



HAL
open science

Florence Bourillon, Corinne Jaquand (dir.), La parcelle dans tous ses états PUR 2022, 260 p.

Philippe Dehan

► **To cite this version:**

Philippe Dehan. Florence Bourillon, Corinne Jaquand (dir.), La parcelle dans tous ses états PUR 2022, 260 p.. Histoire urbaine, 2022, Histoire urbaine, <https://sfhu.hypotheses.org/7836>. hal-04445264

HAL Id: hal-04445264

<https://hal.science/hal-04445264>

Submitted on 7 Feb 2024

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.

Recension de « La parcelle dans tous ses états », Philippe Dehan

Livre publié sous la direction de Florence Bourillon et Corinne Jaquand,
posface de Philippe Gresset,
PUR 2022, 260 p.

Comme le souligne Philippe Gresset dans la postface de l'ouvrage, la question du parcellaire dans la fabrique de la ville semblait un peu tombée en désuétude en France, même chez les géographes et historiens qui, contrairement à leurs collègues anglais, allemands ou italiens, se détournent des études morphologiques. Bien sur, les précis de géographie urbaine présentent toujours cet élément fondamental du système substructif de nos agglomérations, mais peu de choses nouvelles ont été publiées sur la question depuis les années 1980-90. L'intérêt de ce recueil, qui regroupe une quinzaine d'articles scientifiques, est qu'il n'est pas centré sur la dimension historique du concept, même si elle reste très présente, mais offre une esquisse globale de son rôle sur la production urbaine, y compris contemporaine.

Les articles rassemblés par Florence Bourillon et Corinne Jaquand, sont classés en trois parties, « Plasticité », « Verticalité », « Effacement et recomposition ». La première comprend des articles centrés sur les enjeux historiques du concept dans la morphogénèse urbaine, montrant comment le découpage foncier évolue pour s'adapter aux différents contextes de production. La deuxième interroge la relation que le parcellaire entretient avec la troisième dimension dans son dialogue avec les réglementations locales et leur impact sur les densités. La dernière partie explore la relation entre le découpage foncier et les pratiques urbanistiques plus récentes qui cherchent souvent à le détourner ou le dépasser en tant qu'articulation entre propriété immobilière et droit du sol, face aux principes de copropriété ou de « division en volume ».

La dimension historique du concept est interrogée à travers plusieurs exemples d'extensions urbaines, allant de l'ancien régime aux lotissements du début du 20^e siècle. Au-delà de son utilisation pour suivre la morphogénèse urbaine, plusieurs études interrogent l'articulation entre parcellaire et social. Julien Puget montre ainsi comment l'analyse du parcellaire se prête à l'observation des rapports sociaux dans la fabrique territoriale, à travers les cas d'Aix et de Marseille. Il observe le rôle joué par les micro-lotissements réalisés par des particuliers qui orientent les rues et influencent la forme de la ville, entrant en concurrence avec les projets d'embellissement gérés par les autorités. Une action spontanée qu'on peut rapprocher de celle des ménages qui agissent aujourd'hui sur les extensions urbaines des périphéries. Ce même article souligne la manière dont les équipements collectifs, murailles, rues, places et bâtiments publics sont, comme dans nos Zones à Urbaniser Concertées (ZAC) contemporaines, financées par une taxe basée, soit sur l'unité parcellaire, soit sur la plus-value que l'aménagement va engendrer. Sylvain Schoonbaert et Paul-Edouard Errard creusent aussi la relation entre impôts et parcellaire en utilisant les SIG pour suivre l'évolution d'un quartier de Bordeaux et la manière dont s'appliquait l'impôt des portes et fenêtres. Preston Perluss explore un autre

aspect méconnu du foncier en observant comment, l'inaliénabilité des « biens de mainmorte » religieux est contournée pour construire des extensions urbaines parisiennes par l'adoption du principe d'une séparation entre propriété foncière restant indivise, et découpage parcellaire d'usage, permettant de vendre des droits à construire sans propriété du sol. C'est l'occupation fonctionnelle, en particulier commerciale, qui impose alors le morcellement des façades.

L'impact du parcellaire agricole sur les formes urbaines est étudié à travers le cas du quartier de la Réunion à Paris, pour lequel Paul Lecat compare les modalités de formation divergentes des rues Alexandre Dumas et de la Réunion. La seconde, de formation spontanée est bordée par une série de lotissements en drapeau formant d'étroites et profondes impasses, constitué de nombreux lots souvent minuscules et sans règlements urbains, tandis que la première, portée par l'autorité municipale use de l'expropriation pour constituer une rue haussmanniennes, avec ses normes esthétiques et son rythme parcellaire typique et fonder une centralité. L'article souligne qu'après avoir échappé aux rénovations urbaines de la période fonctionnaliste, la Zac des années 1990 a permis de sauvegarder le patchwork de ces formes urbaines. Ces quelques exemples montrent comment l'observation de la genèse du découpage parcellaire permet de comprendre différentes façons de faire la ville qui résonnent toujours dans la production contemporaine.

La question historique est aussi abordée de manière très originale, avec l'analyse détaillée des reconfigurations foncières adoptées lors de la reconstruction des places d'Arras après la première guerre mondiale, par Camille Bidaut, ou dans les politiques de curetage des îlots insalubres parisiens autour de la seconde guerre, par Isabelle Grudet et Claudio Secci.

Plusieurs articles étudient les tentatives d'effacement du parcellaire, que ce soit par la revendication de la doctrine fonctionnaliste d'une « ville sans parcelle » ou, à travers l'exemple de Riga observé par Eric Le Bourhis, par la manière dont les pays communistes ayant officiellement aboli la propriété privée, ne parviennent pas à supprimer tout parcellaire dans leur gestion des villes. Cette résistance de la parcelle se retrouve dans les pratiques urbanistiques actuelles, avec un usage renouvelé que présentent plusieurs articles portant sur des opérations à Bruxelles présentées par Philippe Thiard et Berlin par Denis Boquet, ou sur la transformation des villes en décroissance étudiées par Charline Sowa.

L'actualité de la notion est décortiquée dans la relation complexe qu'elle tisse avec le découpage fonctionnel tridimensionnel des macrolots de nos Zac contemporaines par Anne-Laure Jourdeuil qui analyse les dispositifs combinatoires adoptés par les « Véfa-HLM » entre la production destinée à l'accession et les logements sociaux, jusque dans leurs conséquences urbaines, que ce soit sur l'implantation des immeubles ou sur le traitement de leur façades. Elle montre aussi comment les bailleurs sociaux restent très prudents vis-à-vis de ces imbrications, préférant éviter le mélange des halls et des circulations, et même des réseaux techniques, afin de rester maître de leur politique d'entretien sans dépendre des assemblées de copropriétaires.

L'ouvrage se termine par une brève histoire critique de cet élément fondateur de nos villes, de sa relation dialectique avec l'îlot et ses évolutions depuis la naissance de l'urbanisme au 19^e siècle, de son utilisation dans les travaux typo-morphologiques et dans les pratiques de composition urbaine. Il dresse ainsi un panorama holistique du concept pouvant servir d'initiation pour les étudiants, mais il défriche aussi plusieurs aspects novateurs de son utilisation, qui devraient intéresser chercheurs et professionnels intéressés par la fabrique de la ville et son indispensable évolution face à la transition écologique.