

AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES COLLECTIVITÉS (suite)

STRUCTURE DES QUARTIERS NEUFS

Dans la précédente étude, il a été montré de quelle manière était évaluée la superficie d'extension à réserver pour les collectivités en mal de croissance, compte tenu, d'une part, de l'accroissement de population à prévoir dans un délai fixé — vingt ans par exemple — d'autre part du décongestionnement nécessaire des quartiers insalubres et surpeuplés des agglomérations existant au moment de l'étude des plans de réaménagement et d'extension.

On examinera aujourd'hui la question des zones de développement des agglomérations.

D'une façon générale, on constate que, sous l'impérieuse poussée démographique, les extensions de villes s'effectuent grâce à l'initiative privée et, beaucoup plus rarement, suivant un plan d'intérêt général établi par l'État ou les collectivités.

En d'autres termes — et la législation en vigueur sur les lotissements l'exprime clairement — c'est avant tout dans un but lucratif que sont réalisés les lotissements privés qui, peu à peu forment les nouveaux quartiers des collectivités.

Les servitudes imposées aux lotisseurs sont extrêmement simples: aménagement sommaire de la voirie, étant entendu que le quart de la surface du lotissement doit être réservé pour les circulations et les espaces libres.

Dans la pratique, et à de rares exceptions près, les lotisseurs procèdent tous de la même manière : ils partagent leurs terrains suivant un simple quadrillage dans lequel la voirie engloutit la totalité de la surface à réserver, rien n'étant prévu pour les espaces libres publics.

Cette manière de faire semblerait indiquer que les seuls besoins des futurs habitants des nouveaux lotissements sont : l'habitation et les circulations.

Cependant, lorsqu'un ensemble de lotissements a constitué un véritable quartier, l'on s'aperçoit tardivement qu'il n'a pas été prévu d'emplacements pour les écoles, ni pour les terrains de jeux et de sports, ni pour les garderies d'enfants, infirmeries et autres établissements sanitaires, ni pour les marchés, ni pour les locaux administratifs, exactement comme si les habitants et leurs enfants n'avaient jamais besoin ni de s'instruire et de se développer, ni de se soigner, ni de se ravitailler et de se nourrir, ni d'échanger de la correspondance, ni d'être protégés contre l'incendie, etc., etc...

Il reste alors à l'Administration, une fois que le sol est solidement urbanisé et valorisé, à acquérir ou exproprier à très grands frais — aux frais des habitants — et au profit de quelques propriétaires de terrains, les espaces nécessaires pour les établissements d'intérêt collectif essentiels et leurs espaces libres.

Ce système onéreux donne évidemment les mauvais résultats que l'on connaît : nouveaux établissements mal situés, et en nombre insuffisants, cours d'écoles trop petites, etc; cette absence d'organisation urbaine préétablie engendre une multiplication des allées et venues des habitants et un gaspillage généralisé de leur temps et de leur énergie.

Quant aux espaces importants qui seraient nécessaires pour la santé et le développement des enfants et des adultes, le prix du terrain conduit à les reporter dans beaucoup de cas à des distances

telles des lieux d'habitation que leur fréquentation régulière n'est pas possible, et cause un surcroît de fatigue et de perte de temps aux intéressés, ou plus généralement à ne rien prévoir en ce sens.

On peut admettre qu'en l'absence de plans d'aménagement d'ensemble, il n'est pas possible de réaliser une bonne organisation des zones d'extension des collectivités.

En effet, la législation en vigueur exige la réservation du quart des nouveaux lotissements pour la voirie et des espaces libres. Le défaut essentiel de ce système est le suivant :

La réservation du quart du sol urbain pour les besoins collectifs est nettement insuffisante. Les urbanistes de la plupart des pays sont unanimes pour considérer que les espaces réservés à l'habitation — indi-

viduelle ou collective, — ne devrait guère dépasser 50 à 55% de la superficie résidentielle, car l'expérience montre que si une voirie bien étudiée peut être limitée à 12 ou 13% de la surface (et non aux 25% consacrés par la routine de lotissements mal conçus), il faut prévoir au moins 15% pour les établissements d'intérêt collectif et leurs abords, et 19 à 20% pour les espaces libres publics, au taux minimum de 16 mètres carrés par habitant.

C'est sur ces bases que sont désormais établis les plans de zoning et de développement des nouveaux quartiers. La structure de ces quartiers, le mode de répartition des organes et espaces collectifs essentiels, et la nouvelle organisation de la voirie feront l'objet du prochain article.