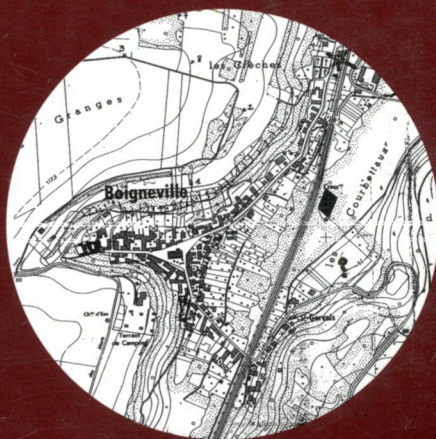


Paul LASSUS

**Harmonie
et
règle urbaine**



anthropos



LA BIBLIOTHÈQUE DES FORMES

2-710-106-2

2-710-106-2

Collection

LA BIBLIOTHÈQUE DES FORMES

dirigée par le Professeur Pierre Pellegrino

Paul LASSUS

**Harmonie
et
règle urbaine**



Anthropos

Diffusion : Economica, 49, rue Héricart - 75015 Paris

TABLE DES MATIÈRES

Avertissement.....	V
Avant-propos.....	XI
Introduction	1

PREMIÈRE PARTIE

Présentation et tentative d'explication de la pratique actuelle de la règle urbaine

Chapitre 1 – La pratique actuelle de la règle urbaine n'est pas harmonique.....	13
Les difficultés entachant la pratique du POS	14
A. La règle des POS n'est pas assez justifiée	14
B. La règle des POS est conçue de manière plus quantitative que qualitative.....	15
C. La règle des POS est souvent négative	15
D. La règle des POS ne tient pas compte des modes d'implantation et de construction traditionnels des milieux qu'elle régit.....	16
E. La protection des milieux naturels par les POS est insuffisante	18
F. Les POS n'ont pas de vision architecturale et urbaine à proposer pour les développements nouveaux : le tout-pavillonnaire.....	19
G. Le modèle pavillonnaire omniprésent.....	19
1. Le modèle pavillonnaire consomme plus d'espace que le système traditionnel.....	20

2. Le modèle traditionnel organise une vraie séparation de l'espace public et de l'espace privé, tandis que le modèle pavillonnaire entremêle vie publique et vie privée, au détriment des deux	20
3. Le modèle traditionnel fait de la rue un espace naturellement occupé par les riverains dont les fenêtres donnent sur l'espace public	21
4. Le modèle pavillonnaire s'implante le long de voies qui se terminent en cul de sac, faites pour utiliser le sol au maximum, alors que les voies de la ville traditionnelle sont des voies de communication très anciennes.	21
5. Le modèle pavillonnaire est le destructeur le plus efficace des paysages	24
H. La pratique dysharmonique du POS engendre un contentieux abondant	24
Chapitre 2 – Les racines culturelles et historiques du mal	25
A. L'allergie aux contraintes du pétitionnaire non professionnel	25
B. Progressisme à l'ancienne... ou archaïsme	26
C. Les professionnels français face à l'architecture : Création contre tradition.....	27
D. Pourquoi la prépondérance du pavillonnaire dans le goût des candidats à la construction nouvelle ? Le modèle de Versailles ?	28
E. La tentation du geste architectural chez l'architecte	31
F. Les comportements corporatistes	32
G. La règle méprisée	34
H. Règle urbaine et culture catholique	37
1. La tradition catholique contribue en France au discrédit de la règle.....	37
2. La tradition juive et protestante plus respectueuse de la règle.....	39
I. Christianisme contre paganisme.....	40
1. Les pays latins moins respectueux de l'environnement	40
2. La conception française du droit des sols marquée par l'utilitarisme.....	42
J. Une des causes de l'absence d'harmonie dans la règle urbaine : la fin de la croyance en une architecture harmonique, née au XVII ^e siècle	44
1. Le Grand Siècle et l'architecture	44

2. La mort de l'architecture harmonique, liée au rationalisme à la française, a permis aux ingénieurs d'imposer leur culture de la précision mathématique.....	45
3. Le fonctionnalisme de la Charte d'Athènes, ou le rationalisme urbain au xx ^e siècle	47
4. Le fonctionnalisme est encore le moteur idéologique du Code de l'Urbanisme.....	48
5. Le culturalisme n'a jamais acquis droit de cité en France	49
6. À l'origine le fonctionnalisme voulait pourtant restaurer l'art dans l'urbanisme.....	52
7. Mais le fonctionnalisme voulait la disparition de la ville ancienne.....	53
K. Les juristes, magistrats, avocats ou notaires. Leur responsabilité dans la déperdition de l'harmonie	54
1. L'absence des juristes dans un domaine traditionnel- lement réservé aux ingénieurs des Ponts et Chaussées	54
2. L'État et les juges : l'exception française	56
a) Un État qui se défie de ses juges depuis la Révolution	56
b) Comment les Révolutionnaires ont brisé la puissance des juges	58
c) La juridiction administrative ne jouit pas vis-à-vis de l'Administration d'une véritable indépendance	60
d) Les conséquences de la familiarité existant entre l'État et la juridiction administrative : le contrôle exercé par le juge administratif sur l'État n'est pas complet .	63
e) En matière d'urbanisme la réticence du juge adminis- tratif à contrôler l'État se traduit par la règle du contrôle minimum : le juge administratif viole la loi en refusant de contrôler le bien fondé des décisions d'urbanisme de l'administration et des élus, ce qui lui interdit de vérifier si les documents d'urbanisme préservent l'harmonie.....	63
f) La règle du contrôle minimum explique l'adoption de textes particuliers destinés à protéger des territoires particulièrement menacés dans leur harmonie	65
g) En application de la règle du contrôle minimum la juridiction administrative n'exerce pas un véritable contrôle sur la pertinence de l'analyse environnementale contenue dans les PLU, contribuant ainsi à la perte de l'harmonie entre surfaces bâties et naturelles	67

h) Les rapports particuliers de l'État avec le juge administratif n'expliquent pas intégralement la mauvaise qualité harmonique de la règle de droit urbain locale	68
i) L'absence de traduction en langage du droit des phénomènes architecturaux et urbains dans les documents de POS explique en partie la déficience du contrôle des décisions de l'Administration par le juge.....	78
j) Les raisons d'espérer dans une amélioration du contrôle du juge administratif.....	80
3. Les avocats : tradition judiciaire de l'avocat	81
4. Les notaires.....	83
5. L'absence du juriste dans l'élaboration des PLU multiplie les chances de contentieux	83
L. Une des conséquences du désintéret des architectes-urbanistes et des juristes pour la confection de la règle de droit locale : la quasi impossibilité de favoriser le maintien et l'adaptation de l'existant dans les règlements d'urbanisme, source essentielle de la déperdition d'harmonie de nos paysages	84
1. Démonstration de l'insuffisance de la méthode traditionnelle pour fonder une règle respectueuse de l'existant.....	84
2. L'analyse qui sert traditionnellement à réaliser des règlements de POS est une application incomplète, faute de temps et de moyens, de la méthode opérationnelle	88
3. L'analyse opérationnelle, même complète, ne peut suffire à fonder un règlement harmonique en raison de la différence de nature existant entre opération de restauration et règlement.....	89
4. Le règlement doit respecter le principe de l'égalité des citoyens devant la loi	89
5. L'analyse de la ville en vue de fonder un règlement ne peut respecter le principe d'égalité des citoyens devant la loi que parce que la ville est composée d'ensembles morphologiques distincts obéissant chacun à des règles précises	90
6. L'utilité d'une analyse parcelle par parcelle en vue de la détermination d'ensembles soumis à des caractéristiques communes est incomprise des professionnels	91

7. Le lien étroit existant entre principe juridique d'égalité des citoyens devant la loi et principe urbain de composition de la ville par ensembles distincts participe du principe d'harmonie	92
8. La méthode de relevé traditionnelle suffit à assurer la protection statique des paysages	92
9. La prise en compte des paysages harmonieux dans le PLU : une technique en gestation	93
M. Les élus. Entre marteau de l'administration et enclume des administrés, l'harmonie passe au second plan.....	95
1. Élus et population : un dialogue de sourds.....	95
2. Élus et administration : un autre dialogue de sourds....	97
3. Élus et juridiction administrative : le dialogue de sourds à son paroxysme	98
4. La cause originelle du dialogue de sourds : l'absence de langage commun	98
N. Le législateur, éternelle bête noire	102
1. En fait, le Code de l'Urbanisme est d'une qualité satisfaisante	102
2. La philosophie du Code de l'Urbanisme, résumée intelligemment dans son premier article, est harmonique	104
3. La complexité de la procédure d'instruction et de délivrance des autorisations d'occuper le sol est faite pour donner des garanties aux pétitionnaires, et partant pour harmoniser les droits des citoyens et de l'Administration	105
4. Les lois de décentralisation de 1983 ont donné à notre droit des sols local un intérêt nouveau qu'il serait dommage de ne pas mettre à profit	105
5. La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 n'a pas fondamentalement modifié la règle urbaine locale	106
6. Les difficultés que rencontre la règle urbaine locale sont moins à chercher dans la loi que dans la façon dont les Français l'appliquent	110
O. Urbanisme féminin harmonieux contre urbanisme masculin conquérant. La femme, avenir de l'homme en urbanisme ?	110

DEUXIÈME PARTIE

**Propositions pour une approche harmonique
de la règle urbaine locale. Un langage commun
au service d'un urbanisme harmonieux**

Chapitre 3 –	Méthodologie de la règle urbaine locale.....	117
A.	La méthodologie de la règle urbaine locale passe par le prisme juridique.....	117
B.	Les métiers de la règle urbaine locale	118
1.	La nature des différents métiers de la règle urbaine locale dépend de son contenu tel que défini par le Code de l'Urbanisme.....	118
2.	La nécessité d'une étroite coopération entre les métiers de la règle urbaine locale	120
3.	La division du travail en métiers de la règle urbaine locale doit être précisée dans ses moindres détails.....	120
4.	Chaque métier doit utiliser des mots et des raisonne- ments simples qui puissent être compris par les autres métiers, par les élus et par le public. Un effort culturel considérable à accomplir	122
5.	Chaque métier doit être capable de comprendre et de critiquer ce que fait chacun des autres métiers. L'apprentissage par la lecture d'ouvrages de référence	123
6.	L'information doit circuler intégralement et rapidement entre les métiers	124
7.	La règle urbaine locale doit être confiée à des équipes de taille et de nature variable en fonction des besoins.	125
8.	Les équipes chargées de réaliser un document d'urba- nisme local doivent agir vite. La règle urbaine locale expérimentale comme moyen de formation	126
C.	Raison et intuition	127
1.	La démarche du faiseur de la règle urbaine locale est autant intuitive que raisonnée parce que c'est une œuvre de création.....	127
2.	Il ne peut y avoir de bonne règle urbaine locale sans une perception globale du territoire bâti et non bâti, laquelle est intuitive	128
3.	La démarche de création de la règle urbaine locale est autant raisonnée qu'intuitive parce qu'elle aboutit à un règlement dont le fonctionnement obéit à une forme de logique, la logique juridique	129
4.	Combinaison des approches intuitive et rationnelle dans l'analyse du bâti. L'analyse typologique.....	131

a) Les fiches de relevé.....	131
b) Les fiches typologiques.....	133
c) Le plan des quartiers.....	140
5. Les paysages.....	147
a) Le Code de l'Urbanisme impose de préserver la qualité des paysages et leur évolution.....	147
b) Première étape de la protection des paysages : comment définir leur qualité.....	148
c) Deuxième étape de la protection des paysages : comment déterminer les éléments qui le composent..	151
d) Troisième étape : comment protéger les paysages de qualité.....	152
6. Rationnel et intuitif, ou la vision pascalienne de préférence à la conception cartésienne du monde ...	154
D. Rôle de l' élu dans la confection de la règle urbaine locale	156
1. L' élu est le seul décideur.....	156
2. L' élu doit décider.....	157
a) Présentation de l' analyse à l' élu.....	157
b) Présentation du questionnaire à l' élu.....	158
c) Discussion de l' analyse et du questionnaire en séance de travail.....	161
E. Synthèse. La clef de voûte de la règle urbaine locale.....	162
1. La synthèse tire les conséquences des choix faits par les élus, auxquels elle permet de les vérifier avant la rédaction du règlement.....	162
2. La synthèse est un moyen de communication entre élus et population.....	162
3. La synthèse sert au juriste à élaborer le règlement.....	164
4. La synthèse sert après l' élaboration du règlement à lire ce dernier avec plus de facilité.....	164
5. La synthèse peut être incorporée au projet d' aménage- ment et de développement durable introduit par la loi du 13 décembre 2000.....	165
F. La qualité technique des documents de la règle urbaine locale.....	165
1. Une cohérence étroite entre le rapport de présentation et le règlement.....	165
2. Un rapport de présentation attractif.....	166
3. Une règle illustrée.....	167
4. Une règle simple.....	167
5. Simplicité de la règle et variété des choix.....	168
G. L' audit juridique. Juriste urbaniste et juriste contentieux.	169

H. Audit de qualité	170
I. Récapitulatif chronologique de l'élaboration du PLU	170
Chapitre 4 – Le sens de la règle urbaine locale	171
A. Le sens de la règle urbaine locale est donné par la loi	172
1. Le sens de la règle urbaine locale réside dans les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme	172
2. L'application des principes de protection et de développement des articles L. 110 et L. 120-1 est appelée à se développer	173
3. Nature et connaissance des principes posés par les articles L. 110 et L. 121-1	175
a) Principe d'équilibre ou principe d'harmonie ?	175
b) La nécessité et l'usage de l'harmonie dans la règle urbaine	186
c) Principe d'harmonie et liberté	190
B. Le Principe d'équilibre appliqué à la règle urbaine locale	191
1. Principe d'équilibre et proportion	191
2. Principe d'équilibre et environnement	193
a) Principe d'équilibre et préservation des espaces naturels. Le marronnier avant l'ordinateur	193
b) Principe d'équilibre et risques naturels. La nature maltraitée finit toujours par se venger	196
c) Principe d'équilibre et gestion économe du sol. La gestion de ma grand-mère	198
3. Principe d'équilibre et génie du lieu. Les temps changent, le site demeure	202
a) Boigneville	202
b) Le quartier du Lendit à Saint-Denis	204
c) Génie du lieu et règle urbaine locale. Boigneville	207
d) Génie du lieu et règle urbaine locale. Le Lendit	209
e) Génie du lieu « climatique » et règle urbaine locale ...	210
f) Génie du lieu, parcs et règle urbaine locale	212
g) Génie du lieu, bâti d'exception et règle urbaine locale	213
h) Génie du lieu, forme de la ville et règle urbaine locale	217
i) En définitive, le génie du lieu peut prendre les formes les plus variées. Les archétypes de Jung	222
4. Principe d'équilibre et expériences du passé. Les temps changent, l'homme demeure	226
a) Surpopulation	226
b) Spécialisation des quartiers par fonctions	227
c) Hygiénisme	227

d) Urbanisme et pouvoir	227
e) Exode rural	228
f) Résistance des citoyens	228
g) Développement organique ou développement rationnel.....	231
h) Le temps nécessaire à l'aboutissement des projets, facteur essentiel de l'urbanisme	234
i) Le fossé existant entre théorie et pratique	236
j) Humilité et ouverture d'esprit.....	237

Chapitre 5 –	Le Mont-Saint-Michel comme cas pratique d'introduction de l'harmonie dans la règle urbaine locale	239
A.	Énoncé du problème	240
B.	Questions : peut-on étendre le bâti ? Si oui, où et comment ?.....	240
C.	Rappel des outils	241
D.	Raisonnement.....	242
1.	Peut-on construire sur l'île du Mont-Saint-Michel elle-même ?.....	242
a)	L'analyse harmonique avant l'analyse par la loi Littoral en vue de vérifier que le principe général d'harmonie englobe les solutions particulières de la loi Littoral	242
b)	Le génie du lieu au Mont-Saint-Michel	243
c)	La symbolique du Mont-Saint-Michel	244
d)	Analyse géologique du Mont-Saint-Michel.....	245
e)	Analyse historique du Mont-Saint-Michel	245
f)	Le génie du lieu, ou le paradoxe du Mont. Première confirmation du principe de constitution de la ville par quartiers	245
g)	Comment les anciens ont coopéré avec le génie du lieu. Où la symbolique se combine au climat et à la topographie	247
h)	L'analyse parcelle par parcelle du plan cadastral	249
i)	Le plan typologique des quartiers. Sept nouvelles démonstrations du principe de constitution de la ville par quartiers	269
j)	Délimitation du site densifiable	271
k)	Définition de l'harmonie du site bâti	278
l)	La palette des règles de constructions envisageables en vue d'une densification du Mont-Saint-Michel.....	280

m) Vérification de la validité des solutions inspirées du principe d'harmonie au regard de la loi Littoral	288
2. Peut-on étendre les constructions sur la commune du Mont-Saint-Michel en dehors de l'île ?.....	290
a) L'analyse au regard de la loi Littoral précède l'analyse harmonique.....	292
b) L'analyse harmonique : Le génie du lieu. La Caserne	293
c) L'exemple des anciens. Granville	294
d) Les leçons de Granville adaptées au site de La Caserne	300
E. Bilan du cas pratique	305
1. Les principes d'action vérifiés.....	305
2. L'utilisation insuffisante du patrimoine.....	306
3. La densification du Mont est-elle réaliste ?.....	307
4. Est-il imaginable de rebâtir La Caserne ?.....	307
5. Pourrait-on envisager d'introduire du logement social au Mont ?	308
6. Existence et possibilité du langage commun vérifiée...	309

Conclusion

Les interrogations suscitées par une approche harmonique de la règle urbaine locale et les possibilités qu'elle ouvre .

A. L'approche par l'harmonie, le génie du lieu et l'exemple des anciens est-elle passéiste ?	311
B. L'approche par l'harmonie, le génie du lieu et l'exemple des anciens est-elle applicable à la grande ville ?	313
C. L'approche par l'harmonie, le génie du lieu et l'exemple des anciens est-elle applicable à des quartiers nouveaux ? À des banlieues étendues ?.....	313
D. L'approche par l'harmonie, le génie du lieu et l'exemple des anciens entraîne-t-elle un surcoût des constructions ?	313
E. L'approche par l'harmonie, le génie du lieu et l'exemple des anciens entraîne-t-elle un surcoût des règlements locaux d'urbanisme ?.....	314
F. Les professionnels publics et privés en charge de l'élaboration et de l'application des règles locales d'urbanisme sont-ils prêts à adopter cette démarche ?.....	314
G. L'approche par l'harmonie, le génie du lieu et l'exemple des anciens appelle une réhabilitation des métiers manuels.....	317

Illustrations	319
----------------------------	-----

Bibliographie..... 323

Annexe 1

Extraits du Code de l'Urbanisme..... 327

Annexe 2

Décisions rendues par le Conseil d'État en 1996 et 1997
dans le domaine de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme 353

Harmonie et règle urbaine

Paul Lassus nous propose une vision de l'urbanisme réglementaire à la fois cohérente et étonnamment variée, au long d'une multitude d'analyses, d'idées, d'éclairages concrets et surprenants, à la recherche de l'harmonie. Le livre analyse les causes historiques, philosophiques, physiologiques, religieuses des problèmes que pose aujourd'hui l'urbanisme réglementaire. Il propose de faire des règlements urbains fondés sur la réalité du lieu, de son histoire, de ses animaux, de ses plantes, de ses couleurs, de ses formes, de ses odeurs, des hommes qui l'ont habité, qui l'ont aimé, rêvé, transformé. En bref, de faire parler le génie du lieu, celui que chacun peut comprendre, souvent de manière intuitive. Le livre culmine avec l'étude minutieuse du Mont-Saint-Michel et de son développement urbain potentiel, qui démontre lumineusement l'originalité et l'intérêt des thèses de Paul Lassus.

Celles-ci ne demandent qu'à être appliquées pour éviter de soulever des polémiques, tant en matière de réglementation qu'en matière de pratiques administratives, tout en évitant de courir des opinions et des risques de déconstructions de bois dont elles s'accompagnent.



Avocat interne au barreau de Paris, ancien maire d'une commune de la région parisienne, Paul LASSUS a dirigé un bureau d'urbanisme. Passionné d'architecture, d'environnement, d'histoire et... d'ornithologie, il a étudié une douzaine de langues et combine ses activités avec son amour du terroir en exploitant avec ses frères le vignoble familial de Gascogne. Son livre devrait intéresser les hommes politiques, les étudiants, les citoyens, les professionnels qui veulent comprendre pour agir.



ISBN 2-7178-4395-7

49 €