

L'encodeur du ZAN

Retranscription des pitches de la soirée des Nouveaux métiers de la ville organique le
jeudi 18 janvier à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities

Sébastien Boime

2024-01-19

<https://vimeo.com/907023256>

Sébastien Boime est le fondateur et le dirigeant d'[Id. de ville](#).

Comment on peut écrire des plans locaux d'urbanisme comme des codes qui, tout à la fois, protègent et créent les possibilités de bâtir ?

Vaste chantier !

Écrire des codes quand on est urbaniste comme moi, c'est établir des stratégies réglementaires différenciées sur les tissus bâtis.

Le plan local d'urbanisme, c'est un peu comme une table de mixage d'un DJ. Il y a une multitude de petits réglages qui permettent une infinité de nuances, de combinaisons pour permettre d'encadrer les tissus bâtis.

Ces combinaisons forment une sorte de palette de codes, de stratégies, de règles qui permettent de graduer et d'accompagner la transformation des tissus bâtis dans leur diversité architecturale et paysagère.

Les auteurs d'un document d'urbanisme ont des outils puissants à disposition comme protéger les arbres, protéger les espaces verts, protéger les éléments bâtis, etc. et avec la possibilité de descendre jusqu'à l'échelle de la parcelle.

On peut également coder des gabarits associés à des règles qualitatives, défensives, positives pour chacun des tissus bâtis en fonction de leurs caractéristiques et des principes d'évolution que l'on a retenus pour eux.

Il est beaucoup plus facile de figer complètement, de bloquer toute évolution des tissus bâtis, que de définir des niveaux différenciés d'évolution, de gradation, de transformation des fonciers déjà bâtis.

C'est un exercice qui nécessite une connaissance approfondie des tissus bâtis, de leur morphologie, qui demande de mesurer les effets de la règle qui est proposée avec les dynamiques du marché en tenant compte de la réalité sociale du foncier. Sous le cadastre, il y a des vrais gens (à moins de rétablir le Second Empire...)

Écrire des règles qui, tout à la fois protègent et créent des possibilités de construire, est forcément synonyme de documents plus sophistiqués, un peu plus raffinés que les PLU qu'on a commencé à écrire à partir de 2001 et de la loi SRU.

Cet encodage fin des tissus bâtis mobilise des compétences diverses, architecturales, géomatiques, foncières, immobilières, graphiques, etc. Cela implique de mettre en place une ingénierie qui est capable de mener ses études.

En conclusion, c'est un peu la même ingénierie, les mêmes moyens, que ce qu'il faut mettre en place pour une opération publique d'aménagement. La collectivité doit acquérir la connaissance et les outils pour pouvoir mener la densification à petite échelle.