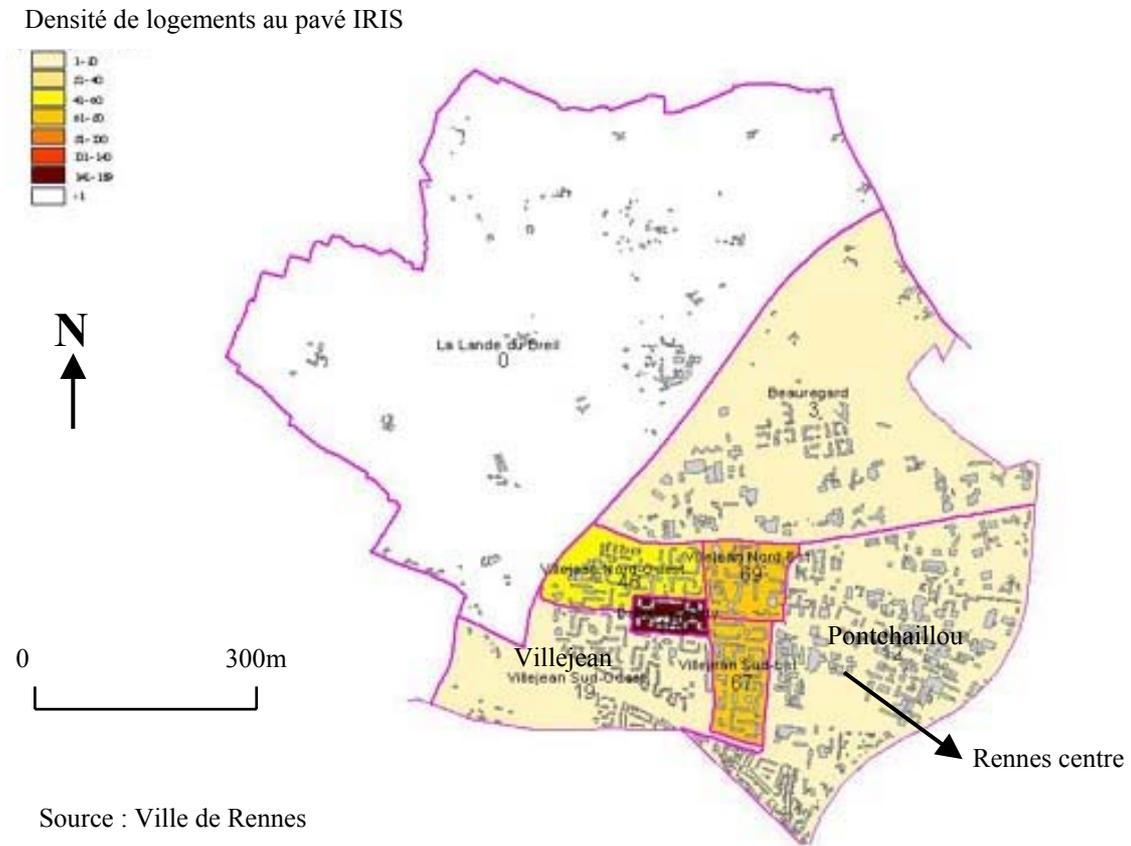


Quartier de Pontchaillou en 2003



*Source : Archives municipales de Rennes*

## Densité de logements dans le quartier de Villejean, 1999



La mise en évidence de mécanismes hérités ou actifs, spontanés mais aussi artificiels, planifiés, de conservation, de modification ou d'aliénation des ceintures conduit à une réinterrogation de la notion de temps dans les processus de dynamique urbaine. Le modèle met l'accent sur la persistance d'un type de formes. Mais cette persistance n'existe peut-être qu'en fonction des intérêts sociaux, des représentations et des pratiques. D'où la volonté politique affichée de conserver comme telles certaines formes urbaines, contre des tendances spontanées contraires, liées à la forte pression foncière. Le débat autour de la conservation des ceintures vertes en est une bonne illustration.

On peut donc avancer que les anciennes ceintures limitrophes constituent actuellement de véritables formes fossiles au sein du tissu urbain. Outre la persistance du parcellaire et du bâti, même si les usages ont évolué, on assiste également à la persistance de la perception de ces

secteurs qui constituent, pour les citoyens, de véritables repères participant de l'image globale de la ville (WHITEHAND, MORTON, 2003).

### **Applications en terme d'aménagement**

Dès lors, apparaît clairement l'intérêt appliqué du modèle en terme d'aménagement. Dans une optique décisionnelle et opérationnelle, il peut contribuer à la compréhension des possibilités évolutives de formes urbaines produites dans un passé plus ou moins distant.

Dans le contexte actuel du renouvellement urbain, consistant à « faire la ville sur la ville » pour freiner l'étalement urbain, il est important de disposer d'outils de repérage des secteurs à fort potentiel urbain d'une part, et d'outils de réflexion sur la mise en valeur de ces secteurs d'autre part. Or, les ceintures mises en évidence grâce au modèle des *fringe belts* constituent des potentialités intra urbaines fortes, en tant que secteurs densifiables, réaménageables au cœur de la ville. En effet, les *fringe belts* constituent des territoires urbains souvent marginaux par leur forme et leurs usages mais centraux par leur localisation. Périmètres en requalification, territoires en mutation dans leur morphologie comme dans leur image, elles représentent des réserves foncières importantes susceptibles d'accueillir des aménagements ambitieux. A l'heure du renouvellement urbain, le thème du maintien, de la préservation ou de la densification des ces espaces est au cœur des choix de politique urbaine.. L'action publique tend à remodeler ces morceaux de villes dans leur trame et leurs représentations en y réconciliant le social et le spatial. De ce point de vue, l'étude d'un modèle au potentiel opératoire évident semble plus que jamais fertile.

Mais paradoxalement, on a constaté, à travers une série d'entretiens, que le modèle des *fringe belts* comme clé de lecture demeure relativement méconnu des praticiens de la ville. Pourtant, ce modèle pourrait constituer un outil d'analyse efficace en tant qu'instrument orientant les choix d'aménagement. En effet, les ceintures, empreintes de l'évolution urbaine, constituent des héritages à prendre en compte, mais aussi un patrimoine jouant un rôle fort de repère dans les représentations de la ville.

Dès lors, quelles peuvent être les applications concrètes du modèle ? Celui-ci met en évidence la continuité relative des ceintures et devrait inciter les aménageurs à les appréhender dans leur globalité, au lieu de procéder au gré des opportunités foncières. Le prisme du modèle des *fringe belts* permet ainsi d'élaborer des stratégies d'aménagement selon la valeur et le devenir que l'on souhaite assigner aux ceintures. Si on les voit comme des réserves d'espace, la stratégie à mettre en place sera une stratégie de comblement et de densification pour augmenter l'offre de logements en centre-ville. Si au contraire, les

ceintures sont perçues comme des secteurs à forte valeur patrimoniale, la stratégie à mettre en place sera une stratégie de conservation des caractéristiques morphologiques particulières des ceintures, espaces verts et grands espaces publics, dans une optique de maintien de secteurs peu denses et de mise en valeur de l'espace public au sein de la ville centre.

Il semble donc que la prise en compte du modèle des *fringe belts* serait utile à la prise de décision en matière d'urbanisme opérationnel, pour des aménagements durables et raisonnés. En effet, l'étude génétique des formes demeure indispensable à leur compréhension. Cette compréhension éclaire la réflexion sur le changement et la prospective : mieux connaître la forme des villes pour orienter une manière de projeter. En mettant en évidence les phénomènes de stabilité et de rupture, de cohésion interne et d'extensions importantes du tissu urbain, on souligne des logiques urbaines, culturelles, sociales inscrites dans les territoires et qui éclairent les enjeux des aménagements actuels. Les municipalités doivent faire face à la gestion d'espaces en profonde mutation, dont le degré d'urbanité interroge. D'où l'effervescence autour de grands projets d'aménagement urbain tels que l'Ile Beaulieu, à Nantes, ou la Courrouze, à Rennes. L'analyse et la compréhension de territoires en partie en friche, qui n'étaient plus la ville mais le redeviennent, nourrit plus largement la réflexion sur la qualité urbaine. C'est en effet au cœur des anciennes ceintures limitrophes aujourd'hui englobées dans la ville que sont créés de véritables portions de ville dont le succès, la qualité, la durabilité peuvent être optimisés par la prise en compte des processus de formation et de transformation. En ce sens, le modèle des *fringe belts* peut être employé comme modèle décisionnel en vue des objectifs de renouvellement urbain pour l'aménagement et la mise en valeur de secteurs qui constituent de véritables réserves d'urbanité. Comme le souligne Rémy Allain, « l'analyse morphologique ne propose pas de modèles-types transposables ou applicables. Elle donne des instruments pour des choix » (ALLAIN, 2004).

En définitive, l'application du modèle des *fringe belts* peut permettre de mieux cerner les dynamiques internes de ces espaces « fossiles », et de fait, de contribuer à mieux répondre aux questions actuelles d'aménagement urbain. Son évaluation pourrait éclairer les politiques d'aménagement par les enjeux épistémologiques, théoriques et urbanistiques qu'il soulève.