

PARCELLAIRE ET MAILLAGE URBAIN

Ce qui est durable est ce qui s'adapte

Confrontée à de formidables évolutions technologiques et économiques, la ville, comme entité durable, n'a pu résister que parce que ses structures ont permis de multiples adaptations successives à des niveaux très différents.

Il y a bien sûr des adaptations générées par l'action politique, ce sont les grands travaux : percements de voies, de canaux, création de places et de monuments, réseaux multiples, transports, etc.

Cependant, le plus important est constitué par l'adaptation permanente de la ville à l'échelle des acteurs urbains, habitants aménageurs, constructeurs, utilisateurs, artisans et commerçants, promoteurs et investisseurs privés et publics. Ces actions d'adaptation multiples ne sont possibles que dans un cadre de liberté défini par le droit urbain et à une échelle prise en compte par ce droit.

L'intérêt du parcellaire

C'est sans doute ce qui a fait la force du parcellaire urbain, en délimitant l'échelle minimale de mutation physique des constituants de la ville.

L'échelle parcellaire de la ville peut être comparée à l'échelle cellulaire d'un organisme vivant qui s'adapte et se transforme par renouvellement cellulaire permanent. La remise en cause du parcellaire souvent implicite au travers des pratiques de l'urbanisme contemporain (au profit de l'aménagement à l'îlot par exemple) porte atteinte à l'échelle du renouvellement urbain parce qu'elle réduit la diversité et la multiplicité des acteurs potentiels de l'adaptation urbaine permanente.

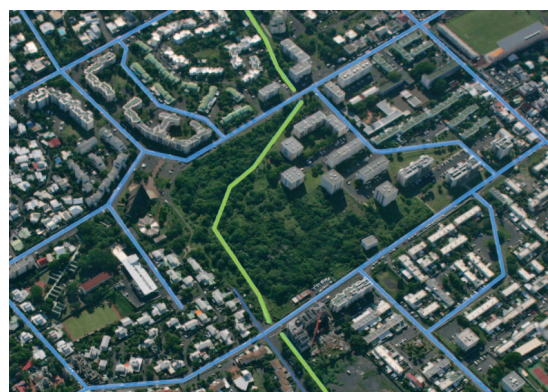
Le principe d'indifférence

En corollaire, les éléments permanents de la ville, son maillage, son parcellaire, ne sont compatibles avec un renouvellement permanent que dans la mesure où ils sont « indifférents » aux spécialisations circonstancielles et temporaires.

Le principe d'indifférence s'oppose à la spécialisation du dessin urbain qui dessine les espaces en fonction de leurs usages programmés.

La trame Hippodamienne ou les îlots haussmanniens sont indifférents aux usages, de la même manière que le quadrillage d'un échiquier est indifférent à la valeur des pièces.

Est-il possible de conserver dans la conception des quartiers durables une forme d'indifférence aux fonctions et aux usages au niveau du maillage et du parcellaire ?



Rénovation urbaine du quartier de Ravine Blanche à Saint-Pierre

L'objectif premier est la réinsertion du quartier dans la trame de la ville de Saint-Pierre.

Les axes qui s'imposent sont la rue des Bons Enfants, la rue du Four à Chaux, et la transversale à créer liaisonnant le boulevard Hubert Delisle à la rue Marius et Harry Leblond.

Le maillage des rues sur le quartier permet de dessiner des îlots de moyenne dimension, qui doivent à leur tour être décomposés en parcelles.

Le parcellaire au sein de chaque îlot permet de varier les programmes et les opérations.

La dimension des parcelles est cependant assez grande pour obéir à l'échelle de la réalisation des programmes de 1200 à 2000 m² environ.

De nouveaux projets d'éco-quartiers ont choisi de maintenir un maillage et une trame parcellaire en liaison avec les trames urbaines avoisinantes, assurant ainsi une solution de continuité véritable.

Contexte et hiérarchie

Le principe d'indifférence ne s'oppose pas à la contextualisation de l'organisation urbaine et à la hiérarchisation du maillage.

La forme urbaine générale obéit à des ordres majeurs : fondation, orientation, vocation, qui donnent sens à l'organisation, et orientent les hiérarchies nécessaires au fonctionnement de l'espace urbain dans un contexte observé et analysé sur les plans de la situation géographique, du climat, de l'ensoleillement, des relations spatiales et sociales, etc.

La notion d'échelle est indispensable à la réflexion sur les processus humains.

Les relations humaines sont intimement liées à des distances et des espaces qui en permettent ou en interdisent l'expression.

Les systèmes de représentation contemporains fascinent par leurs facultés presque sans limites de mettre en scène les espaces projetés par les architectes et les urbanistes. Ils créent une esthétique du bel, du bon espace par l'accumulation de signes du bonheur familial, de la bonne santé et de l'air pur, de l'absence de tout frottement.

Le souci de confort qui marque l'idéologie urbaine « durable » présente le défaut principal de gommer les échelles pertinentes pour la rencontre, le commerce, la flânerie, les déplacements, le débat, l'accident, etc.

Les quartiers ne seront pas « durables » parce qu'on élargira les voies, que l'on généralisera les espaces verts, que l'on espacera les bâtiments, que l'on appliquera une dé-densification du bâti. Ils seront durables s'ils maintiennent une échelle juste aux relations humaines.

L'échelle économique de l'intervention urbaine

La question du parcellaire incite à réfléchir à la bonne échelle économique de l'intervention des opérateurs urbains dans la ville.

La tendance des acteurs urbains majeurs consiste le plus souvent à modifier ou éliminer l'échelle parcellaire de l'îlot ; parce que le découpage parcellaire multiplie les contraintes en compartimentant les programmes, les conceptions et les constructions et que tout cela porte atteinte à une économie globale plus efficace.

Cependant, plus la taille des parcelles et des opérations augmente, moins les petits investisseurs (regroupés ou non) ont leur place dans le projet urbain, moins la diversité des programmes est effective, moins la variété des expressions enrichit la ville et moins l'échelle de la mutation est associée au temps.



Vue aérienne Quartier Vauban à Fribourg en Brigsau, Allemagne



Plan de la ville de Parme, début 19e siècle