



# LA VILLE AU PRISME DE LA FERMETURE

## Quand les lieux brisent les liens

### QUOI DE NEUF DOCTEUR ? : UN DIALOGUE AVEC LA JEUNE RECHERCHE

Informier et nourrir le débat autour des questions urbaines et territoriales est une des missions de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU). Dans cette perspective, l'ATU a lancé en 2021 un cycle de webinaires « Quoi de neuf docteur ? » pour mettre en lumière les travaux de jeunes chercheurs qui analysent les ressorts du développement local, explorent les nouveaux enjeux ou encore renouvellent les méthodes et outils à la disposition des acteurs. Ces webinaires ouverts à tous sont l'occasion de relier des mondes qui se méconnaissent parfois : chercheurs, acteurs politiques, socio-économiques, associatifs, techniciens des collectivités locales ou de l'État, etc.

**Le webinaire du 31 janvier 2022 s'est intéressé à la fermeture des villes par le prisme de la multiplication des résidences fermées.** La ville de Marseille a été le terrain d'étude de Julien Dario, docteur en géographie – directeur de projet région sud – grand prix de thèse sur la ville 2020. Cette monographie s'avère féconde pour comprendre la genèse, l'ampleur et les impacts d'un phénomène qui, bien que de façon diversifiée, touche de plus en plus de villes. Le cas des résidences fermées marseillaises pose, au-delà d'une situation donnée, la question des risques de fermeture des villes et de l'appauvrissement des espaces publics. Nous proposons une synthèse inspirée de son intervention et de la discussion avec les auditeurs de ce webinaire.

### QUE NOUS APPREND L'ÉTUDE DES RÉSIDENCES FERMÉES MARSEILLAISES ?

La fermeture résidentielle à Marseille est plus un héritage qu'un nouveau produit faisant référence aux « gated communities » américaines. Si le produit « résidences fermées » conçu comme tel se développe jusqu'à devenir hégémonique dans certains quartiers marseillais, on assiste par ailleurs à un mouvement grandissant de fermeture à posteriori de rues, voire de morceaux de ville. Cette évolution est récente, depuis une trentaine d'années, mais elle est massive.

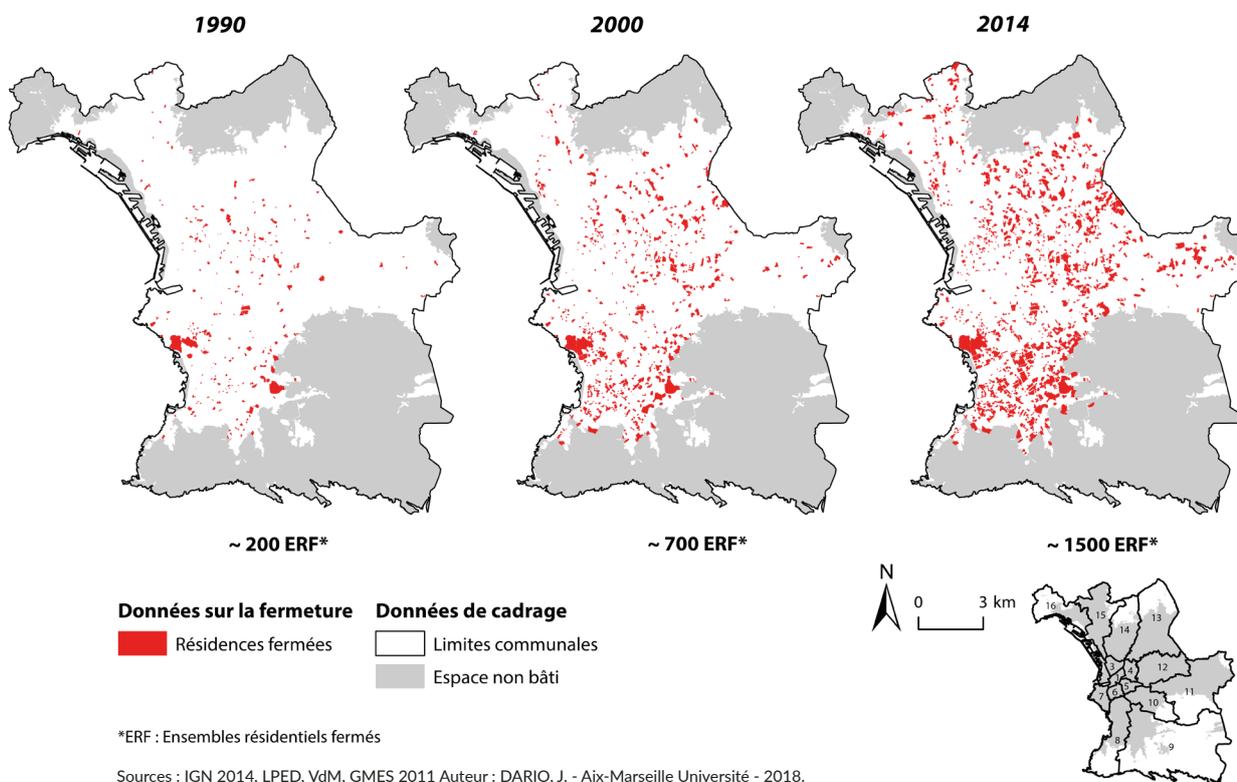
“ La fermeture résidentielle à Marseille est plus un héritage qu'un nouveau produit faisant référence aux « gated communities » américaines. ”



Elle trouve ses sources dans un mode de gestion de la ville emprunt d'une culture de la connivence qui a longtemps arrangé l'ensemble des acteurs. Ainsi, de vastes espaces sont passés de manière inorganisée de la campagne à la ville grâce à des opérations privées où la réalisation et l'entretien des espaces publics étaient le fruit d'arrangements divers. Résultat, à Marseille, le statut des voies, privé ou public, est mal connu. De nombreuses voies privées n'y sont pas cadastrées et les voies réalisées par les aménageurs privés ont rarement été rétrocédées à la collectivité locale qui pourtant en entretenait un grand nombre.



## L'évolution de la fermeture résidentielle à Marseille



L'enquête menée par Julien Dario montre aussi que les raisons de la fermeture de ces rues sont diverses : institutionnelles, sociales, économiques, etc. La prise de compétence « voirie » en 2000 par la communauté urbaine, puis par la métropole, a entraîné la volonté de clarifier la situation avec notamment l'abandon de l'entretien de nombreuses voies privées. En l'absence du bénéfice de cet entretien, des propriétaires, dans le cadre des associations syndicales, ont préféré clore leur propriété. Les propriétaires des résidences qui ont été fermées mettent aussi en avant des situations sociales diverses. Certains arguent de la proximité de quartiers concentrant des difficultés, d'actes de délinquance, de l'impossibilité de se stationner, d'un sentiment réel ou diffus d'insécurité. La fermeture peut enfin avoir une visée patrimoniale : donner de la valeur à son bien.

“ Il ne s'agit pas vraiment d'une privatisation d'espaces puisque ces rues étaient déjà privées mais d'une réelle privatisation des usages. ”

L'étude met en lumière les impacts négatifs de cette pratique sur la vie urbaine. Tout d'abord, il est utile de préciser qu'il ne s'agit pas vraiment d'une privatisation d'espaces puisque ces rues étaient déjà privées mais d'une réelle privatisation des usages.

L'armature secondaire de la ville est remise en question et c'est justement celle utilisée par les piétons et les cyclistes, celle de la ville des proximités. Là où l'on aurait pu espérer le développement d'un réseau de circulations douces en lieu et place de voies routières, l'enquête montre que peu de ces voies restent ouvertes aux piétons.

Le gel de morceaux de ville entier génère un accroissement important des distances, voire l'enclavement d'équipements publics. L'analyse a montré que cela créait des difficultés d'accès aux transports en commun : des détours de cinq à dix minutes ont pu être mesurés vers des arrêts de bus, des conflits importants ont éclaté face à la difficulté d'accès de certains équipements scolaires.



Photos : Julien Dario

## COMMENT CELA INTERROGE-T-IL LA MANIÈRE DE FAIRE LA VILLE ?

La fermeture des rues privées n'est pas partout aussi prégnante qu'à Marseille notamment du fait d'une part plus faible des voies privées. En revanche, d'autres phénomènes contribuent à la fermeture de la ville.

Peut-on rapprocher de ces résidences privées qui se ferment **les opérations de résidentialisation** mises en œuvre dans le cadre des opérations de rénovation urbaine des quartiers de logements sociaux ? Ces dernières visent, en lieu et place de l'espace ouvert des années 1960-1970 où tous devaient se rencontrer, à retrouver un espace conventionnel en délimitant des lieux appropriables par les habitants car définis comme « les leurs ». Elles interrogent alors le passage entre le tout ouvert et le tout fermé, la répartition des usages, la gestion de ces espaces dans le temps.

Cependant, il n'est pas toujours nécessaire de clore l'espace « public » pour que celui-ci perde, ou n'acquiert jamais, sa fonction d'accès à la ville. **La forme urbaine y contribue** parfois d'elle-même. Les exemples sont nombreux, dans les communes périurbaines, de ces lotissements conçus en impasse, refermés sur eux-mêmes, tournant le dos à l'espace public fréquenté par tout un chacun. Ils ne sont jamais traversés, ce qui est souvent recherché, mais il est malaisé d'en sortir. Ces espaces introvertis dénie à l'espace public son rôle fédérateur. La rue est cantonnée à un simple corridor, le reste des espaces est neutralisé afin de le sécuriser.

“ **Les lotissements conçus en impasse (...) ne sont jamais traversés, ce qui est souvent recherché, mais il est malaisé d'en sortir.** ”

Au-delà de la fermeture proprement dite, **il semble nécessaire de s'interroger aussi sur la taille des îlots bâtis** dans la conception des projets, en particulier lorsque ceux-ci n'offrent pas de solution de traversée confortable et pérenne.

De plus, l'allongement des distances mais aussi la diminution de la fréquentation de ces espaces, génèrent une profonde solitude pour les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes isolées. Le centre villageois, les petits commerces, les services, les lieux de socialisation deviennent trop éloignés pour toute personne à mobilité réduite que ce soit temporairement ou non. L'aspect sécuritaire peut lui aussi se retourner : dans ces espaces fermés les services d'urgence ont du mal à pénétrer (police, pompiers, médecins, SAMU, etc.). Ces rues devenues désertes sont de ce fait potentiellement plus dangereuses que des rues passantes.

Malgré tout, ces espaces ne génèrent pas non plus la vie sociale interne qu'on aurait pu imaginer, il n'y est pas observé de conscience de groupe si ce n'est pour de brefs temps de revendications. Ce sont des espaces très individualistes.

**La fermeture de morceaux de ville pose la question de la capacité de décision et de mise en œuvre des pouvoirs publics.** Avec le développement de « l'urbanisme de projet » qui revient à déléguer la fabrique de morceaux de ville à des opérateurs privés, l'anticipation de la porosité des opérations et de leur connexion avec leur environnement urbain devient primordiale.

Elle interroge aussi la manière dont sont mis en œuvre les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Bien souvent ceux-ci prévoient dans leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des voies de desserte traversant les ilots et des espaces publics à réaliser. Mais en laissant la mise en œuvre à des aménageurs privés, la collectivité locale n'assure pas leur ouverture au public, ni sa pérennisation. Un espace public doit être porté par la puissance publique qui doit s'en donner les moyens (décisionnels et financiers). Dans un PLU, il doit être prévu sous la forme d'un emplacement réservé dédié à moins qu'un contrat de rétrocession des voies ne soit conclu entre la collectivité locale et l'aménageur.

“ Un espace public doit être porté par la puissance publique qui doit s'en donner les moyens (décisionnels et financiers). ”

Ce sont parfois **les habitants eux-mêmes** qui, ayant goûté la tranquillité d'une impasse, résistent, quelques années plus tard, à la poursuite des voies et cheminements prévus pour finaliser le réseau de voiries.

**La fermeture de la ville devient un frein à l'évolution vers une ville économe.** À l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'adaptabilité de la ville existante devient primordiale. Sa non porosité va rendre beaucoup plus difficile l'intensification urbaine. En effet, un maillage viaire fin et diversifié participe à la multiplication des opportunités foncières pour reconstruire la ville sur elle-même (investissement de délaissés, subdivisions ou regroupements de terrains, aménagements d'espaces verts, etc.) et au développement des mobilités douces.

Enfin, **la fermeture de la ville ne la rend pas** désirable car elle devient finalement moins agréable collectivement à vivre.



#### EXEMPLE TOURANGEAU D'ÎLOT FERMÉ



Photos : ATU





## AUTRES EXEMPLES

Lotissement tournant le dos à la rue



Fermeture à une liaison piétonne



Photos : ATU

## DE QUELLE MANIÈRE RÉAGIR ?

En premier lieu, il s'agit de **prendre conscience des logiques d'enclos dans les villes** et de ses impacts sur la vie des habitants. C'est pourquoi il est nécessaire **d'acquérir une meilleure connaissance de nos territoires**.

Il s'agit de comprendre nos espaces pour y mener des actions pertinentes. En particulier, ce que montre le travail de thèse mené par Julien Dario, c'est l'inégale connaissance de la voirie, des espaces publics et de leurs rôles. Il ne s'agit pas d'accumuler une connaissance encyclopédique mais de croiser des faisceaux d'indicateurs permettant d'organiser une veille et d'identifier en amont les risques de fermeture. Le développement des outils géomatiques devrait permettre d'avancer dans ce sens.

Il s'agirait ensuite de **définir le bon niveau de l'action** en termes de conception, d'aménagement et de gestion des espaces publics. La recherche de subsidiarité interroge la ville de Marseille sur la nécessité de reprendre la compétence voirie. La répartition public / privé doit être repensée afin de permettre à chacun de mettre en œuvre ses compétences au niveau le plus efficient.

## LUMIÈRE SUR...JULIEN DARIO

Julien Dario est docteur en géographie, grand prix de thèse sur la ville 2020 (PUCA, APERAU, institut CDC Caisse des Dépôts). Ses travaux ont principalement porté sur des questions urbaines : fragmentation socio-spatiale, mobilités, ville durable, gestion et aménagement du territoire, etc. Il est aujourd'hui directeur de projet au sein du service connaissance territoriale de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

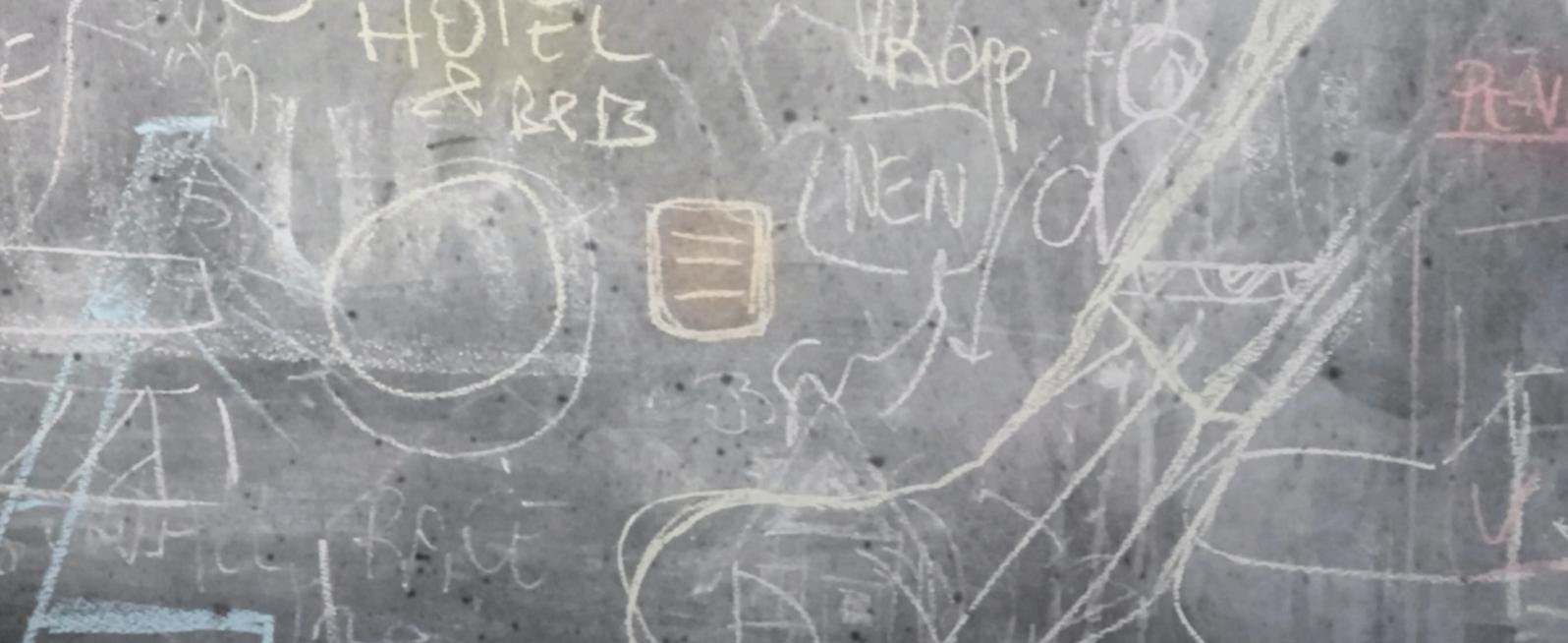
**Sa thèse, « Géographie d'une ville fragmentée. Morphogenèse, gouvernance des voies et impacts de la fermeture résidentielle à Marseille », aborde la fermeture dans son rapport à la voirie urbaine.**

Pluridisciplinaire, diachronique et multi-échelles, ce travail a deux entrées essentielles. Il illustre d'une part l'impact de la fermeture résidentielle sur les déplacements intra-urbains, les conséquences sur la « ville passante » et la planification stratégique. Il interroge d'autre part le terme de « privatisation », sans doute trop souvent galvaudé. La fermeture prend racine dans les pratiques de gestion de la voirie urbaine, dont les conséquences se font encore sentir aujourd'hui notamment par la présence massive de voies privées intra-urbaines. La connaissance fine du territoire est plus que jamais un enjeu pour maîtriser le développement des villes et leur transition vers un modèle plus « durable ».



POUR EN SAVOIR PLUS

- ASCHER F., APEL-MULLER M. (dir.), 2007, La rue est à nous... tous, Paris, Au Diable Vauvert, 308 p.
- CHARMES E., 2011, La ville émietée : essai sur la clubbisation de la vie urbaine, Paris, Presses universitaires de France, 288 p.
- DARIO J., 2019, « Géographie d'une ville fragmentée, morphogenèse, gouvernance des voies et impacts de la fermeture résidentielle à Marseille », Thèse de doctorat, Université Aix-Marseille, 668 p.
- DONZELOT J., 2004, « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification » in Esprit, Vol. 303, Num. 3-4, pp. 14-39.
- DORIER E., BERRY-CHIKHAOUI I., BRIDIER S., BABY-COLLIN V., AUDREN G., GARNIAUX J., 2010, La diffusion des ensembles résidentiels fermés à Marseille. Les urbanités d'une ville fragmentée, Paris, PUCA, 213 p.
- FOURCAUT A., 1993, « Du lotissement au quartier. Le cas de la banlieue parisienne dans l'entre-deux-guerres » in Mélanges de l'Ecole française de Rome. Italie et Méditerranée, pp. 441-457.
- HANNERZ U., 1983, Explorer la ville, Éditions de Minuit, 432 p.
- HERAN F., 2011, La ville morcelée - Effets de coupures en milieu urbain, Economica, collection Méthodes et approches, 224 p.
- LE GALES P., 1995, « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine » in Revue française de science politique, Vol. 45, Num. 1, pp. 57-95.
- LE GALLIC Y., MADORE F., 2008, « Les voies privées a Nantes » in Les cahiers nantais, Num. 2, pp. 5-13.
- LE GOIX R., 2003. « Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière », Doctorat en Géographie sous la direction de SAINT-JULIEN T., Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne : Paris, 491 p.
- LOUDIER-MALGOUYRES C., 2013, Le retrait résidentiel. À l'heure de la métropolisation, PUF, collection la Ville en débat, 96 p.
- MAGER C., MATTHEY L., 2012, « Pour une géographie des espaces poreux. Polymorphie et polysémie des communautés fermées » in Articulo, Num. 8, 21 Juin 2016, [en ligne], Url: <http://articulo.revues.org.lama.univ-amu.fr/2088#quotation>.
- MANGIN D., 2004, La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine, La Villette, 398 p.
- OFFNER J. M., PUMAIN D., 1996, Réseaux et territoires, significations croisées, Paris, Éditions de l'Aube, 281 p.
- ROJO MENDOZA F., 2015, « Transformaciones urbanas vinculadas a barrios cerrados: evidencias para la discusión sobre fragmentación espacial en ciudades latinoamericanas » in Cuadernos de geografía, Vol. 24, Num. 1, pp. 121-133.
- RONCAYOLO M., 1996, Les grammaires d'une ville : essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille, Paris, Éditions de l'EHESS, 507 p.
- RONCAYOLO M., CHESNEAU I., 2011, Abécédaire de Marcel Roncayolo. Entretiens, Paris, Infolio, 608 p.
- SECCHI B., VIGANO P., 2011, La ville "poreuse", Metispresses, 164 p.



**atu** 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault

BP 601- 37206 Tours Cedex 3

Tél : 02 47 71 70 70

[atu@atu37.fr](mailto:atu@atu37.fr)

[www.atu37.org](http://www.atu37.org)

## QUOI DE NEUF DOCTEUR ?

Pour réagir à cette synthèse  
ou en savoir plus sur le webinaire  
« Quoi de neuf docteur »,  
n'hésitez pas à nous contacter :  
[genty@atu37.fr](mailto:genty@atu37.fr)  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)

© ATU - Septembre 2022 / Quoi de neuf docteur ?  
La ville au prisme de la fermeture - Quand les lieux brisent les liens

Directeur de la publication : Jérôme Baratier.  
Rédacteurs : Béatrice Genty, Julien Dario.  
Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron.  
Les droits de reproduction sont réservés sous toutes formes.  
Photo de couverture : Andrea Piacquadio - provenant de Pexels.