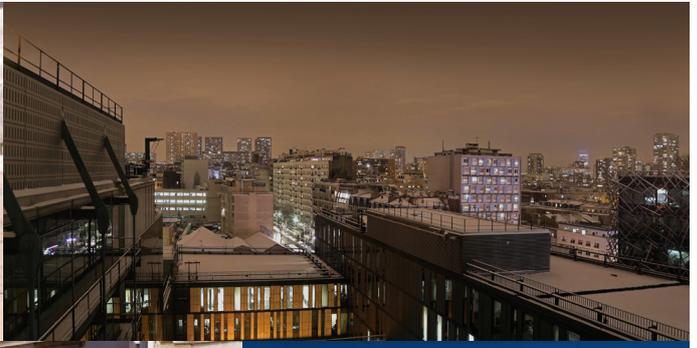


apur



📖 ÉTUDE

# PARIS, LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DU PAYSAGE URBAIN, PREMIÈRES ANALYSES

DÉCEMBRE 2020





**L'Apur remercie les contributeurs et l'ensemble des architectes, maîtres d'œuvre dont les réalisations et projets contribuent aux évolutions du paysage de Paris et nous ont permis les analyses présentées dans cette étude.**

Directrices de la publication : **Dominique ALBA, Patricia PELLOUX**

Avec les contributions de : **Alessia DE BIASE, Louise LEPAGE, André LORTIE, Mathieu MERCURIALI, Cyrille VERAN, Piero ZANINI**

Sous la direction de : **Paul BAROIN, Christiane BLANCOT**

Cartographie et traitement statistique : **Apur**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire. Toutes les images présentes sur la couverture sont créditées à l'intérieur de l'étude**

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](http://www.apur.org)

20P020201

# Sommaire

INTRODUCTION .....	4
<b>1.   Expériences du paysage parisien .....</b>	<b>6</b>
Par quoi passe donc l'expérience du paysage urbain ? .....	7
Conclusion .....	13
<b>2.   Le ciel de la règle - Réglementation et cohérence morphologique .....</b>	<b>16</b>
Les objectifs du PLU pour le paysage de Paris .....	17
La maîtrise des paysages par la règle .....	19
Des paysages qui changent : quel degré de maîtrise souhaiter ? .....	24
<b>3.   Une observation de l'évolution de l'écriture architecturale .....</b>	<b>28</b>
L'éclectique .....	30
L'optimal .....	36
Le vertueux .....	42
Conclusion .....	46
Les tendances pour le futur .....	47
<b>4.   Une généalogie de la règle .....</b>	<b>48</b>
La règle et le paysage de la rue .....	50
La règle et le paysage intérieur des îlots .....	56
Histoire du règlement : Illustrations par périodes .....	61

---

# INTRODUCTION

---

De tout temps, les villes ont été organisées et bâties en suivant des règles qui organisent les espaces, définissent les silhouettes et les volumes, allant parfois jusqu'à préciser l'architecture des bâtiments. À cet ensemble de règles formelles qui régissent la manière de construire les villes, sont associés depuis le XIXe siècle, une offre de services urbains, eau, électricité, équipements, mais aussi un réseau d'espaces publics dotés de mobiliers, support de plantations, de jardins, parcs et squares. Dessinés et organisés selon des principes esthétiques et fonctionnels ils constituent, avec les architectures, les paysages urbains. Ainsi ont pris forme, au fil du temps, les identités particulières de chaque ville et en leur sein, une variété infinie de paysages.

Depuis le début de ce XXIe siècle, les enjeux environnementaux soulevés par la crise climatique en cours ne cessent de réinterroger la forme et l'organisation des villes. À la nécessité de la sobriété énergétique et de l'adaptation aux changements climatiques s'ajoute l'exigence de renforcer la capacité de résilience des villes aux crises auxquelles elles sont exposées, qu'elles soient climatiques sociales ou sanitaires, de gérer les risques et les catastrophes, attendues ou imprévisibles. Ce changement de paradigme introduit de nouvelles préoccupations qui conduisent à modifier durablement les façons d'imaginer et d'écrire les règles communes qui les régissent afin de préparer l'avenir.

La prise de conscience par les citoyens de ces enjeux instaure de nouvelles attentes qui se traduisent par une évolution des manières de vivre, des valeurs esthétiques. En parallèle la révolution technologique du numérique offre de

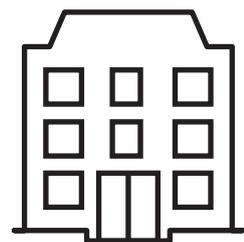
nouveaux outils qui permettent d'envisager des organisations différentes, susceptibles de bouleverser les usages de la Ville.

## Un travail de recherche

Dans ce contexte, l'Apur a souhaité proposer, dans un échange avec des experts et chercheurs, une réflexion sur les évolutions récentes du paysage parisien. Les travaux ont été menés en atelier afin d'échanger, de croiser et d'enrichir les différentes approches.

Ce dossier propose une observation des architectures, des morphologies urbaines et de l'évolution des règles qui les régissent sur le temps long, et une analyse du regard porté sur les paysages et leurs évolutions.

Plus précisément, ce travail aborde l'impact du règlement sur le paysage parisien. Participe-t-il de sa consolidation ou de sa banalisation ? Cette question, posée par l'APUR aux chercheurs, constitue le point de départ d'un état des lieux des évolutions architecturales, urbaines et paysagères, dans les quinze dernières années.



# 6669

Autorisations accordées  
entre 2007 et mi-2019  
(PC+DP réhabilitation  
thermique)

### **Le paysage est une expérience.**

Avec Alessia de Biase anthropologue et Piero Zanini, architecte, chercheurs au sein du Laboratoire Anthropologie et Architecture (LAA), nous explorons la façon dont le regard porté sur le paysage nourrit notre imaginaire et interroge les notions de protection, d'évolution et de transformation urbaine.

Paris se transforme. Grands chantiers, nouveaux quartiers, reconquête des berges de la Seine, implication habitante... Ces mutations, à petite ou grande échelle, variables dans leurs temporalités comme dans leur intensité, interrogent le paysage à l'œuvre, mais aussi la perception de son évolution. Perception éminemment subjective tant elle renvoie à notre propre expérience, notre vécu, à une dimension sensible et sensorielle. Le Parisien construit son appartenance urbaine dans sa relation au paysage. Il est aussi le témoin et spectateur de ses transformations... plaisir de la contemplation perpétuant une longue tradition depuis les travaux du baron Haussmann.

Dès lors, comment faire en sorte que cette expérience du paysage ouverte puisse encore être, à l'avenir, partagée collectivement?

### **Comment la règle maîtrise-t-elle le paysage ?**

Avec André Lortie, architecte, enseignant-chercheur au sein de l'IPRAUS nous interrogeons les règles qui régissent les constructions et leur impact sur le paysage, mais aussi sur les capacités d'évolution et de transformation des formes urbaines dont nous héritons.

Le PLU de Paris a jusqu'ici accompagné la stabilité du paysage de la rue. Par les règles d'alignements, de gabarits, les filets de hauteur, il a permis de conserver les grandes aires de cohérence morphologique du Paris constitué : le Paris historique et haussmannien et aussi, dans une moindre mesure et malgré la pression des citoyens pour le figer, le Paris pittoresque des faubourgs qui recèle encore des réserves foncières. Son étude croise différentes échelles, celles

du grand paysage, de la séquence de la rue -dans son profil en long et dans la profondeur des parcelles.

Mais que penser de ces règles, appliquées au tissu plus dilaté des quartiers édifiés après-guerre et aux nouveaux secteurs d'aménagement, où les cahiers des charges de cession des lots façonnent l'écriture architecturale bien plus que le PLU ? Que penser aussi des cœurs d'îlot, qui, derrière leurs sages alignements, se densifient, s'élèvent, se reconstruisent, se reconfigurant à bas bruit ? Est-ce là les effets de la disparition du COS ou d'un PLU qui se veut moins restrictif que dans la relation du bâti à la rue ?

### **Les architectures parisiennes de ces dix dernières années évoluent et ont été influencées par de nouvelles injonctions réglementaires.**

Et avec Mathieu Mercuriali, architecte, nous explorons le paysage parisien fabriqué par les architectures produites durant les dix dernières années. Son étude observe l'évolution de l'écriture architecturale, la classe par familles typologiques, mettant en relief la liberté de création architecturale laissée par le PLU au regard des injonctions stylistiques du moment et des normes environnementales qui régissent les constructions.

### **Revenir sur l'histoire des règlements parisiens pour formuler les questions actuelles**

Aux travaux menés avec les chercheurs et les services de la direction de l'urbanisme a été ajouté un chapitre qui revient sur l'histoire du règlement parisien, ses évolutions et ses ruptures pour mieux comprendre les modes de fabrication successifs de la ville.

# 1. | Expériences du paysage parisien

**Alessia de Biase,  
Piero Zanini  
(Laa-Lavue)**

*Ces réflexions sont nourries par l'activité de recherche menée au Laboratoire Architecture Anthropologie (UMR LAVUE 7218 CNRS), et notamment dans le cadre des recherches suivant : Habiter en hauteur à Paris, ou comment se construit la notion de hauteur dans une métropole contemporaine, Mairie de Paris (2009) ; qualifier la transformation, ou comment se projette l'idée de qualité de vie dans le futur du Grand Paris, Urban D/ FEDER-EU (2010-2012) ; paysage en récit. Pour une approche anthropologique de l'Atlas des paysages de la Seine-Saint-Denis, DRIIE, UT93-DRIEA, CG93 (2014-2016) ; exploration chronotopique d'un territoire parisien, Paris 2030 (2015-2018) ; natures urbaines en pratiques digitales (Naturpradi), ADEME-MODEVAL URBA (2016-19).*

De quoi est faite l'expérience du paysage en ville, et plus particulièrement, dans une ville comme Paris ? Comment prend-elle « corps » dans le quotidien des gens ? Comment pourrait-elle être qualifiée ? Quelle image de la ville renvoie-t-elle ? De quelle manière questionne-t-elle l'espace public ?

Le parti pris retenu est le suivant : lorsque l'on parle de cette relation particulière au monde qu'est le paysage, il est impossible de séparer le sujet de ce qui l'entoure, de son « expérience » en tant qu'habitant, au sens large du terme, de la réalité physique, construite et pratiquée, là où elle a lieu. Le paysage comme perspective pour penser l'urbain nous demande alors de ne pas privilégier l'une ou l'autre de ses deux facettes, mais de prendre en compte la tension qu'il propose, car c'est dans le va-et-vient entre ces deux polarités que se construit notre perception de la réalité.

Nous parlons « d'expérience » du paysage plutôt que de paysage tout court (ou, encore, d'unités d'unités paysagères comme c'est le cas dans les Atlas de paysages), car nous voulons mettre au centre la dimension du quotidien

comme une pratique qui est étroitement liée au contexte - spatial et social - dans lequel elle s'inscrit et qui participe à le structurer. Par sa répétition même, le quotidien consolide au jour le jour l'expérience du lieu que l'on habite, tout en faisant en même temps ressortir, par contraste, ce qui, à un certain moment, relève, ou peut être perçu comme, de l'« extraordinaire ». L'expérience relève ici du récit capable de rendre compte de la trame de relations, représentations et pratiques qui structure le vécu de chacun de nous (en tant que résidents, travailleurs ou touristes) à l'articulation de différentes échelles spatiales et horizons temporels.

Ce positionnement repose sur un certain nombre de présupposés :

- que l'on puisse parler de paysage urbain ;
- que la relation à ce paysage passe par des choses concrètes (usages, pratiques, etc.) ;
- que cette relation puisse être racontée ;
- qu'elle ait, au moins en partie, des traits spécifiques à chaque ville (moins en termes d'identité que de caractéristiques fonctionnelles).

---

***Nous parlons « d'expérience » du paysage plutôt que de paysage tout court, car nous voulons mettre au centre la dimension du quotidien.***

---

## Par quoi passe donc l'expérience du paysage urbain ?

### Par une prise en compte de la présence humaine

Les paysages urbanisés sont souvent appréciés dans la mesure où ils sont denses des signes et du sens produits par les humains. Les bruits, les lumières aux fenêtres la nuit, les activités et les pratiques liées au fourmillement de la vie quotidienne, les flux dans les in-

frastructures, les avions, tout participe à créer de la « ferveur », de « l'effervescence », des « forces vives », une « excitation » où « ce qui bouge » constitue une forme de spectacle pour lequel on ressent l'envie ou le besoin, d'« être dedans ». Ce spectacle qui passe en boucle 24h/24h, « réveille », « anime » et parfois répond au « besoin de voir la vie à l'extérieur pour être en symbiose », ou encore de « se sentir au milieu de la vie », même si cela ouvre à de possibles conflits d'usages.

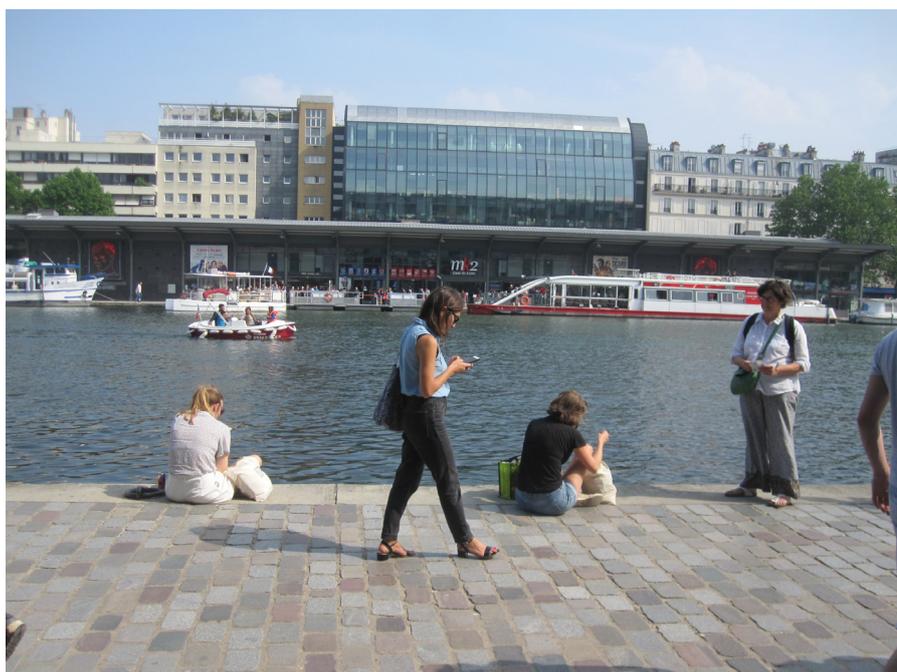
### Par une prise en compte de la dimension sensible

La dimension sensible joue un rôle central dans toute construction d'une expérience paysagère à travers un ensemble d'éléments qui qualifient des ambiances complexes. Si la vue reste le premier des sens à être mobilisé il est toujours accompagné par les autres et notamment l'ouïe (le son), l'odorat et la respiration, mais aussi par des matérialités (toucher), qui convoquent la lumière et l'obscurité, le climat et les saisons, la perception du vivant à travers le végétal, la présence de l'eau, etc. Cet ensemble participe comme un tout à produire un dépaysement, et module et introduit d'autres registres de l'expérience paysagère urbaine.

*Par exemple : au-delà de formes et des fonctions du bassin/canal de la Villette, l'eau joue un rôle spécifique dans l'expérience paysagère, car c'est une matière « absorbant la ville », un ralentisseur, un atténuateur des bruits, capable de débrayer de la mécanique urbaine. Les quais configurent un espace public plus large que les autres espaces, créant de la distance par rapport au flux automobile par ailleurs ralenti. Les déplacements piétonniers et cyclables le long des berges, les pratiques aquatiques, le mouvement des bateaux, tout concourt à un ralentisse-*



Une rue commerçante



Le bassin de la Villette

*ment en contraste avec les rythmes et les vitesses de la ville environnante. L'eau est un lieu de transition, un support de dépaysement donnant même l'impression de sortir de la ville. Particulièrement à Paris, l'eau est une singularité dans le paysage qui semble ouvrir sur un imaginaire intime.*

Le paysage est ici quelque chose qui participe aussi au bien-être quotidien. Le « bien vivre », la perspective d'une « bonne journée », et même le fait d'aller « vers l'autre » sont liés à la possibilité de profiter d'une expérience sensible, même petite, même sous la forme d'un « signe » (tels une lumière particulière, un bateau qui passe, etc.).

Dans les espaces verts, face aux grandes étendues fortement marquées par la nature, en étant dehors et en contact avec les éléments, on se ressource. Le paysage constitue un support d'identification et une manière de « se retrouver », qui procure un sentiment de calme et d'intimité - un « havre de paix », un « refuge » - auquel est associée l'idée de pause, un peu comme « en vacances », qui permet de changer de décor, de « s'évader », même pour un instant, du cadre et du rythme du quotidien. Il peut s'agir de situations ressenties comme harmonieuses et caractérisées par une composition résultant de la diversité du bâti et de la présence d'éléments naturels (un jardin au milieu d'immeubles), ou d'angles de vue qui s'ouvrent de façon inattendue dans un tissu dense.

Si certains éléments renvoient aux sentiments de beauté, de confort ou de « respiration », d'autres rendent au contraire la vie difficile, engendrant un sentiment d'hostilité (sensorielle ou pas), d'écrasement (car on n'a pas le choix).

### **Par une prise en compte de la dimension temporelle :**

Dans l'expérience du paysage, la dimension temporelle joue un rôle important tant sur le plan des transformations physiques et sociales du contexte, que

comme manière d'expérimenter la durée, avec ses continuités, discontinuités et coprésences, et les différents rythmes qui font paysage (qu'ils soient liés aux modes de transport, à la lenteur de l'eau ou celle des embouteillages, du jour et de la nuit ou des saisons).

*Par exemple : l'alternance saisonnière est particulièrement marquée dans une ville comme Paris, et influence non seulement la physionomie et les usages de certains espaces urbains, en particulier ceux en libre accès dont certains sont particulièrement climato-révélateurs (les parcs, les quais, etc.), mais aussi le fonctionnement temporel des activités notamment dans des lieux de détente et de loisir où prendre une pause « s'il fait beau ».*

Cette variation influe aussi sur le type de publics concernés. C'est le cas par exemple des adolescents qui peuvent se déplacer en ville, sans avoir les moyens de fréquenter des espaces accessibles au public sous condition de consommation, et pour lesquels les centres commerciaux deviennent alors l'occasion de déambuler dans des environnements climatisés sans pour autant être obligés à dépenser de l'argent.

*Par exemple : l'alternance jour/nuit et semaine/weekend. Si une certaine mixité caractérise l'ensemble du tissu parisien, certains secteurs émergent par leur forte spécialisation temporelle : les quartiers de nuit sont bien repérés, les lieux pratiqués le week-end se distinguent de ceux de la semaine. La nuit c'est le spectacle de la lumière, mais aussi le moment de la journée qui rend acceptable ce qui ne l'est pas toujours le jour. Ce n'est pas par hasard si souvent les skylines de métropoles contemporaines sont proposées sous forme des visions nocturnes qui prennent de plus en plus une valeur de repère urbain, et par là cherchent à s'inscrire dans le patrimoine futur de la ville.*



Un après-midi au parc des Buttes Chaumont

© Iaa



Un soir au bord du canal Saint-Martin

© Iaa



Paysage vu depuis un bateau sur le canal

### Par une prise en compte de différentes échelles :

L'expérience du paysage fait souvent référence à une pluralité d'échelles, souvent imbriquées entre elles. Le terme « échelle » identifie ici un rapport qui se construit à partir de la présence d'un corps immergé au milieu des réalités du monde sensible, et qui en constitue la mesure.

Ce rapport se décline d'abord, et de manière prédominante, par la vue et le fait que le regard puisse ou non s'ouvrir sur une étendue, sur un horizon dégagé, perçu comme quelque chose qui peut donner lieu ou s'accompagner d'un sentiment de respiration. Si cette possibilité de voir loin fait paysage, c'est aussi parce qu'elle permet à certains éléments de ressortir et de prendre une dimension d'orientation et de reconnaissance, en tant que support d'un sentiment d'appartenance permettant de « se reconnaître » et/ou de se situer par rapport à sa propre histoire de vie, mais aussi face aux nombreux changements en cours (dont la rapidité peut parfois

générer un sentiment de précarité).

*Par exemple: l'horizon configure une structure anthropologique de la perception et participe à définir l'échelle territoriale à laquelle nous pensons appartenir, ou du moins à décrire la limite que nous donnons à notre regard : jusqu'où est-ce que je vois ? Et surtout, qu'est-ce que je veux voir ? Nous pouvons être dans Paris et ne voir que la banlieue par nos fenêtres : dans ce cas nous nous définirons difficilement comme un banlieusard, nous choisirons probablement une autre échelle de référence pour composer notre récit, plus petite, qui renvoie à un Paris quotidien qui n'est pas toujours fait de monuments, de hauts lieux, mais plutôt de pratiques quotidiennes spécifiques. En revanche, on peut habiter la banlieue et se dire parisien, car de chez nous l'on voit le Paris des cartes postales. L'horizon que nous choisissons de montrer aux autres, nous permet de comprendre notre rapport au territoire qui se fait par ce jeu d'échelles que nous composons continuellement pour construire notre appartenance urbaine.*



Panorama de Paris vu depuis les hauteurs du parc de Belleville

---

**Si cette possibilité de voir loin fait paysage, c'est aussi parce qu'elle permet à certains éléments de ressortir et de prendre une dimension d'orientation et de reconnaissance (...)**

---

Ce sentiment d'appartenance se construit par couches choisies, par strates, par les échelles auxquelles l'individu se réfère dans la construction de son récit, qui dessine une géométrie variable et subjective de ce qui est proche ou lointain : de la cour intérieure d'un immeuble à la rue, à l'îlot, au quartier, à la ville entière et jusqu'aux silhouettes qui constituent le lointain. L'échelle instaure des relations qui peuvent permettre ou pas le va-et-vient d'une réalité à une autre, du grand au petit, du proche au lointain, d'ici à l'ailleurs, et vice-versa. L'expérience du paysage peut alors prendre de l'intensité à partir du fait d'habiter en hauteur, dans un immeuble haut ou sur un relief, ou de certains détails qui, bien que fragiles, agissent comme des « métaphores paysagères » capables d'ouvrir et/ou mobiliser, de façon plus ou moins complexe, d'autres dimensions du paysage. Mais cette même expérience peut aussi être réduite ou même bloquée face à une échelle spatio-temporelle ressentie comme subie, pour des raisons historiques, l'imaginaire qui la marque ou,

encore, l'hostilité et/ou la contrainte qu'elle peut engendrer dans la vie quotidienne (comme face aux ruptures dues aux infrastructures).

*Par exemple: qu'elle soit en acte ou en puissance, la dimension paysagère se déploie tant à la grande échelle (voir loin) qu'à la petite échelle. Dans ce deuxième cas, l'expérience du paysage est souvent déclenchée par un détail comme « un figuier immense », « la texture d'un mur », « les ruines d'une ancienne usine », « une rue pavée » et même, à la micro échelle, par « une herbe sauvage qui pousse entre les pierres » ou par « les roses trémières qui font 'non-institutionnel » et qui reviennent le long d'un trajet à pieds. Ces petits éléments sont chargés d'une valeur paysagère dans la mesure où ils entraînent les dimensions de l'ailleurs et de l'imprévu au cœur de ce qui est de l'ordre de l'ordinaire et du quotidien. Ils sont aussi une manière d'articuler la complexité du regard porté sur le paysage, entre perception individuelle et imaginaire collectif, entre vécu et « projeté », etc.*



© Apur - JC Bonijol

Un pied d'arbre investi par des habitants

### Par la prise en compte de la mobilisation habitante

L'observation rapprochée des pieds d'arbres cultivés par les habitants montre qu'ils présentent une magnitude importante et une certaine vie sociale. Ils ont la capacité d'agrèger beaucoup d'acteurs, des choses, d'attention, d'enjeux et d'intentions, et par là ils déforment singulièrement l'espace. En tant qu'êtres vivants, les pieds d'arbres demandent une attention et un investissement tout à fait spécifiques, et ils n'existent en effet que par le biais d'une multitude de petits gestes réalisés par les individus et groupes d'individus qui en prennent soin (au quotidien, à la semaine ou de manière plus sporadique). Ces petits objets occupent ainsi souvent une place singulière dans l'existence des individus qui en prennent soin. Toujours (ou presque) situés devant chez soi, ils soignent tant par le geste lui-même qu'en contribuant, à leur manière, à une nouvelle forme de paysage urbain, même si parfois un peu trop normatif et normalisant en imposant des règles de conduite. Bien qu'isolés les uns les autres dans l'espace urbain, il n'est pas rare que les installations entretiennent des liens entre elles à l'échelle de la rue,

du quartier sinon au-delà. Parfois, des liens historiques, car l'une dans une rue, peut avoir ouvert le chemin à d'autres ailleurs : « X le faisait, alors je me suis dit que j'allais aussi le faire », des liens synchroniques, lorsqu'ils sont le cadre d'échanges de services rendus ou de savoir-faire ou, encore, de circulations de matériaux (de la terre, des semences, des plantes, du bois ou du métal pour les protections et les bacs, de l'eau, des arrosoirs, etc.).

*Par exemple : Les soins apportés aux installations tels que les pieds d'arbre et plus généralement les permis de végétaliser provoquent régulièrement l'arrêt des badauds ; d'autres fois c'est un voisin qui, lui aussi, vient prendre des nouvelles. Les cheminements sont impactés, les conversations s'engagent ; sur les fleurs, le temps qu'il fait, l'état des plantes et des bacs, éventuellement sur le mal qui lui a été fait. L'État du monde et la politique ne sont jamais très loin. Jusqu'à quel point la multiplication de ces initiatives « d'en bas » et à la micro échelle, et les enjeux qu'y sont associés, participent à l'expérience du paysage urbain, et à son façonnement et entretien ?*



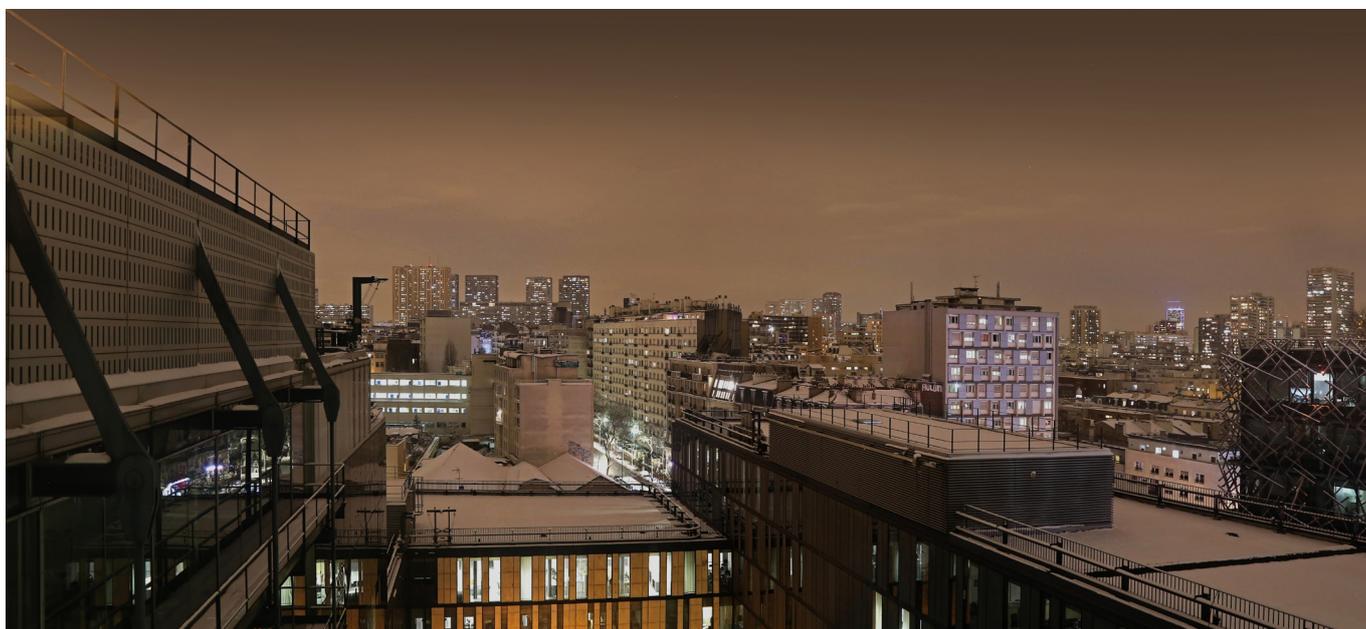
© Sophie Robichon - Ville de Paris

Une rue aux enfants

## Conclusion

L'expérience du paysage exprime une relation sensible (individuelle et/ou partagée) construite à partir du fait « d'être là », au milieu des réalités qui façonnent les lieux que l'on habite et l'on fréquente. Souvent ambivalente, cette relation puise ses références dans le quotidien, mais elle ne se borne pas à cela. Elle s'appuie sur différents horizons temporels, mais elle n'y se réduit pas. Elle va et vient entre le petit (et parfois même le très petit) et le très grand,

entre le proche et le lointain. Elle peut prendre de l'intensité à partir de certains détails et/ou situations (parfois de l'ordre de l'inattendu, parfois de l'ordre plus institutionnel), ou au contraire être limitée, sinon bloquée, par ce qui est perçu comme quelque chose de subi et/ou de stigmatisant. Elle participe à la possibilité de distinguer des moments (aussi biographiques), de préciser sa propre position et/ou sentiment d'appartenance au à un lieu (quartier, ville,



© Apur - François Mohrt



© Apur - François Mohrt

Variations du paysage jour/nuit

métropole ?), ou encore à la définition d'une « qualité de vie ». Elle se confronte avec ce qui existe, et qui résulte d'une succession de phases historiques, tout en questionnant les retombés de ce qui se projette dans son futur proche. Elle nous demande de songer à l'articulation entre l'échelle de la vie quotidienne et les enjeux liés à l'échelle métropolitaine (qui dépendent et répondent aussi à celle internationale). « Jusqu'où voit-on ? » n'est pas alors seulement une question d'horizon, de vision. C'est aussi une question d'inclusion et d'exclusion, de choix et d'oublis, que nous mettons à l'œuvre continuellement par nos pratiques urbaines, la nécessité de penser la ville de demain, et d'assumer les enjeux sociétaux qui l'accompagnent : comment la dimension du paysage interroge-t-elle les différentes transitions (écologique, climatique, numérique) à l'œuvre aujourd'hui ? Puisque l'adaptation nécessaire au changement climatique transformera de fait le paysage urbain parisien et métropolitain, comment faire afin que les expériences qu'y sont associées puissent aller dans le sens d'une meilleure qualité de vie au quotidien pour tous ses habitants ?

D'un point de vue d'une possible intégration de l'expérience du paysage urbain dans la révision du PLU de Paris, trois nous semblent être les enjeux principaux à mettre en débat :

**1/Assumer que le paysage fait partie et nourrit l'expérience de la vie urbaine, et que celle-ci se structure aussi à partir des transformations de la ville/métropole.**

Si la ville actuelle est le résultat d'un ensemble de strates successives, « d'accumulation de durées du passé » dirait un archéologue, alors nous ne pouvons pas penser le paysage d'une ville comme

quelque chose de fixé à un temps T, mais plutôt œuvrer afin de garder vivante la possibilité qu'un autre paysage puisse émerger et prendre sens dans l'expérience des gens qu'y habitent. En poussant les choses plus loin, on pourrait dire que ce n'est pas une vue – un paysage – qu'il faut « sauvegarder », mais plutôt la possibilité de continuer à voir (il faut entendre “voir” au sens multisensoriel, donc comme quelque chose qui dépasse le sens de la vue), d'être surpris, d'avoir une expérience paysagère malgré, ou grâce à, ce qui change...

**2/Considérer la variété de dispositifs qui « font » paysage, par exemple en prenant en compte le fait que le support du paysage n'est pas forcément toujours le « sol », le « niveau zéro ».**

Pensons par exemple aux rôles qui pourraient jouer en termes d'ouverture sur le grand paysage de lieux hauts parisiens, soient-ils liés à des reliefs naturels (le parc de Belleville et/ou Chapeau Rouge, la Butte Montmartre, etc.) ou, malgré les questions d'accessibilité que cela pose, à la hauteur et au positionnement de certains immeubles (les terrasses du Printemps, de l'Institut du monde arabe, du Centre Pompidou, etc.).

**3/Assumer que le patrimoine urbain ne se réduit pas au bâti et aux monuments, mais il demande de prendre en compte une ambiance composée où la forme, les proportions urbaines, les espaces vides, etc., s'accompagnent nécessairement au vécu et à une expérience du paysage.**

Si protéger le bâti n'est pas protéger le paysage de la ville, de quoi alors serait-elle faite une « tradition » paysagère parisienne ?





Panorama de Paris vu depuis le toit des grands magasins © laa

# 2.

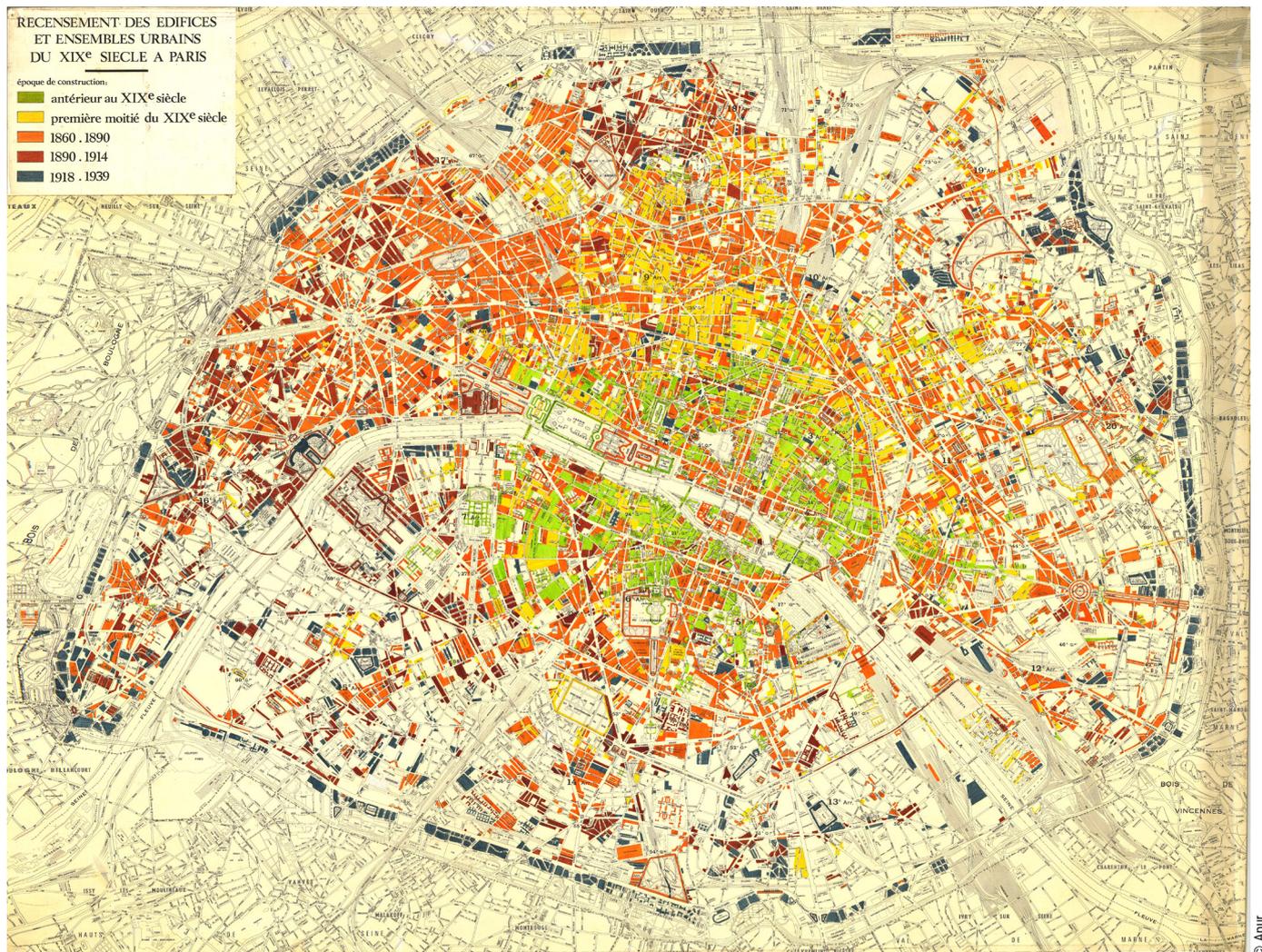
## Le ciel de la règle - Réglementation et cohérence morphologique

### André Lortie

André Lortie est architecte de formation, professeur des écoles d'architecture à l'ENSA Paris Belleville et docteur en urbanisme. Il est directeur de l'Institut parisien de recherche : architecture, urbanistique, société (Ipraus), constituant de l'UMR AUSser, CNRS n° 3329. Ses travaux de recherche portent notamment sur les processus de production des territoires et sur l'architecture de la grande échelle.

Le PLU actuel répond à des enjeux exposés dans son rapport de présentation. Certains de ceux-ci concernent des questions de paysage et de formalisation architecturale. S'interroger aujourd'hui sur les effets du PLU nécessite de prendre en compte les intentions auxquelles ses règles répondaient.

C'est à partir de ce rappel que pourront être abordées les conditions dans lesquelles les transformations urbaines récentes sont advenues, ainsi que leur degré d'acceptabilité, afin de dégager, en conclusion, d'éventuelles pistes pour maîtriser les évolutions à venir.



## Les objectifs du PLU pour le paysage de Paris

---

**Le PLU ne vise pas qu'à protéger, mais à encadrer un renouvellement-transformation de la ville existante.**

---

À propos de l'évolution des paysages parisiens, le rapport de présentation du PLU fait le constat, pour la période de la fin du XXe siècle, que « cette évolution complexe de Paris au croisement des transformations sociales et des aménagements urbains a surtout fait renaître, sous une forme ou sous une autre, un attachement des Parisiens à leurs quartiers. D'une certaine manière, tout se passe comme si, après avoir goûté au plaisir de retrouver, ensemble, une identité commune, après la réduction de la tutelle de l'État et l'élection d'un Maire, les Parisiens étaient devenus progressivement plus soucieux d'une gestion attentive de leur environnement le plus proche »<sup>1</sup>.

En 2006, un des indices de cette évolution était perceptible, lors de la phase de concertation, dans l'intérêt manifesté par les Parisiens pour leur environnement immédiat. « En matière de paysage, la concertation a beaucoup porté, dans le croissant est, sur la préservation d'éléments du cadre bâti préexistant. Une attention plus forte s'est aussi exprimée, notamment par le biais d'associations, sur l'histoire de ces quartiers à l'intérieur de l'évolution de Paris. » C'est de ce constat que devait découler la décision forte, sur laquelle nous reviendrons un peu plus loin, de préserver une quantité importante de constructions sous le label « Protection Ville de Paris. »

Pour autant, le PLU ne vise pas qu'à protéger, mais à encadrer un renouvellement-transformation de la ville existante. « Protéger le paysage de Paris ne doit pas conduire à le figer. Si Paris est la capitale de la France et le cœur de la plus grande agglomération d'Europe (sic), la ville doit pouvoir continuer à se renouveler, à accueillir de nouvelles fonctions économiques qui se substituent aux anciennes et de nouveaux habitants dont les modes de vie ou les exi-

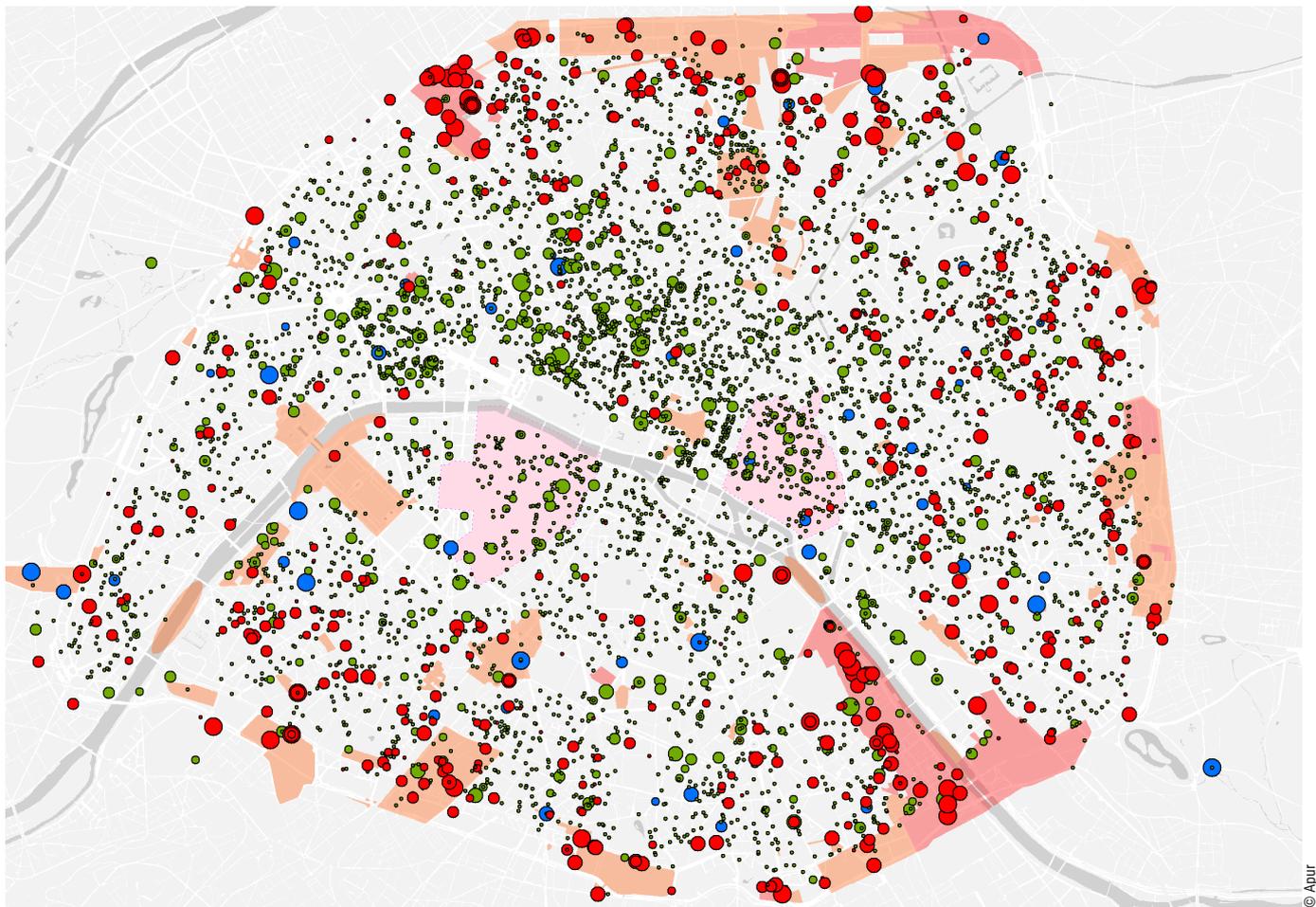
gences en matière de confort évoluent. Les constructions nouvelles doivent donc être rendues possibles, adaptées aux fonctionnalités contemporaines et exprimer dans leur architecture le dynamisme de la ville. Mais elles doivent aussi s'insérer harmonieusement dans un paysage urbain qui constitue plus encore que le patrimoine ou l'image de Paris, son essence même»<sup>2</sup>. En ce sens, le PLU de 2006 s'inscrit dans la continuité du POS de 1977, dans la mesure où il offre la possibilité d'une évolution, mais préserve certaines des caractéristiques de la forme de Paris héritées de l'histoire. On peut qualifier cette évolution morphologique de tendancielle dans la mesure où elle s'inscrit dans la tendance de ce qui a produit le paysage parisien depuis plusieurs siècles, sans le remettre en question de manière radicale comme cela avait été le cas après la Seconde Guerre mondiale.

Certes, des espaces d'expression architecturale en décalage par rapport à cette tendance existent, mais ils sont principalement confinés aux secteurs opérationnels (ZAC notamment). Le rapport est précis en ce qui concerne ce phénomène au tournant du siècle : « Enfin, une part importante de la construction neuve se localise dans les nouveaux quartiers : 20 % des logements neufs autorisés entre 1989 et 2003 et 25 % des surfaces de bureaux autorisées (en fait 70 % des constructions nettes de bureaux) se sont implantées dans les nouveaux quartiers en cours de réalisation, les Zones d'Aménagement Concerté [...] Ainsi, un nouveau règlement d'urbanisme est nécessaire pour poursuivre la protection et la mise en valeur du paysage et du patrimoine de Paris et relancer la construction, notamment par l'aménagement de

**1- Extrait** de Plan local d'urbanisme de Paris, Rapport de présentation, Diagnostic, p.9 ([http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site\\_statique\\_41/documents/866\\_Plan\\_Local\\_d\\_Urbanisme\\_de\\_P/867\\_Rapport\\_de\\_presentation/C\\_RP1\\_DIMENSIONS-V01.pdf](http://pluenligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_41/documents/866_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/867_Rapport_de_presentation/C_RP1_DIMENSIONS-V01.pdf), consulté le 3 juillet 2019)

**2- Extrait** de « Le patrimoine de demain : la création architecturale », in Plan local d'urbanisme de Paris, Rapport de présentation, Diagnostic, p.81

**3- Ibidem**, p.88



© Apur

ZAC Batignolles, Lot e10b, TOA + AASB architectes



© Apur - Hannah Darabi

**AUTORISATIONS D'URBANISME DEPUIS 2012 - 2019 (ci-dessus)**

- Constructions neuves
- Réhabilitations
- Mixte (neuf+ réhabilitation)
- ZAC
- Autres secteurs opérationnels

**LES DISPOSITIFS DE PROTECTION DU PAYSAGE (à droite)**

- Filets de hauteurs
- Protection des Monuments Historiques
- Protections ville de Paris
- Périmètre Unesco

**4- Pour** aborder la question des paysages, il semble opportun d'utiliser la notion de pixel en alternance à celle de parcelle afin d'insister sur l'idée que l'image d'un paysage connu peut être imperceptiblement modifiée pixel par pixel, jusqu'au moment où l'image semble basculer vers une autre figure.

# La maîtrise des paysages par la règle

nouveaux quartiers»<sup>3</sup>.

**Quel a été l'impact de ce nouveau règlement sur les formes urbaines et les paysages parisiens ? La règle a-t-elle joué un rôle son rôle dans la préservation du paysage urbain et, si tel est le cas, suivant quels principes ?**

L'observation des dynamiques de transformation qui ont prévalu depuis son adoption peut se faire à deux échelles, qui correspondent aux deux principaux modes de renouvellement de la ville : l'échelle de la parcelle, ou par pixels pourrait-on dire<sup>4</sup>, manifestation de la tendance irrésistible de la rente foncière ; et celle des grandes aires de cohérence morphologique, par parties, indice des actions de la collectivité pour améliorer l'organisation de son terri-

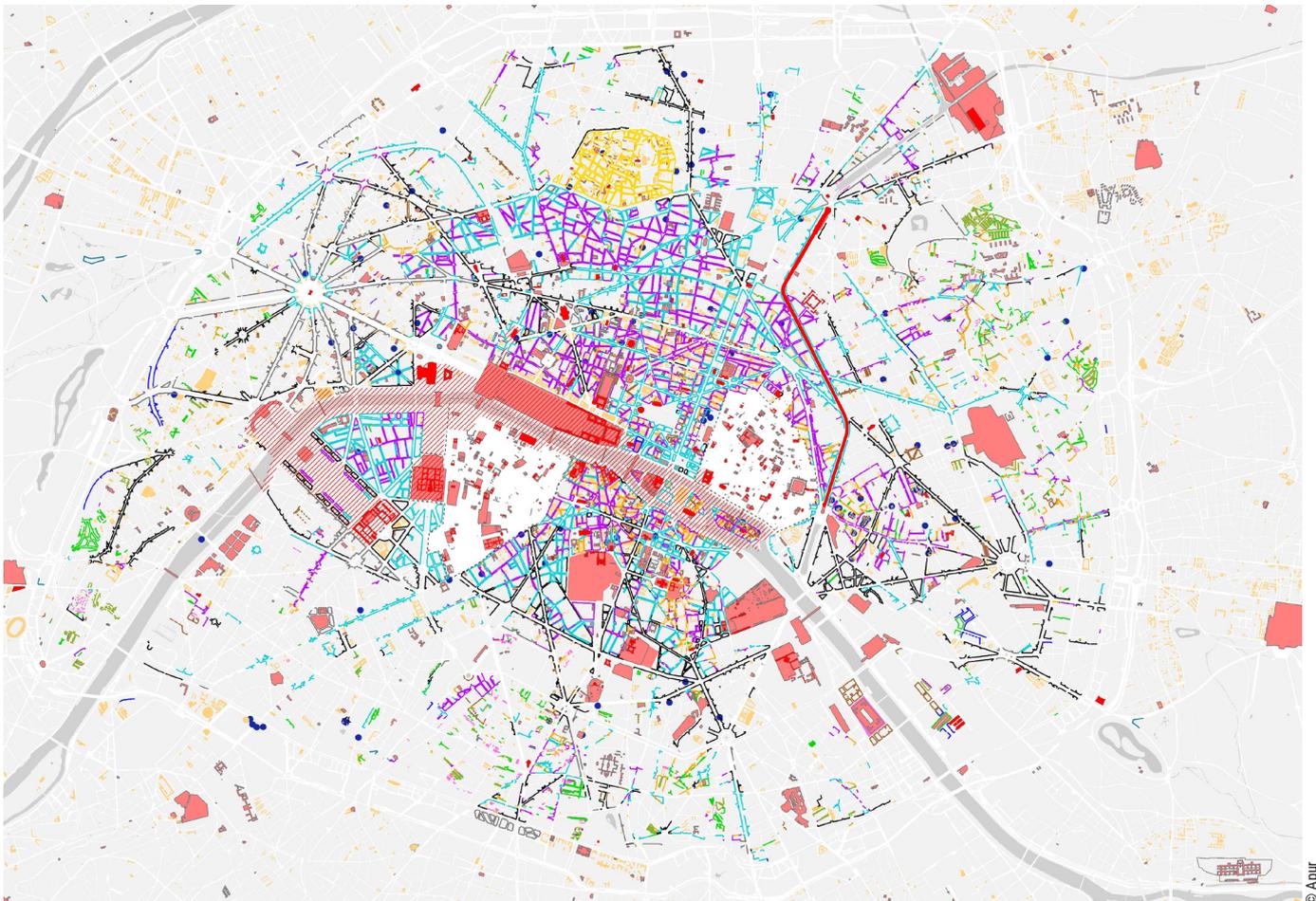
toire.

Le partage entre ces deux échelles laisse toutefois de côté les phénomènes intermédiaires, qui interviennent au sein de l'îlot, entre deux parcelles ou dans un groupement de quelques-unes d'entre elles. Ce niveau intermédiaire peut être abordé de manière complémentaire, en ce qui concerne les occupations en cœur d'îlot d'une part et par le biais des profils en long des rues d'autre part.

Cette échelle du profil en long des rues joue un rôle essentiel dans la perception que les habitants d'une ville peuvent avoir du paysage urbain et de ses éventuelles transformations. D'un côté, le renouvellement par parties fait naître des paysages inédits, construits de toutes pièces : ZAC Clichy-Batignolles, ou Paris-Rive Gauche par exemple. Ils

surgissent de manière inattendue au détour d'une rue, ou dans la perspective d'une autre. D'un autre côté, les remplacements aléatoires d'immeubles isolés altèrent rarement de manière brutale la perception d'un paysage, à moins d'atteindre une sorte de seuil au-delà duquel on a le sentiment que celui-ci bascule.

À nouveau, le partage entre ces deux phénomènes en laisse un troisième dans l'ombre : celui des transformations discrètes de cœur d'îlot, qui adviennent sans qu'elles soient perceptibles depuis la rue : restructurations, densifications, surélévations ou « sous-élévation » sur cour, démolitions-reconstructions derrière une ou plusieurs façades conservées, etc., qui modifient le « paysage



urbain intérieur », ou intime.

### Quels sont les dispositifs du PLU mis au point pour accompagner ces différentes dynamiques ?

Le PLU de 2006 a reconduit un principe qui avait été mis au point pour le POS de 1977 et qui visait la préservation des paysages<sup>5</sup> : les filets de couleur, qui découlent d'une évaluation des tissus urbains parisiens menée par l'Apur<sup>6</sup>. Si l'on compare la carte des filets de couleur et celle des tissus urbains constitués de 1981, il apparaît clairement que les filets violets, bleus et noirs ont été créés afin de guider une maturation de la forme urbaine permettant aux constructions neuves d'unifier le paysage de la rue en atteignant « le ciel de la règle ». La carte des potentiels de surélévation publiée par l'Apur<sup>7</sup> le confirme : ces parcelles sont en grande majorité situées sur des voies ne comportant pas de filet, indice que ceux violets, bleus et noirs ont contribué à une « maturation » du paysage parisien. De

ce point de vue, on peut considérer que l'outil est opportun. On peut supposer que l'« effet de seuil », celui au-delà duquel la perception du paysage bascule, n'y est pas atteint.

Mais qu'en est-il dans les domaines que l'étude sur les tissus constitués laissait dans l'ombre et dans lesquelles les filets de couleur ne dessinent pas de grandes aires de cohérence ? On observera tout d'abord que ces aires correspondent principalement à deux types de tissu : celui des faubourgs et celui des opérations massives de rénovation des décennies d'après la Seconde Guerre mondiale. On retrouve dans cette distinction les deux catégories initialement identifiées du pixel et de la partie, les opérations massives de l'après-guerre comportant souvent plusieurs îlots et posant des questions opérationnelles spécifiques eu égard, en général, à l'effacement (effectif ou apparent) des délimitations parcellaires.



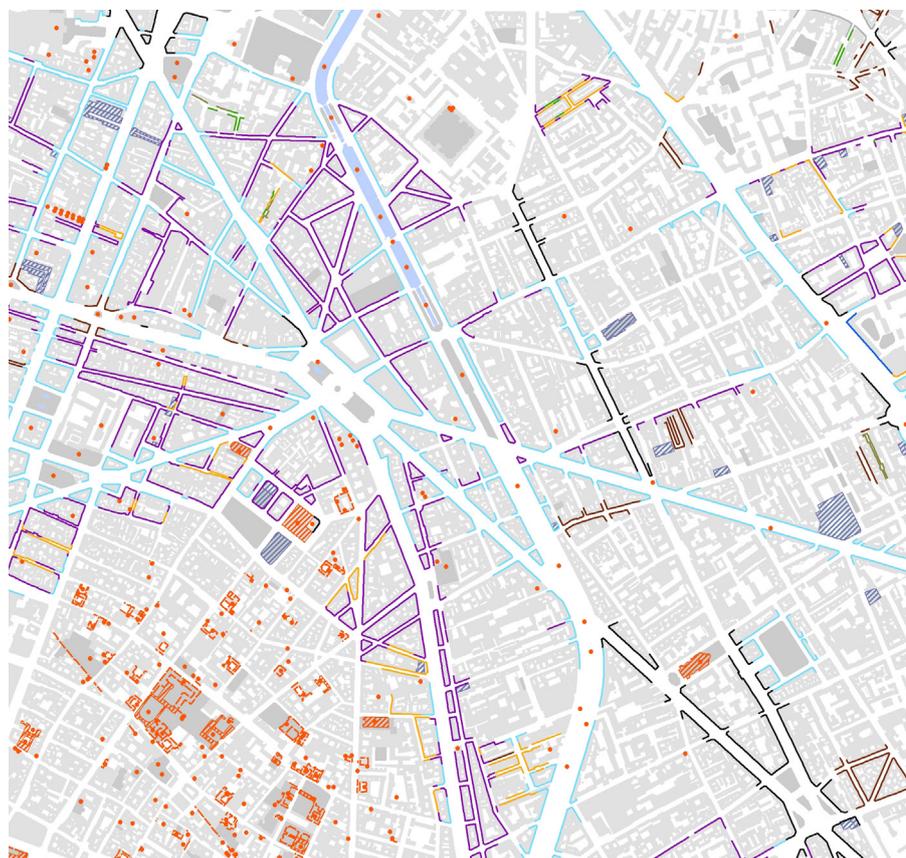
Une rue de faubourg



La dalle des Olympiades



Ensemble HBM



### LES DISPOSITIFS DE PROTECTION DU PAYSAGE

Gabarits - enveloppes réglementaires (Hauteur verticale + couronnement) :

- Rose (5m)
- Kaki (7m)
- Vert (10m)
- Orange (12m)
- Violet (15m)
- Bleu clair (18m)
- Noir (20m)
- Gris (23m)
- Bleu marine (25m)
- Marron (façade existante)

Type de MH :

- ponctuel
- façade
- ▨ bâtiment
- ▨ PVP

5- Le règlement du POS et paysage de Paris, Paris projet n°13-14, 1975

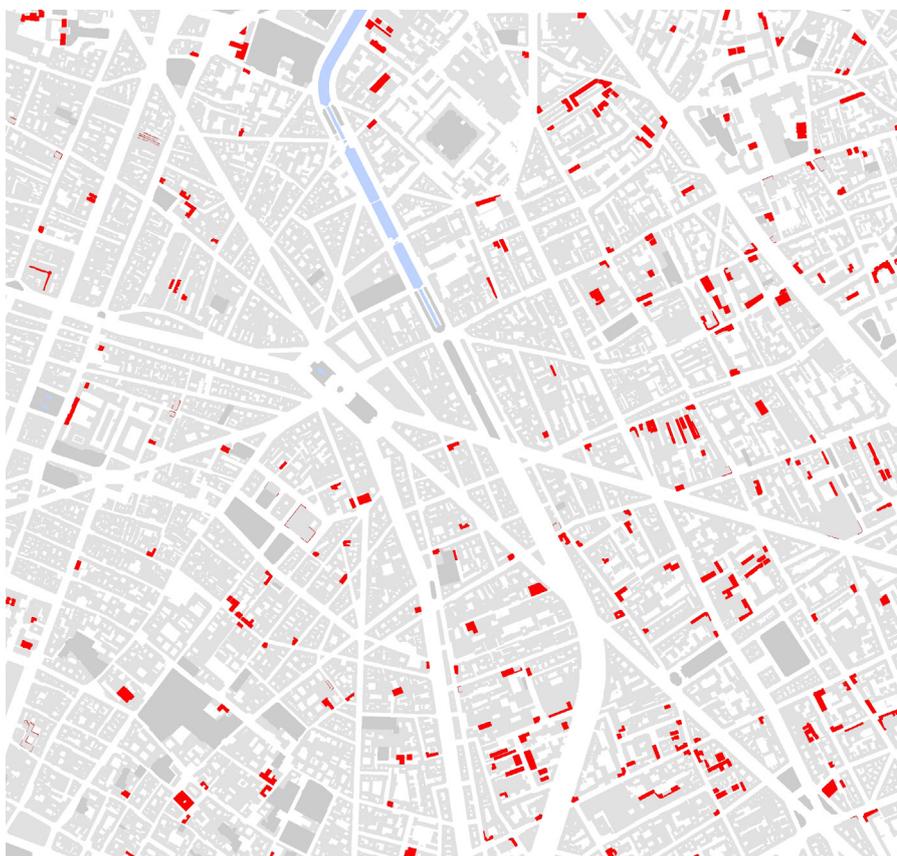
6- Règlement et tissus urbains, Apur, 1973

7- Construire mieux et plus durable : Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien, Apur, 2014

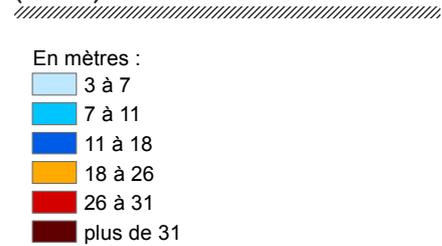


En ce qui concerne les tissus dits de faubourg, deux données attirent plus particulièrement l'attention : la concentration de bâtiments d'angle de moins de 15m de hauteur et de faible surface, associés à la présence de nombreux immeubles bénéficiant de la protection ville de Paris. La dissémination de ces derniers laisse supposer qu'ils peuvent agir comme des points d'ancrage de l'image mentale que les Parisiens peuvent avoir de leur propre quartier, éloignant d'autant l'effet de seuil perceptif en cas de transformation de ces segments de rue.

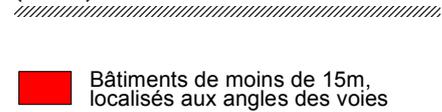
La question se pose de manière différente lorsqu'il s'agit des grandes opérations réalisées dans les trois décennies qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale, telles que résorption des îlots insalubres, ensembles d'habitation de la ceinture verte, secteurs de compensation des opérations de ceinture verte notamment. Généralement dissociés de l'alignement et affranchis des géomé-



**HAUTEURS DES BÂTIMENTS LE LONG DES VOIES DE PLUS DE 22M DE LARGEUR, DANS LA BANDE E (en haut)**



**BÂTIMENTS\* DE MOINS DE 15 MÈTRES DE HAUTEUR, D'UNE SURFACE INFÉRIEURE À 1000M² ET LOCALISÉS AUX ANGLES DES VOIES. (En bas)**



\* hors PVP, MH et équipements

Source : APUR



Les Entrepôts Macdonald, architectes cf p.38- Paris 19<sup>e</sup>

© Apur - Hannah Darabi

tries parcellaires, leur morphologie est en rupture avec ce qui fonde les règles du PLU qui s’y appliquent difficilement. Dans les secteurs opérationnels actuels, le rôle du PLU n’est pas le même que dans la ville sédimentée. Ici, afin de permettre l’émergence d’une forme urbaine spécifique et souvent singulière, la règle générale du PLU subit des adaptations plus ou moins importantes afin de garantir, parfois à la parcelle (ou au lot), les conditions de son avènement. Bien que ces paysages puissent donner une impression d’aléatoire, compte tenu d’écritures architecturales parfois contrastées, ils sont au contraire extrêmement maîtrisés du point de vue des épannelages, des implantations et des volumétries. La question est de savoir pour quelle proportion ces opérations prennent part dans le renouvellement de Paris et de son paysage. Autrement formulé : **l’effort porté sur la règle de renouvellement par pixel est-il proportionné à l’enjeu de la préservation des paysages dès lors qu’une partie importante de ceux-ci, située dans les secteurs opérationnels, est en totale rupture avec l’« image de**

#### **Paris » ?**

À l’opposé de ces transformations perceptibles depuis le domaine public, les phénomènes discrets ne modifient pas les paysages perçus depuis les rues, mais ils transforment les atmosphères intimes, vécues depuis les domaines privés du cœur d’îlot, voire à l’intérieur des immeubles lorsque leurs partitions, leurs distributions et leurs décors ont été effacés à jamais. Entre 1989 et 2006, la règle du COS de fait a accompagné d’importantes opérations de restructuration dans le domaine tertiaire, plus que dans celui de l’habitation, peu touché, comme nous le verrons un peu plus loin<sup>8</sup>. Il serait opportun de mesurer le phénomène semblable lié à l’abandon du COS, en 2013. Cet effet peut être approché à partir des « modèles numériques d’élévation » de 2005 et 2015. Bien que ces deux dates ne permettent pas une corrélation avec l’abandon du COS survenu en fin de période, cette observation permet d’apprécier la tendance à la valorisation immobilière en cœur d’îlot, qui échappe en quelque sorte aux outils de contrôle du paysage urbain tels que mis en œuvre par le PLU.

**8-« La reconstruction en COS de fait, autorisée à partir de la révision générale du POS en 1989, a contribué essentiellement à la modernisation par démolition reconstruction du parc de bureaux des quartiers centraux. Son effet sur le logement a été beaucoup plus faible, probablement en raison de la prédominance des copropriétés dans ce segment du parc immobilier. »**



La Poste du Louvre, Dominique Perrault Architecte - Paris Centre

© Dominique Perrault Architecte - Adagp



Le Cloud, PCA Stream Architecte- Paris 10e

© 2020 Google



ZAC Batignolles, Lot 08, TVK + Tolila Gilliland architectes- Paris 17e

© Apur

# Des paysages qui changent : quel degré de maîtrise souhaiter ?

Quels enseignements tirer de ces observations ? Un premier niveau de conclusion consiste à apprécier les effets de la règle en regard des attendus de protection des paysages. Puis, dans un second temps, on pourra s'interroger sur ce que ces tendances nous révèlent au sujet de la propension de Paris au changement.

## La bonne maîtrise du paysage du « Paris constitué »

Les observations que l'on peut faire des évolutions du Paris constitué confirment l'impression générale que l'on en a : la production architecturale des récentes décennies n'a pas bouleversé l'architecture de la ville, contrairement aux opérations des décennies d'après-guerre, qui avaient été imaginées afin de remplacer une forme urbaine jugée désuète. Le « ciel de la règle », conçu pour harmoniser les profils en long issus de plusieurs générations réglementaires, permet une évolution harmonieuse vue depuis les espaces publics les plus circulés et les plus constitués (filets noirs, bleus, violets). Le renouvellement de ces tissus semble d'ailleurs lent eu égard aux possibilités mises en évidence par les études de l'Apur sur les surélévations notamment, ce qui concourt à cette impression de relative stabilité. Toutefois, celle-ci n'est certainement pas due qu'à la faible marge relative d'intensification immobilière que permet la règle. La valeur marchande généralement élevée des immeubles dans les secteurs constitués peut créer un frein à des stratégies de valorisation, compte tenu du gain réduit que dégagerait une opération immobilière dans ces conditions, surtout si on le compare au gain substantiel que procure la rente passive.



© Ph. Guignard@air-images.net



© Apur - David Boureau

## La maîtrise aléatoire du Paris pittoresque renouvelé

C'est moins le cas dans les tissus de faubourg, où la conjonction d'une pauvre qualité constructive et d'une occupation parcellaire lâche ou désordonnée offre un fort potentiel de valorisation en cas de démolition-reconstruction. Les relevés des secteurs « mal utilisés » par Raymond Lopez en 1957 témoignent de cet écart estimé entre valeur foncière et

valeur immobilière potentielle<sup>9</sup>.

Dès lors, on comprend que les opérations visibles depuis la rue soient plus présentes dans les tissus de faubourg que dans les secteurs constitués. Mais on comprend aussi qu'elles auront tendance à occuper les parcelles jusqu'au « ciel de la règle ». Par stratégie d'optimisation immobilière, mais aussi pour des raisons de rendement énergétique (un volume plein et compact étant plus performant). Ce qui expliquerait le caractère « analogue » (ou « de continuité », cf. Mathieu Mercuriali) d'une majorité d'opérations. Ainsi, on peut faire l'hypothèse que les règles (urbaines, thermiques, etc.) concourent effectivement à la production d'un paysage de type parisien relativement maîtrisé.

### La faible maîtrise des paysages intérieurs

Les choses sont différentes en cœur d'îlot. Ici, les règles ne sont plus déterminées en fonction d'une figure urbaine idéale à atteindre qui combine une verticale à une oblique, mais par épure géométrique d'ensoleillement, de vues principales et secondaires, de prospect, de plafond de hauteur, et de pleine terre. Les progressifs assouplissements en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux vues, additionnés de l'abandon du COS, peuvent ouvrir des possibilités de densification nouvelles. Certes, ces évolutions ne concernent pas le paysage de la rue. En revanche, elles engendrent une mutation radicale des paysages intérieurs, qui ne semblent pas avoir été considérés comme un enjeu, si ce n'est par exemple, à l'époque où les cours industrielles du faubourg Saint-Antoine étaient considérées comme un patrimoine singulier dont la morphologie devait être préservée en cas de mutation<sup>10</sup>.

### Une forte maîtrise du nouveau Paris

À la lumière de ce que l'on connaît des règlements des zones d'aménagement concertées (ZAC), il n'est pas risqué d'affirmer qu'elles sont conçues pour

permettre une forte maîtrise de la production des formes urbaines : alignements et gabarits, volumétries en général, rapport des constructions aux espaces d'usage public singuliers (parcs, jardins, squares, mails). En revanche, c'est peut-être moins sur ces aspects que l'on pourrait s'interroger que sur les effets des procédures. Par exemple, la dévolution des marchés immobiliers par macrolots a des incidences sur les morphologies, mais qui ne sont pas nécessairement maîtrisables par la règle. C'est, en quelque sorte, le format opérationnel et financier qui surdéterminerait la forme, indépendamment du cadre réglementaire de sa production : seuil minimum de densité garantissant l'équilibre financier, socle commun à plusieurs immeubles, eux-mêmes dissociés en superstructure, etc. Autant de facteurs qui fusionnent les bâtiments du macrolot dans un tout très peu flexible, quelle que soit la règle.

### Comment Paris change-t-il ?

Entre 1989 et 2003, les opérateurs immobiliers tertiaires se sont saisis de la règle du COS de fait pour valoriser leurs domaines, tandis que l'immobilier d'habitation était peu touché par cette disposition réglementaire. Cette différence s'explique d'abord par la proportion importante de copropriétés dans le domaine de l'habitat, qui est un frein à ce type d'opération. Dans le cas d'un propriétaire unique, on peut faire deux hypothèses. Soit l'opération de démolition-reconstruction concerne un ensemble immobilier qui offre une forte marge d'augmentation de surface de plancher (SDP), pour laquelle la règle du COS de fait ne procure aucun avantage. Soit l'ensemble de logements présente une SDP assez significative pour qu'une démolition-reconstruction soit opportune, mais la complexité et le coût d'une opération qui ne peut se faire en milieu occupé sont trop élevés pour espérer un gain significatif, à moins que l'ensemble ne souffre d'un degré très élevé de dégradation.

9-Jacques Lucan, « Généalogie du regard sur Paris », Paris projet « Quartiers anciens, approches nouvelles », n°32-33, p.31.

10-« Un plan d'occupation des sols sur mesure », Paris projet « Quartiers anciens, approches nouvelles », n°32-33, pp.117-127 et illustrations p.123

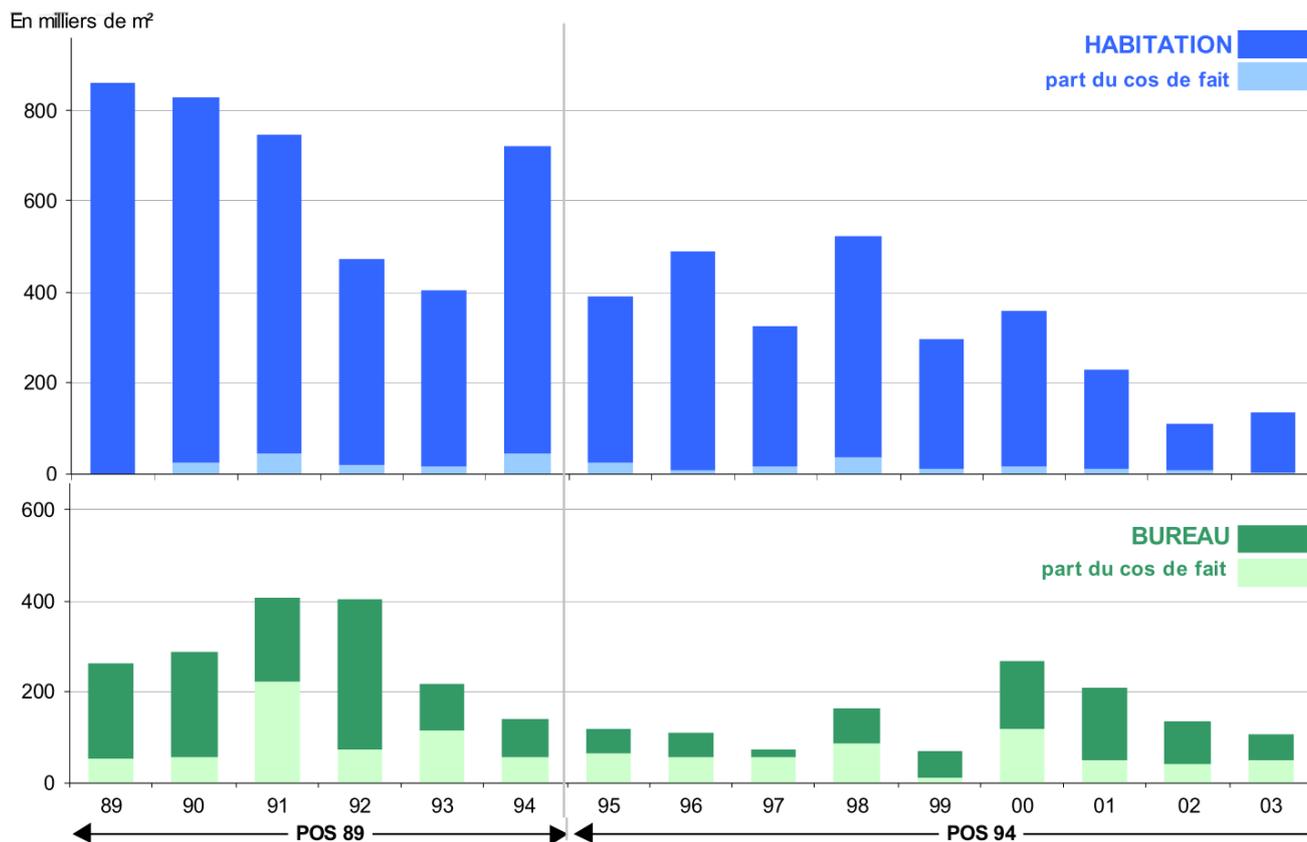
C'est une logique similaire qui intervient dans le cas des surélévations, qui fait que les copropriétés de logement semblent peu se saisir des possibilités d'intensification immobilière offertes par le PLU. D'une part, une surélévation nécessite une restructuration complète du dernier niveau, souvent aménagé en chambres de service devenues des studios et studettes, avec un lot de nuisances non négligeable, pour un gain relatif peu significatif. Car, d'autre part, la rente foncière de fait, qui depuis vingt ans garantit aux propriétaires parisiens une augmentation régulière et conséquente de la valeur de leur patrimoine, n'incite pas à la prise de risque ou à la part de nuisances induites par une opération immobilière qui nécessite l'adhésion de la copropriété.

Dans le cadre du PLU actuel, comme aux époques précédentes, les transformations des tissus de logement adviennent là où la marge de bénéfice est conséquente, grâce à la démolition-reconstruction d'ensembles immobiliers « mal utilisés ». Encore une fois, cette marge de bénéfice étant plus conséquente en ce qui concerne le bureau, et les règles étant contraignantes sur rue, ce sont les cœurs d'îlot tertiaires des secteurs constitués qui évoluent fortement, ainsi que les tissus de faubourg.

Dès lors, il est peu vraisemblable qu'un PLU qui maintienne les règles de protection globale du paysage de la rue puisse accompagner un renouvellement immobilier assez puissant pour garantir des objectifs bas carbone ambitieux, qui pourraient être un des enjeux de la nouvelle réglementation. Une évolution conséquente ne pourra se produire que si un gain significativement supérieur

à la rente passive est garanti. Ce qui peut être atteint soit par une subvention assez importante pour compenser les nuisances induites par une opération immobilière en site occupé, soit par une règle qui permette une intensification assez conséquente pour garantir cette rente. Il faudrait pour cela modifier de manière très significative le « ciel de la règle »... au risque de mettre en question l'équilibre des paysages constitués.

Cette intensification conséquente peut être obtenue assez simplement en déplaçant les gabarits sur rue. Mais elle pourrait également provenir d'une rationalisation des cœurs d'îlot. Afin de préserver le paysage de la rue, les plafonds de hauteur pourraient être croissants en proportion de la distance à celle-ci, à la manière de ce que Louis Bonnier proposait dans les années 1930 dans ses études pour la révision du règlement de 1902. Une disposition qui pourrait aussi s'accompagner de décaissements en cours anglaises. Mais comment y parvenir de manière rationnelle ? On constate que la règle parisienne repose sur une très forte solidarité sur rue : alignement, mitoyenneté, gabarits sont pensés afin de produire des ensembles dans lesquels la partie s'efface généralement au profit du tout de la rue et du paysage. Une semblable solidarité pourrait être obtenue sur cours, en créant des syndicats de copropriété par îlot. À l'instar de ce qu'Ildefons Cerdà avait conçu pour Barcelone, en obligeant les propriétaires de parcelles à se syndiquer afin de réaliser celles-ci sous forme d'îlot, les propriétaires parisiens seraient incités à s'associer et ainsi rationaliser le cœur d'îlot et de soit y dégager des possibilités de construire, soit y réaliser des surfaces de plaine terre, soit les deux.



Extrait de PLU de Paris, rapport de présentation, Ville de Paris, 2006, p.85, fig.55, « Constructions neuves et COS de fait (1989-2003) »

Considérant que 6 669 autorisations pour construction ou déclaration de travaux ont été accordées entre 2007 et 2019, compte tenu des plus de 75 000 parcelles parisiennes, il faudrait attendre en théorie 135 ans pour que chaque parcelle ait fait l'objet d'une demande d'autorisation. L'incitation au regroupement sous forme de syndicat d'îlot, dès lors qu'elle serait préconisée à chaque demande, pourrait être un puissant levier d'adaptation de Paris aux enjeux environnementaux, sans obérer la rente foncière. Il ne s'agirait pas de municipaliser ou collectiviser le sol, mais de trouver des moyens de définir des entités communes susceptibles d'améliorer la vie locale et l'empreinte écologique globale, tout en dégageant des moyens financiers pour y parvenir.

Enfin, il y a un type de tissu urbain qui échappe à cette logique de l'« image de Paris ». Ce sont les sites des grandes opérations de rénovation et les ensembles de logements de la ceinture de Paris. Leur morphologie pourrait accueillir des modifications propres à

garantir une intensification productrice de valeur sans remettre en question leur paysage spécifique. À l'instar de la tour Bois-le-Prêtre par exemple. Une part importante de ces ensembles présente une marge significative de progression tant en ce qui concerne le rendement thermique, la qualité de l'habitat et l'augmentation de SDP. Ce pourrait être un périmètre d'expérimentation réglementaire opportun en attendant que les habitants des immeubles du Paris constitué soient rendus disponibles au changement.

# 3.

## Une observation de l'évolution de l'écriture architecturale

### **Mathieu Mercuriali**

Architecte, docteur en architecture (EPFL), chercheur au LIAT, maître de conférences associé à l'ENSA Paris-Malaquais, il réalise et étudie des projets à grande échelle, entre infrastructure et urbanisme. L'ouvrage *Concevoir à grande échelle* (Editions B42, mars 2018) présente ses travaux de recherche sur la complexité des processus de transformation métropolitains en lien avec la mobilité.

Cette étude a pour objet l'analyse de la production architecturale des dix dernières années à Paris. Elle s'effectue à la fois à l'échelle du pixel – la parcelle – et à celle de l'assemblage des pixels – l'îlot. En coupe, cette observation s'effectue en travers sur les îlots et les gabarits, de la rue jusqu'en fond de parcelle, complétant celle sur la transformation des morphologies d'îlots – une coupe en long – dans une étude parallèle.

La ville évolue par microchangements dans l'espace bâti constitué, et de manière plus visible par la transformation de friches – ferroviaires, industrielles, hôpitaux désaffectés, îlots insalubres, dents creuses... Dans ce mouvement, la production bâtie donne lieu à une écriture architecturale diversifiée, impulse des styles, en corrélation avec les courants architecturaux – ou les effets de mode, les conditions de la construction, les programmes et les normes.

#### **Spécificité du PLU parisien et évolutions**

Au cours des dix dernières années, de nouveaux types d'édifices ont vu le jour dans la capitale, qui se distinguent tant au niveau de leurs programmes que de leurs systèmes constructifs et morphologies. Cette évolution peut s'expliquer par trois phénomènes. Le premier tient à la spécificité du PLU parisien de ne pas réglementer l'écriture architecturale. Architectes et maîtres d'ouvrage peuvent ainsi proposer des édifices qui marquent fortement le paysage parisien. Cette spécificité, dans un contexte de post crise mondiale, a enclenché un nouveau cycle. Après l'architecture

post-moderne des années 1980, l'architecture high-tech et néo-moderne des années 1990 et l'architecture éclectique des années 2000, les enjeux climatiques et le recyclage vertueux du bâti existant tissent la toile de fond des nouveaux projets. Les deuxième et troisième phénomènes ont pour origine l'évolution du cadre réglementaire parisien. Le POS, puis le PLU, ont connu des révisions qui ont favorisé une régénération du cœur de Paris conforme à lui-même. En 1977, le POS a réorganisé l'alignement sur rue et redéployé une carte des hauteurs. En 2006, la variabilité des COS a été supprimée pour passer à un COS de fait de 3, marquant une étape importante dans l'évolution de la réglementation : il est possible de densifier les parcelles au maximum sous réserve de respecter les alignements et les prospectes. Depuis 2016, le paragraphe UG.15 dédié aux performances énergétiques et environnementales, appuyé par la réglementation thermique 2012 et la loi ALUR, en réponse à l'urgence climatique, a apporté de nouvelles possibilités concernant la rénovation du bâti existant. Quel est l'impact de ces différentes évolutions depuis dix ans sur le bâti ancien et neuf parisien ?

#### **Méthode**

Nous avons fait le choix analyse de ces évolutions à partir d'exemples qui servent à identifier les paramètres de transformation en lien avec les tissus urbains qui les accueillent. Quatre critères ont été choisis de manière à classer les projets et réalisations par familles typologiques : l'adaptation des programmes

## LES FAMILLES TYPOLOGIQUES

### L'éclectique

- Le style / continuité** ..... L'architecture de la continuité  
L'architecture de la rupture
- Le standardisé / industrialisation** ..... L'architecture standardisée  
L'architecture préfabriquée
- Le patrimonial / histoire** ..... Le patrimoine transformé  
La mutation à l'échelle de l'îlot
- Le géant / exception** ..... Le géant horizontal  
Le géant vertical

### L'optimal

- Le maximal / volumétrie** ..... Le gabarit  
L'échelle  
La mixité
- L'intégré / densité** ..... Les fonds de parcelle  
La surélévation  
Les sous-sols

### Le vertueux

- Le durable / matérialité** ..... L'enveloppe  
Les matériaux  
Le végétal
- Le reconverti / temporalité** ..... Le patrimoine reconverti  
Les IGH transformés

(mixité d'usages, flexibilité) face aux nouvelles demandes et aux besoins des usagers de Paris, la mise en œuvre de nouveaux matériaux de construction et d'isolation, l'implantation et l'échelle des opérations, et enfin la distinction entre opérations sur l'existant et opérations neuves. Les exemples retenus représentent également un échantillonnage de la production architecturale dans les tissus urbains caractéristiques de la ville de Paris : l'hypercentre historique, les boulevards haussmanniens, le tissu de faubourg, les îlots des grands ensembles, les zones d'aménagement concerté, et la ceinture verte.

De cette analyse, trois familles de projets émergent, selon une classification issue de l'effet des réglementations sur les morphologies bâties, hybridées avec l'influence des mouvements architecturaux du moment : l'éclectique, le maximal et le vertueux. Affinant ces catégories, les sous-familles identifient les modes opératoires tant au niveau des gabarits que de l'écriture des façades, des programmes et des échelles. L'échantillonnage montre à la fois des opérations courantes, soit la majorité de la production, mais également des édifices qui font exception. Il en ressort une carte d'identité du visage architectural de la capitale de ces dix dernières années, dans toute sa diversité.

# L'éclectique

Le plan d'urbanisme de 1902 instituait la nécessité d'une écriture des façades avec répartition tripartite : soubassement, étage noble et attique. Un ordre était instauré sans imposer de style, favorisant l'éclectisme qui a cours depuis plus d'un siècle. Aussi, dans le tissu parisien constitué qui est resté homogène avec ses immeubles haussmanniens, ses immeubles de faubourg, ses barres et

ses tours des années 1960, les bâtiments ont-ils pu se distinguer par l'originalité de leur enveloppe ? Ces dernières années, une remise en question des matériaux parisiens - zinc, plâtre, pierre – et l'arrivée de nouveaux matériaux sur le marché ont eu pour effet de diversifier l'écriture architecturale de l'enveloppe et des façades. Deux mouvements semblent s'opposer : des façades colo-

rées et à motif mises en œuvre par l'application de la RT2012 avec l'isolation par l'extérieur ; des façades neutres issues de la production industrielle. Dans le paysage de la capitale, cet éclectisme contemporain peut être classé en quatre familles : le parisien, le standardisé, le patrimonial et le géant.

## Le style / continuité et signature

Deux démarches stylistiques accompagnent la constitution du tissu parisien, l'une que l'on peut qualifier par « architecture de la continuité » et l'autre par « architecture signature ». La première engendre une homogénéisation des écritures avec une répétition de la figure de la fenêtre (1), et conforte la ville homogène (2). Cette architecture stéréotypée d'immeubles néo-haussmanniens, néo-classiques ou néo-modernes s'appuie sur l'idée d'une continuité qui fasse sens et lieu (3).

L'architecture « signature » en prend le contrepied en exprimant une pensée et une utilisation atypique d'un langage

architectural (4), au-delà du programme ou du site. Décontextualisé du tissu environnant, le bâtiment s'exprime par une recherche formelle ou matérielle (5 et 6). Cette architecture, souvent dessinée par des architectes renommés (7 et 8), symbolise l'innovation et l'anticipation de nouvelles manières de concevoir l'architecture.

## L'ARCHITECTURE DE LA CONTINUITÉ

- 1 – Logements, passage Josseaume, 20<sup>e</sup>, Seyler et Lucan architectes, 2006
- 2 – Logements, 46 rue Véron, 18<sup>e</sup>, h2o architectes, 2018
- 3 – Logements, 45 rue du Faubourg du Temple, 10<sup>e</sup>, Alexandre Chemetoff architecte, 2016





© C. Jacquet - Ville de Paris



© Apur - David Bourreau



© Apur - Arnaud Duboys Freney



© J.Leroy - Ville de Paris

**L'ARCHITECTURE SIGNATURE**



- 4 – Logements, 66 rue René Binet, 18<sup>e</sup>, Atelier Kempe Thill architectes, 2016
- 5 – Logements, 19 rue Villiot, 12<sup>e</sup>, Hamonic + Masson architectes, 2011
- 6 – Centre culturel et sportif, 15 rue Mouraud, 20<sup>e</sup>, Bruther architecte, 2014
- 7 – Bureaux, ZAC Gare de Rungis, 1-11 rue Brillat-Savarin, 13<sup>e</sup>, MVRDV architecte, 2014
- 8 – Logements, 45-47 avenue du Maréchal-Fayolle, 16<sup>e</sup>, SANAA architecte, 2019



© Joséphine Brueder - Ville de Paris

## Le standardisé / industrialisation

Au-delà des styles, l'industrie du bâtiment a permis d'optimiser les éléments de façades et les aménagements intérieurs. Cette préfabrication entraîne l'homogénéisation de l'écriture architecturale avec une approche générique, que l'on retrouve dans de nombreuses villes dans le monde, et qui caractérise un style internationalisé.

L'« architecture standardisée » découle de l'optimisation de la construction par les grands groupes de construction. Les

éléments industriels qui composent le bâtiment sont de dimensions standards et assemblés à sec sur le chantier. Ils s'adaptent aux gabarits d'immeubles de bureaux et aux programmes : bureaux, logements, activités (1). Le plus souvent, ces immeubles sont construits en série dans les zones d'aménagement concertées (2), formant des plots monofonctionnels.

L'« architecture modulaire » est composée d'éléments de façades à l'échelle des modules produits en usine. Offrant la

lecture d'une trame répétitive, ces éléments en béton (3) ou précadres vitrés (4), qui peuvent s'adapter à du neuf ou à des réhabilitations, renvoient à une préfabrication de modules architectoniques dans la lignée des constructions brutalistes des années 1970. Cette recherche de vérité constructive en façades, qui s'accompagne d'une rationalisation des plans et des systèmes structurels (5), est un modèle actuellement en plein développement.



© C. Jacquet - Ville de Paris



© C. Jacquet - Ville de Paris

### L'ARCHITECTURE STANDARDISÉE

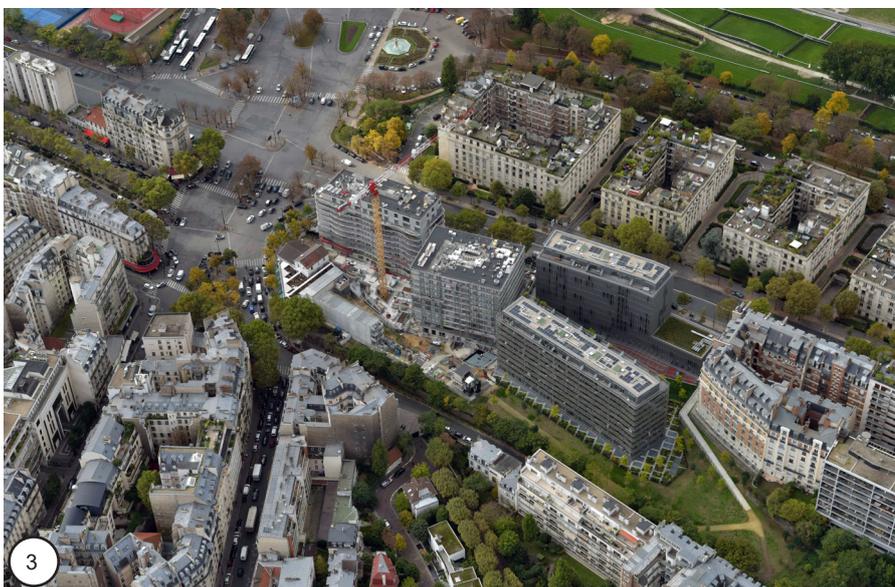
1 - Bureaux ZAC C. Bernard, 140-142 boulevard Macdonald, 19<sup>e</sup>, Jacques Ferrier Architectures, 2012

2 - Bureaux, 53-61 avenue Pierre Mendès France, ZAC Rive Gauche, 13<sup>e</sup>, Ateliers 2/3/4/ architectes, 2017

### L'ARCHITECTURE PRÉFABRIQUÉE

3 - Logements, 136 boulevard des Maréchaux, porte d'Auteuil, 16<sup>e</sup>, Anne Démians, Francis Soler, Rudy Ricciotti et Finn Geipel architectes, 2016

4 - Équipements culturels, logements, commerces, ZAC Clichy-Batignolles, 25 Allée Colette Heilbronner, 17<sup>e</sup>, TVK architectes, 2019



© C. Jacquet - Ville de Paris



© J. Leroy - Ville de Paris

## Le patrimonial / histoire

La transformation de bâtiments repérés pour leur valeur patrimoniale, au titre de la protection des monuments historiques, ou faisant l'objet de protection Ville de Paris (PVP) valorise le patrimoine parisien selon différents dispositifs, s'appuyant sur les qualités architecturales de l'édifice.

Ces reconversions offrent une nouvelle vie à des édifices parisiens remarquables (1). Elles concernent en particulier les édifices industriels, logistiques et hos-

pitaliers (2) qui constituent une grande part de ces projets. Leur mise en valeur par des interventions de qualité permet de les inclure dans des tissus urbains souvent transformés (3) et de disposer d'espaces atypiques et remarquables pour les fonctions accueillies.

Le départ d'institutions publiques (5) ou privées à la faveur d'une réorganisation occasionne aussi des mutations à l'échelle de l'îlot. Ces ensembles immobiliers, accueillant un bâti de qualité, font l'objet d'une restructuration pro-

fonde après des phases d'usages temporaires (6). Ils régénèrent un quartier et créent de nouvelles centralités en ouvrant les espaces extérieurs au public (7).



© Sophie Robichon - Ville de Paris



© Tu veras - h2o architectes



© Antoji Beltrando 2016



© Apur - Arnaud Duboys Freney

### LE PATRIMOINE TRANSFORMÉ

- 1 - Transformation des anciens laboratoires de l'hôpital Broussais en maison de retraite, 11 rue Maria Héléna Vieira da Silva, 14<sup>e</sup>, A+ Samuel Delmas architectes, 2016
- 2 - Transformation de l'Hôpital Saint-Lazare en médiathèque, 8 rue Léon Schwartzberg, 10<sup>e</sup>, Bigoni Mortemard architectes, 2015
- 3 - Transformation de la halle Freyssinet en espace de travail (station F), 55 boulevard Vincent Auriol, 13<sup>e</sup>, Wilmotte et Associés architectes, 2017
- 4 - Transformation des Grands Moulins en université, 5 rue Thomas Mann, 13<sup>e</sup>, Rudy Ricciotti architecte, 2006



© C. Jacquet - Ville de Paris



© Apur



© Apur - Maud Charasson

### LA MUTATION À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT

- 5 - Transformation de la caserne de Reuilly, 20 rue de Reuilly, 12<sup>e</sup>, h2o architectes (coordinateurs), LIN Architectes Urbanistes, Anyoji Beltrando architectes, Charles-Henri Tachon architecte, NP2F et OFFICE architectes, Mir architectes, Lacroix & Chessex architectes, 2020
- 6 - Transformation de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul, 74 avenue Denfert-Rochereau, 14<sup>e</sup>, consultation en cours
- 7 - Le CentQuatre, transformation des Pompes funèbres de Paris en équipement public, 5 rue Curial, 19<sup>e</sup>, Atelier Novembre architecte, 2012

## Le géant / exception

Le géant fait figure d'exception dans le paysage parisien. Ces projets de grande envergure résultent de concours internationaux pour de grands équipements publics et privés. De formes ou de dimensions singulières, reliés à des espaces publics majeurs, ils concourent à la fabrique de monuments dans la tradition parisienne. Pour certains, les règles sont adaptées et font l'objet de DUP et d'expertises par la Commission du

Vieux Paris ; pour les autres, ils doivent se conformer aux règles d'un tissu parisien dense. À l'articulation entre architecture et urbanisme, les géants imprègnent le paysage de Paris.

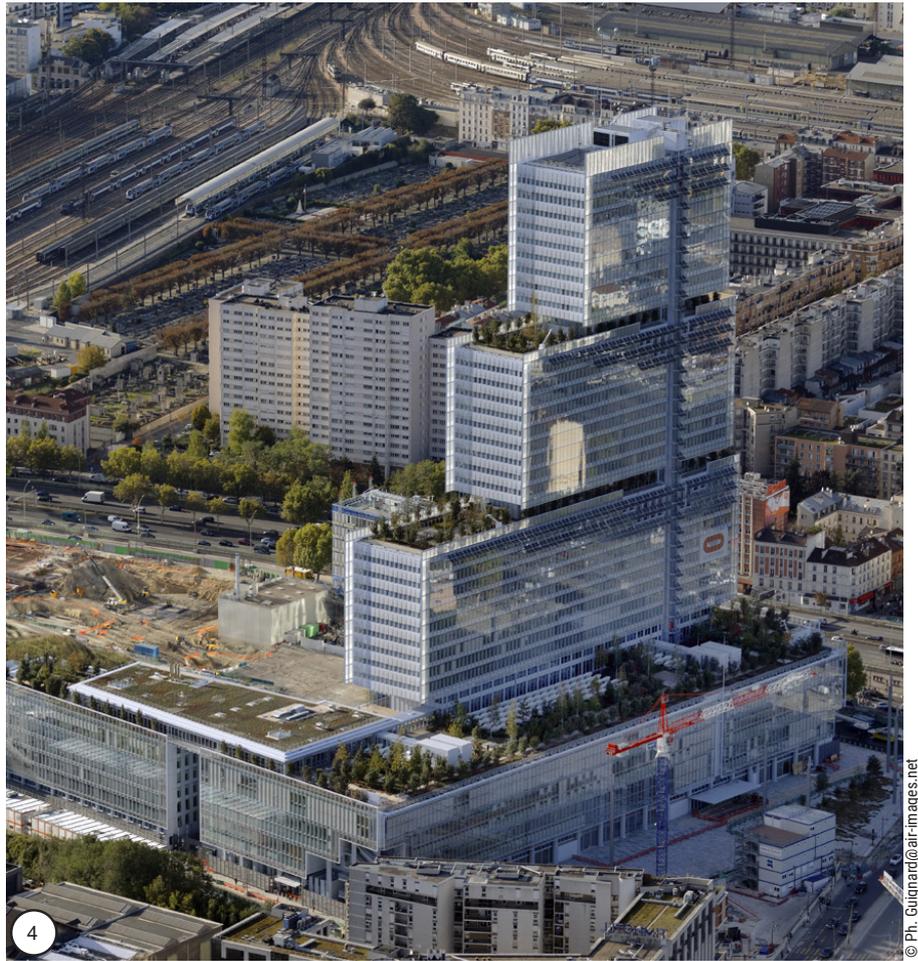
Les géants horizontaux prolongent la tradition des monuments parisiens connectés au réseau d'espaces publics (1). Équipements publics (2) ou fondations (3), ils participent au rayonnement culturel de Paris dans une course à la ville marketing. Les géants verticaux

font débat (4), car ils modifient profondément le paysage parisien et le quartier qui les accueille. Ces tours sont pour la plupart construites dans des zones d'aménagement concertées (4 et 6) où le gabarit a été adapté pour leur arrivée : le contexte s'adapte à leur morphologie.



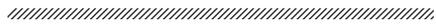
## LE GÉANT HORIZONTAL

- 1 - La Canopée, équipements et commerces, 101 Rue Berger, 2<sup>e</sup>, Patrick Berger et Jacques Anziutti architectes, 2016  
2 - Philharmonie de Paris, 221 Avenue Jean Jaurès, 19<sup>e</sup>, Ateliers Jean Nouvel architecte, 2015  
3 - Fondation Louis Vuitton, 8 Avenue du Mahatma Gandhi, 16<sup>e</sup>, Frank Gehry architecte, 2014



© Ph. Guignard@air-images.net

## LE GÉANT VERTICAL



- 4 - Tribunal de grande instance de Paris, Parvis du tribunal, 17<sup>e</sup>, RPBW architectes, 2018
- 5 - Tour duo, rue Bruneseau, 13<sup>e</sup>, Ateliers Jean Nouvel architectes, 2020



© L'autre Image

# L'optimal

Depuis la disparition du COS en 2014, suite au COS de fait intégré dans le PLU de 2006, la densité n'est réglementée qu'au travers des règles morphologiques. Une course à la densité s'engage pour construire un maximum de mètres carrés tout en respectant les règles urbaines et le confort pour les futurs usagers. De nouvelles morphologies voient le jour pour atteindre les gabarits

maximaux régis par les règles du PLU et celles des distances à respecter dans le cadre des règles de Sécurité Incendie. Cette suppression du COS permet une augmentation de densité en mobilisant les possibilités de surélévation ou de densification sur une même parcelle, dans le respect de règles de prospect assouplies depuis 2006. Ce nouveau paradigme de densité et de volumétrie en-

traîne la recherche des derniers mètres carrés à bâtir dans les tissus constitués et la création de nouvelles échelles de bâtiments dans les zones d'aménagement concertées.

## Le maximal / volumétrie

Le bâtiment maximal génère une optimisation de la densité d'une parcelle en étendant sa volumétrie au maximum de ses limites (1). Le gabarit sur rue ou par rapport aux avoisinants est étudié pour optimiser les surfaces et les vues. La règle du retrait à 45 degrés ou en arc de cercle engendre des immeubles où la façade se prolonge en toiture (2). La répartition tripartite socle, étage noble, attique, disparaît au profit d'une forme sculpturale (3 et 4).

Grâce à la souplesse des gabarits au sein d'un même ensemble, la densifi-

cation s'opère aussi par effet d'échelle. La persistance de grandes parcelles industrielles ou ferroviaires donne lieu à la création d'opérations de grande ampleur (6). La réglementation par secteurs d'aménagement fixe elle aussi des gabarits spéciaux et des emprises de lots pour des opérations plus denses (7). Les programmes spécifiques comme les hôpitaux (8) ont ainsi profité de cette règle pour former des bâtiments îlots. Enfin, la transformation des abords du boulevard périphérique a permis la construction d'immeubles-ponts (9) aux gabarits jusqu'ici inédits à Paris sur

un foncier créé de toute pièce pour le projet.

La mixité des programmes au sein de ces macro-bâtiments règle la double équation densité-éclairage naturel, avec l'installation d'équipements publics dans les étages du socle (10,11 et 12). Dans l'existant, les opérations de reconversion valorisent toutes les profondeurs des bâtiments en adaptant la position des programmes (12).





© Nakache & Orihuela Architectes (NOA), MOA Elogie Siemp, Photographie : Pierre l'Excellent

**LE GABARIT**



- 1 – Ministère de la Défense - Balard, 60 Boulevard du Général Martial Valin, 15<sup>e</sup>, ANMA architecte, 2016
- 2 - Logements, 90 Rue de La Croix-Nivert, 15<sup>e</sup>, Nakache & Orihuela Architectes (NOA),Elogie Siemp, 2017
- 3 – Hôtel industriel, ZAC Pajol, 22 Rue Pajol, 18<sup>e</sup>, LIN architecte, 2012
- 4 – Logements, ZAC Pajol, 67 Rue Riquet, 18<sup>e</sup>, Bourbouze Graindorge architectes, 2012
- 5 - Bureaux – centre Bus « Le Garance », 67 Rue de Lagny, 20<sup>e</sup>, Brigitte Métra architecte, 2015



© G. Picard - Ville de Paris



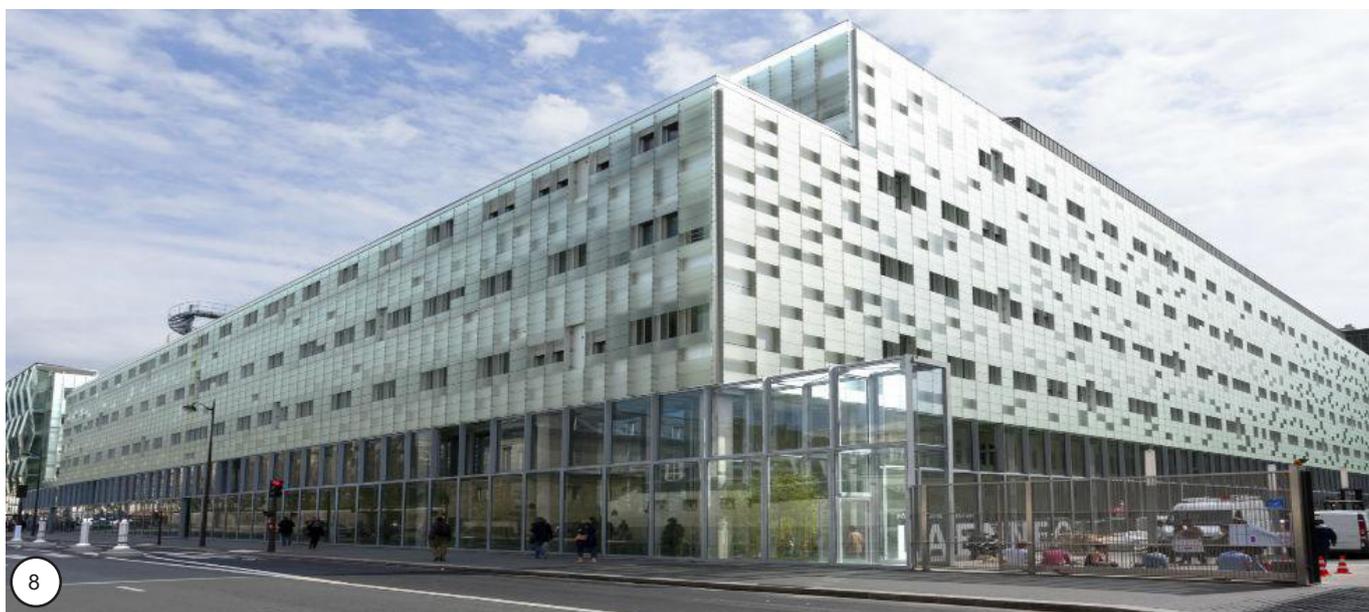
© C. Bauré - Ville de Paris



© Apur - David Bourreau



© J. Leroy - Ville de Paris



© Philippe Gazeau architecte - photo : Philippe Ruault

## L'ÉCHELLE



6 - Entrepôt Macdonald, 141-221 boulevard Macdonald, 19<sup>e</sup>,  
*Logements familiaux* : Floris Alkemade et Xaveer de Geyter, Christian de Portzamparc, Nicolas Michelin, Gigon et Guyer, Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte, Brenac-Gonzalez, Julien de Smedt, Mia Haag, architectes. *Résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs* : AUC (Djamel Klouche), Stéphane Maupin, architectes, *Bureaux, activités* : François Leclercq, Marc Mimram, Odile Decq, architectes. *Parcs de stationnement, commerces, espaces publics* : Floris Alkemade et Xaveer de Geyter architectes. *Parking* : Thierry Beaulieu architecte. *Équipements publics* : Kengo Kuma architecte. 2016  
 7 - Bureaux, avenue de France, 13<sup>e</sup>, Marc Mimram architecte, 2017  
 8 - Maternité de l'hôpital Necker enfants-malades, 149 rue de Sèvres, 15<sup>e</sup>, Philippe Gazeau architecte, 2013  
 9 - Équipement sportif et résidence pour étudiants, ZAC de la porte de Vincennes, 29 boulevard Carnot, 12<sup>e</sup>, Cab - Bourbouze Graindorge architectes, 2020



© Bourbouze Graindorge / CAB Architectes



10

© Ph. Guignard@air-images.net

**LA MIXITÉ**



- 10 - Centre sportif, 37 Route des Petits Ponts, 19<sup>e</sup>, Dietmar Feichtinger Architectes, 2014
- 11 - Immeuble mixte et centre de secours, 28 Rue André Bréchet, 17<sup>e</sup>, Bruno Mader architecte, 2015
- 12 - Rénovation de la Samaritaine, 79 rue de Rivoli, 1<sup>er</sup>, SANAA architectes, 2019
- 13 - Résidence universitaire, 150 Rue de la Tombe Issoire, 14<sup>e</sup>, Eric Lapiere architecte, 2018



11

© Hervé Abadie



12

© J. Leroy - Ville de Paris



13

© J. Leroy - Ville de Paris

## L'intégré / densité

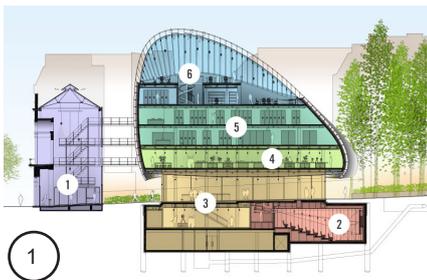
Le « bâtiment intégré » explore les capacités d'optimisation des gabarits en hauteur, en profondeur, en épaisseur : augmentation des épaisseurs de bâti, exploitation des sous-sols avec les cours anglaises, développement des fonds de parcelles, évolution de la taille des projets, surélévation. Ces stratégies d'intervention se confrontent à la performance d'usage et aux conditions d'habitabilité. Elles avaient auparavant été appliquées dans les opérations de « façadisme » des années 1990 afin d'optimiser le bâti ancien.

La recherche de constructibilité en cœur d'îlot initie de nouvelles typologies. Des programmes atypiques d'équipements

culturels (1 et 2) s'implantent dans des cours, dégageant ainsi des volumes importants. Les ailes ou saillies des logements, déployées en milieu de parcelle, libèrent un maximum de façades et de vues (3, 4, et 5). Des équipements de tailles plus modestes comme les crèches (6 et 7) trouvent place dans des parcelles aux gabarits complexes grâce à un jeu subtil de formes et de volumes. Les surélévations permettent de gagner efficacement des étages supplémentaires, à condition que la largeur de la rue l'autorise. Les barres de logements des années 1960 (9 et 10) font l'objet de campagnes de surélévation. Des opérations privées d'immeubles de faubourg de taille moyenne (11) se déve-

loppent, tandis que des maisons de ville se construisent sur les toits (12 et 13). Les immeubles haussmanniens peuvent également accueillir ce type d'extension (14).

Les sous-sols constituent les derniers volumes disponibles pour agrandir les bâtiments. La création de cours anglaises rend possible l'aménagement d'étages inférieurs de bureaux (15). Des gymnases (16) ou autres équipements publics peuvent se glisser dans un rez-de-chaussée encaissé. Des espaces enterrés tels que les parkings ou tunnels vont accueillir des programmes en relation avec la logistique du dernier kilomètre (17).



©Renzo Piano Building Workshop

### LES FONDS DE PARCELLE

- 1 - Fondation Jérôme Seydoux-Pathé, 73 Avenue des Gobelins, 13<sup>e</sup>, RPBW architectes, 2014
- 2 - Fondation Lafayette Anticipation, 19 rue du Plâtre, 4<sup>e</sup>, OMA architectes, 2018
- 3 - Logements sociaux, 94 Rue Philippe de Girard, 18<sup>e</sup>, Koz architectes, 2013
- 4 - Logements, 25 rue Michel le Comte, 3<sup>e</sup>, Atelier du pont architectes, 2015
- 5 - Logements sociaux, 40 rue de la Chapelle, 18<sup>e</sup>, Fred El Bekkay architecte, 2017
- 6 - Crèche, 46 Bis Rue Piat, 20<sup>e</sup>, WRA architectes, 2014



©Frédéric Achidou - Paris Habitat



©J. Leroy - Ville de Paris



© image by : Frans Partherius / OMA



© Atelier du Pont - photo : Frédéric Delangle



©G. Picard - Ville de Paris



© Apur



© C. Jacquet- Ville de Paris



© J. Leroy- Ville de Paris



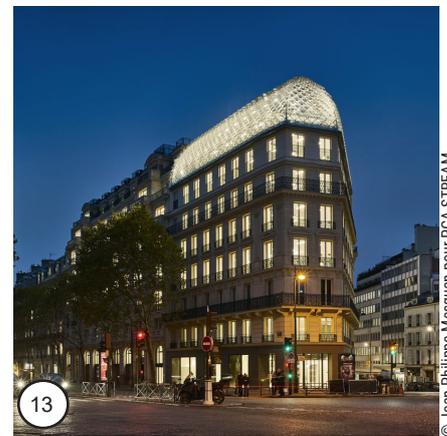
© Gillot + Givry



© Mathieu Deluc

## LES SURÉLEVATIONS

- 8 – Surélévation de logements Cité Glacière, 101 boulevard Auguste Blanqui, 13<sup>e</sup>, Ehw Architecture, 2018
- 9 – Surélévation d'un foyer de migrants, 80-82 rue de Tolbiac, 13<sup>e</sup>, Atelier d'architecture Marie Schweitzer, 2012
- 10 – Surélévation de logements, 198 Rue Raymond Losserand, 14<sup>e</sup>, Vazistas et Fay architecte, 2016
- 11 – Surélévation d'une maison de ville, 14<sup>e</sup>, Gillot + Givry, 2016
- 12 – Maison sur le toit, 5 boulevard de la Villette, 19<sup>e</sup>, Post-Office architectes, 2016
- 13 – Surélévation d'un immeuble de bureaux, 173 boulevard Haussmann, 8<sup>e</sup>, PCA-Stream, 2019



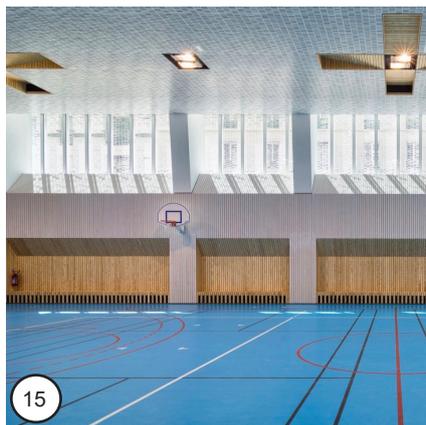
© Jean-Philippe Mesguen pour PCA-STREAM



© Luc Boegly

## LES SOUS-SOLS

- 14 – Réhabilitation de la caserne Champerret, 3 boulevard de l'Yser, 17<sup>e</sup>, Ropa Architectes, 2011
- 15 – Logements et gymnase en sous-sol, 10-12 rue Pierre Dupont, 10<sup>e</sup>, AAVP Architecture, 2016
- 16 – Base logistique de quartier dans un ancien parc de stationnement, 22 Rue du Grenier-Saint-Lazare, 3<sup>e</sup>, Syvil architectes, 2019 (concours)



© AAVP Architecture



© Syvil

# Le vertueux

L'« immeuble vertueux » s'adapte aux enjeux climatiques et aux économies d'énergie. La RT2012 a entraîné l'isolation des façades des bâtiments existants par l'extérieur et la création de bâtiments neufs passifs. En 2016, les adaptations du PLU aux enjeux environnementaux ont concouru à l'émergence de nouveaux types de bâtiments et à la transformation du bâti ancien :

création de façades végétalisées, de toitures plantées ou support d'agriculture urbaine, utilisation de matériaux biosourcés. Ces nouveaux dispositifs créent un renouveau architectural au-delà des simples réponses techniques et matérielles en s'intégrant dans la majorité de la production de ces quelques dernières années. La transformation du bâti existant participe à l'économie de matière

et d'énergie tout en garantissant l'amélioration du cadre de vie.

## Le durable / matérialité

En réponse aux enjeux environnementaux, l'immeuble durable actionne trois leviers majeurs : l'isolation pour le gain d'énergie, l'utilisation de matériaux biosourcés et l'intégration du végétal.

Les rénovations thermiques avec isolation par l'extérieur, à la fois des immeubles des années 1960 (1) ou des immeubles du tissu ancien (2), visent le gain en énergie, mais doivent aussi garantir l'intégrité architecturale de l'édifice. Cette question sera un enjeu central dans les prochaines années.

L'utilisation de matériaux naturels, à l'instar du bois (3), de la terre (4) ou de la pierre (5), se développe dans de nombreuses opérations. Le recours à ces modes de construction ancestraux limite

l'utilisation de matériaux industriels, gourmands en énergie. L'application de panneaux solaires en toiture (6) ou en façade (7) complète le dispositif.

Grâce à l'obligation de végétalisation des toitures de plus de 100m<sup>2</sup>, et l'intégration de ces espaces dans le calcul des surfaces libres réglementaires, de nombreuses toitures accueillant des jardins (10) ou de l'agriculture urbaine (11) voient le jour. Des balcons, loggias et terrasses participent au verdissement de Paris (8 et 9), tandis que des façades peuvent accueillir des murs végétaux ou des photobioréacteurs pour la culture de microalgues (12).

## L'ENVELOPPE

1 - Rénovation thermique des Orgues de Flandre, tour Prélude, 24 Rue Archereau, 19<sup>e</sup>, Martin van Treeck architecte- Ateliers Lion Associés architectes, 2019

2 - Rénovation thermique d'un immeuble de logements, 45 boulevard de Ménilmontant, 11<sup>e</sup>, Benjamin Gauthier architecte, 2014





© G. Picard - Ville de Paris



© NXNW - photo : F. Maizieu

### LES MATÉRIAUX

- 3 - Logements, 9 passage Fréquel, 20<sup>e</sup>, Atelier Pascal Gontier architecte, 2010  
 4 - Logements, 37 rue Myrha, 18<sup>e</sup>, North by Northwest Architectes (NXNW), 2014  
 5 - Logements, 62 rue Oberkampf, 11<sup>e</sup>, Barrault Pressaco architectes, 2017  
 6 - Réhabilitation de la Halle Pajol, 20 esplanade Nathalie Sarraute, 18<sup>e</sup>, Jourda Architectes, 2013  
 7 - Hôtel d'activités, 168/170, rue Raymond Losserand, 14<sup>e</sup>, Emmanuel Saadi architectes, 2008



© C. Jacquet - Ville de Paris



© Apur - David Bourreau



© Elodie Loprin - Ville de Paris



## LE VÉGÉTAL

- 8 - Le perchoir, ferme urbaine porte de Versailles, 15<sup>e</sup>, Valode et Pistré architectes, 2017
- 9 - Logements, Gymnase & Jardin, 87 rue des Haies, 20<sup>e</sup>, TOA architectes, 2008
- 10 - La ville multi-strates - immeuble mixte, avenue de la Porte des Ternes, 17<sup>e</sup>, Jacques Ferrier Architectures et Chartier Dalix Architectes, 2016 (concours)
- 11 - Logements, 23 rue Albert Roussel, 17<sup>e</sup>, Édouard François architectes, 2004
- 12 - Sogaris, Chapelle Internationale, 18<sup>e</sup>, A26 architectes, 2018

© Guillaume Bontemps - Ville de Paris



© J.G. Picard - Ville de Paris



© J. Leroy - Ville de Paris



© Ferrier Marchetti/ Studio Chartier-Dalix Architectes / Image SPLANN



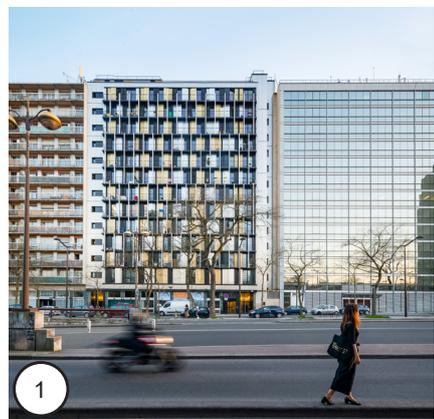
© J. Leroy - Ville de Paris

### Le reconverti / temporalité

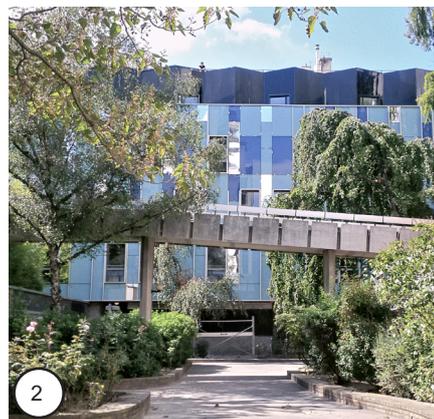
Par les actions menées sur le bâti existant, Paris connaît des changements d'usage qui s'adaptent aux besoins de la dernière décennie. Les immeubles de logements haussmanniens ont montré leur capacité à accueillir des bureaux et des équipements. L'obsolescence des bâtiments tertiaires des années 1960, 1970 et 1980 entraîne leur transformation en hôtel ou logement (2 et 3). Les immeubles de parking (1) ou d'entre-

pôts accueillent également de nouvelles formes d'habitat.

Les tours (IGH) des années 1960 et 1970 ont également subi des transformations majeures, tant au niveau des programmes que des façades (6). Dans l'épaisseur de leur peau se glissent des balcons (4) ou des loggias-jardin d'hiver (5) pour de nouveaux usages. Réhabilitées et réagencées, elles continuent à marquer le paysage parisien, tout en intégrant une dimension durable.



© Lobjoy-bouvier-boisseau architecture - Baptiste Lobjoy photographie



© Agence d'Architecture A.Bechu & Associés

### LE PATRIMOINE RECONVERTI

- 1 - Transformation de bureaux en logements, 99-101 et 103 bd Macdonald, 19<sup>e</sup>, Lobjoy-Bouvier-Boisseau Architecture, 2017
- 2 - Réhabilitation d'un immeuble existant de bureaux en résidence pour étudiants, 6 villa Poirier, 15<sup>e</sup>, Agence d'Architecture A.Bechu & Associés, 2014



© EITMM - NouvelleAOM - RSI Studio



© J. Leroy - Ville de Paris

### LES IGH TRANSFORMÉS

- 3 - Rénovation de la tour Maine-Montparnasse, 33 Avenue du Maine, 15<sup>e</sup>, Nouvelle AOM architectes, 2017 (concours)
- 4 - Bureaux, transformation de la tour Van Gogh, 5-9 rue Van Gogh, 12<sup>e</sup>, DATA architectes, 2019
- 5 - Rénovation de la tour Bois Le Prêtre, 5 Boulevard du Bois le Prêtre, 17<sup>e</sup>, Lacaton et Vassal architectes, 2011



© Apur - David Bourreau

# Conclusion

À travers cette analyse sur la base de la classification – l'éclectique, l'optimal et le vertueux – il est possible de proposer un bilan des modifications de l'écriture architecturale apportées par les changements de réglementation. Trois tendances apparaissent de manière assez tranchée.

La première concerne les gabarits. La suppression du COS a entraîné une recherche de densité et par conséquent une augmentation des hauteurs et un alignement systématique. Afin d'atteindre le gabarit maximum, les bâtiments ont été dessinés avec des géométries où la distinction entre la façade et la toiture a disparu.

L'enveloppe devient alors une peau continue faite d'éléments préfabriqués, qui annonce la deuxième tendance de disparition de l'ordonnement des façades. L'attique et le soubassement disparaissent pour ne créer qu'un monolithique. Ce changement s'opère également avec la suppression de la décoration en façade rendue difficilement réalisable avec des éléments modulaires et répéti-

tifs. L'arrivée de la végétation remplace cette décoration disparue, en créant des motifs évolutifs au fil des saisons. Les façades et les terrasses plantées deviennent un standard qui apporte la seule nature possible dans une capitale à forte densité.

Enfin la dernière tendance concerne l'écriture architecturale à proprement dit, qui s'énonce dans un contexte globalisé. Jusqu'au début des années 2000, une grammaire architecturale était écrite grâce à la mise en œuvre in situ de trois matériaux de construction principaux : l'enduit, la brique, et le béton. Aujourd'hui la mise en œuvre de façade à partir d'éléments préfabriqués permet de multiplier les choix des matériaux et des couleurs, entraînant une absence d'homogénéité des bâtiments. La prise en compte du changement climatique, à travers le choix de matériaux bas carbone et des modes constructifs résilients, ouvre vers de nouvelles esthétiques qui viendront à leur tour enrichir le paysage parisien.

# Les tendances pour le futur

À partir de l'étude de ces différentes familles de bâtiments construits durant les dix dernières années, de nouveaux champs de développement et d'innovation se dévoilent dans la conception des projets. Ils accompagnent les changements sociétaux et l'anticipation des besoins des usagers de demain. Les premières tendances qui apparaissent sont :

## L'immeuble réversible

La demande croissante de réversibilité par les maîtres d'ouvrage est le reflet d'une incertitude par rapport au futur. Les projets doivent être mutables, réversibles, ou flexibles. Aujourd'hui, le règlement ne permet pas cette évolution du bâtiment sur le court terme. Des pistes encadrées pourraient être étudiées pour permettre cette souplesse, tout en évitant la spéculation.

## L'échelle intermédiaire

Le développement des projets inter-parcelles et au-delà de l'îlot répond au besoin de gestion et d'organisation optimal des programmes. Les projets d'aménagement au-delà de l'îlot, et les procédures de dépôt de PC sous forme de « PC chapeau » sont de plus en plus courants. Des pistes pourraient être étudiées pour intégrer une échelle intermédiaire entre parcelle et zone d'aménagement concerté afin de faciliter ces nouvelles opérations.

## L'usage transitoire

L'usage transitoire et l'occupation temporaire de certains bâtiments ou îlots participent à la régénération de la ville tout en proposant des alternatives aux offres de service actuelles. Ces modes opératoires rendent possible une gestion en flux tendu des espaces en attente bénéfique aux usages comme aux usagers qui sont inclus dans le processus.

## Le rez-de-chaussée actif

Le rez-de-chaussée actif, associé aux bâtiments accueillant un programme mixte, a cette capacité de prolonger les usages des espaces publics et de donner une échelle urbaine aux nouvelles constructions. Les hauteurs et les surfaces pourraient faire l'objet d'une étude en vue de créer une échelle adaptée et un statut approprié à ces rez-de-chaussée.

## Les hauteurs

Le débat sur la hauteur, qu'il porte sur les tours, les logements à 50 mètres ou les surélévations, devient un enjeu crucial pour pallier la demande de logements dans les nouveaux quartiers et dans le tissu parisien diffus en augmentant la capacité par parcelle. Ce sujet devrait être étudié face aux enjeux climatiques et aux enjeux de densité.

## Les matériaux

Ne pas démolir devient la règle : matière protégée, matière réemployée ou matière biosourcée, seront les matériaux de demain pour la construction. S'il est difficile aujourd'hui de les mettre en œuvre pour des raisons réglementaires, il pourrait être envisagé de réfléchir à de nouvelles règles qui puissent accompagner cette transition dans une optique d'économie circulaire.

## La lutte contre les îlots de chaleur

L'imperméabilisation des sols et l'augmentation des îlots de chaleur sont au cœur des enjeux des futures constructions. Il pourrait être envisagé de développer un ensemble de réglementations pour étendre le dispositif de lutte contre les îlots de chaleur, en l'élargissant à la question des climatisations et des aéro-réfrigérants.

## La végétalisation

La réglementation de 2016 prend en compte certains aspects pour le calcul du coefficient de pleine terre et l'intégration des toitures végétalisées. D'autres moyens de planter à la fois dans les espaces extérieurs, les cours, les murs verticaux des îlots privés pourraient être encouragés pour accompagner la végétalisation des espaces publics.

# 4.

## Une généalogie de la règle

« La ville homogène est incontestablement soumise aux règlements, mais les règlements reflètent sinon un consensus, du moins un état de la société. Il s'agit en l'espèce, d'un débat permanent où l'adhésion à une doctrine collective peut engendrer une règle rigoureuse (1859), puis le rejet de cette rigueur jugée excessive au profit d'une plus grande fantaisie permise par un nouveau règlement (1902). »<sup>1</sup>

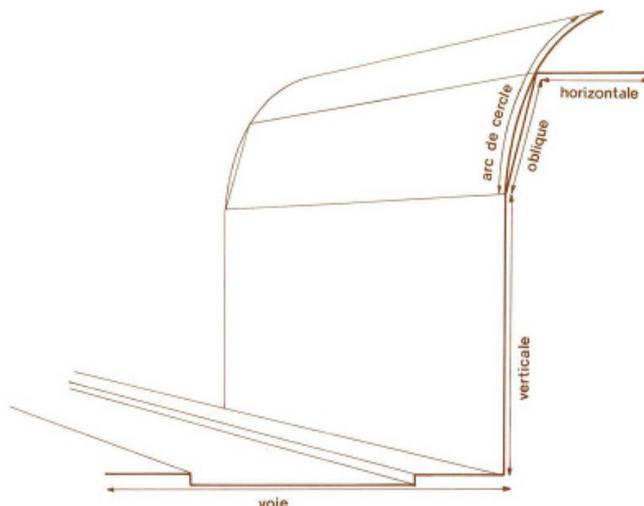
L'étude de l'évolution des règlements qui régissent les constructions permet de comprendre comment la ville s'est construite et s'habite, sous le prisme de la relation constante entre politiques urbaines globales qui façonnent le paysage parisien et l'échelle de la parcelle qui se transforme selon l'application -et ses latitudes d'interprétation- des règles par le particulier. Chaque règlement traduit des dynamiques et enjeux urbains propres à son temps : il manifeste l'ajustement continu entre le contexte sociétal et économique d'un côté, et la puissance publique de l'autre.

Afin d'amorcer une phase de réflexion pour adapter le règlement urbain parisien aux problématiques actuelles, et notamment à l'urgence environnementale, un regard sur la généalogie des transformations de Paris et de leurs incarnations réglementaires semble né-

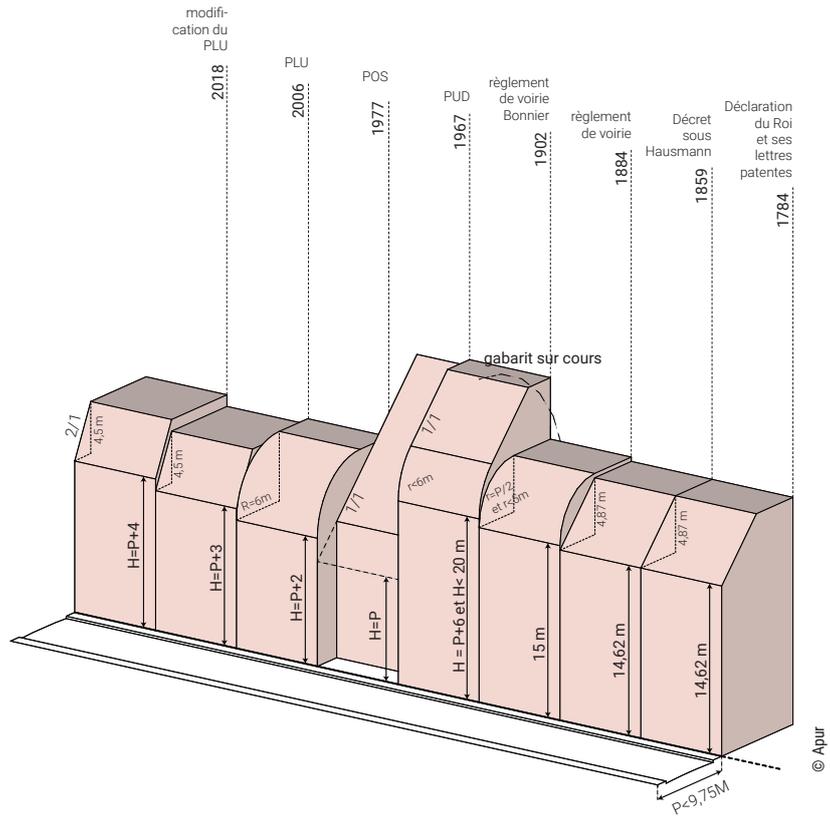
cessaire. Nous nous intéresserons donc particulièrement aux prescriptions morphologiques et aux formes urbaines produites ainsi qu'à la densité bâtie et au paysage urbain qui en résultent.

C'est d'abord le paysage des rues de Paris, des façades des immeubles qui les bordent, qui offre une lisibilité de ces évolutions. Les périodes que couvre chaque règlement correspondent à des modes de construction et d'habiter qui s'incarnent dans des architectures spécifiques. Par exemple, il est facile de reconnaître les ensembles architecturaux produits par le règlement haussmannien.

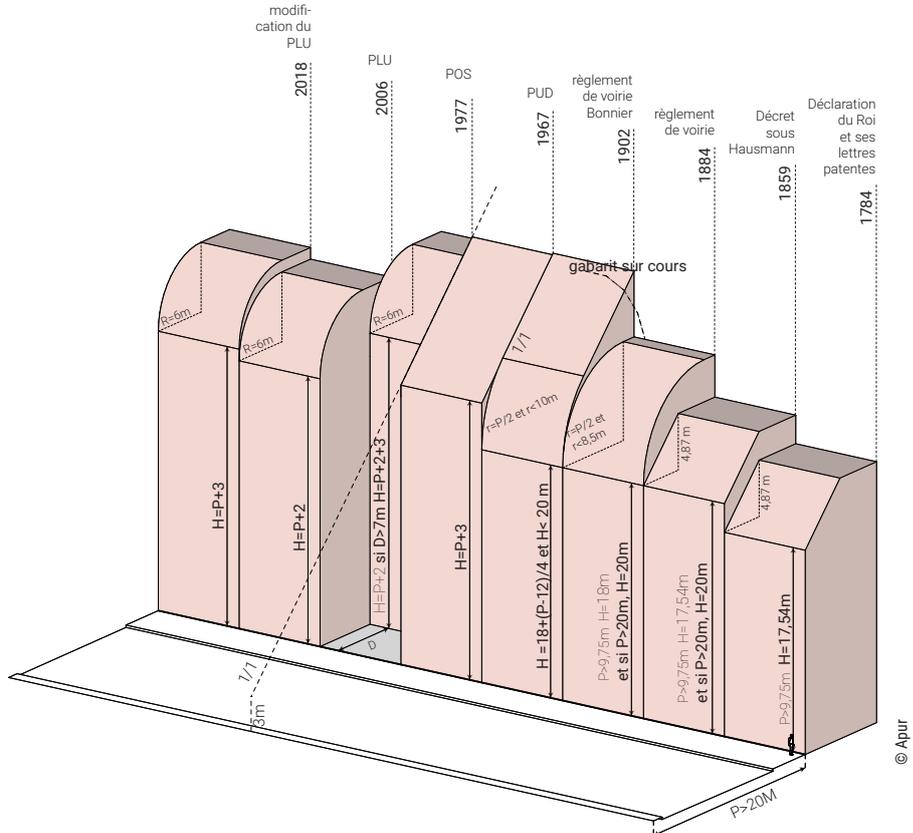
Ainsi, nous analyserons dans un premier temps les prescriptions en matière d'alignement, de hauteur de façade ou de couronnement qui sont clairement identifiables et fonctionnent selon le même système, le gabarit de façade. Celui-ci définit une enveloppe maximale dans laquelle doit s'inscrire la construction, sans pour autant imposer d'écriture architecturale. Le paysage intérieur des îlots quant à lui ne fait l'objet d'un cadre réglementaire que tardivement avec le règlement de 1884, sous la pression des politiques hygiénistes. Ce paysage intérieur qui ne se laisse regarder (appréhender in totum) que depuis le ciel est ainsi régi par une pluralité de dispositifs qui ont été largement modifiés par des règlements successifs et que nous étudierons dans une deuxième partie.



GABARIT DE FAÇADE (DOCUMENTATION D.U.L. PRÉFECTURE DE PARIS)



Pour une voie de moins de 9,75 mètres de large



Pour une voie de plus de 20 mètres de large

Évolution des gabarits sur rue selon les règlements urbains de 1784 à 2018

# La règle et le paysage de la rue

Le passage de la ville médiévale à la ville moderne est caractérisé par la conception de la rue comme un espace inaliénable sur lequel les constructeurs privés n'ont pas le droit d'empiéter. Dès 1554, des textes réglementaires tentent de régulariser le cours des voies<sup>2</sup>, mais c'est sous Henri IV, avec l'édit de Sully du 16 décembre 1607, que les principes de l'alignement sont pour la première fois définis. Il s'agit de délimiter le domaine public des propriétés privées par des plans d'alignement en cherchant à « élargir, embellir » et en n'autorisant « ni plis, ni coudes », le Grand Voyer se voyant confier le pouvoir d'abattre toute « besogne mal plantée »<sup>3</sup>. Cet édit proscribit donc les saillies, avancées et encorbellements, attributs de la ville médiévale, interdiction qui va perdurer près de trois siècles.

## Les règlements traditionnels

L'ordonnance royale de 1783 et les lettres patentes de 1784<sup>4</sup> établissent les bases des dispositions réglementaires qui vont structurer le développement urbain par la suite : est imposée une largeur minimale de 10 mètres pour les voies nouvellement créées ainsi que l'élargissement progressif de toutes celles existantes de largeur inférieure. De plus, un répertoire de voies de différentes largeurs, auxquelles sont associées des hauteurs de façade maximales ainsi qu'une forme de couronnement (partie au-dessus de la corniche qui, à l'origine, contient les combles) des bâtiments qui les bordent, est établi. Le domaine public n'est plus simplement défini par son emprise, -contenue par des plans d'alignement parallèles-, mais dessiné par un profil proportionnel à sa largeur et qui prend naissance à sa limite : le gabarit de façade.

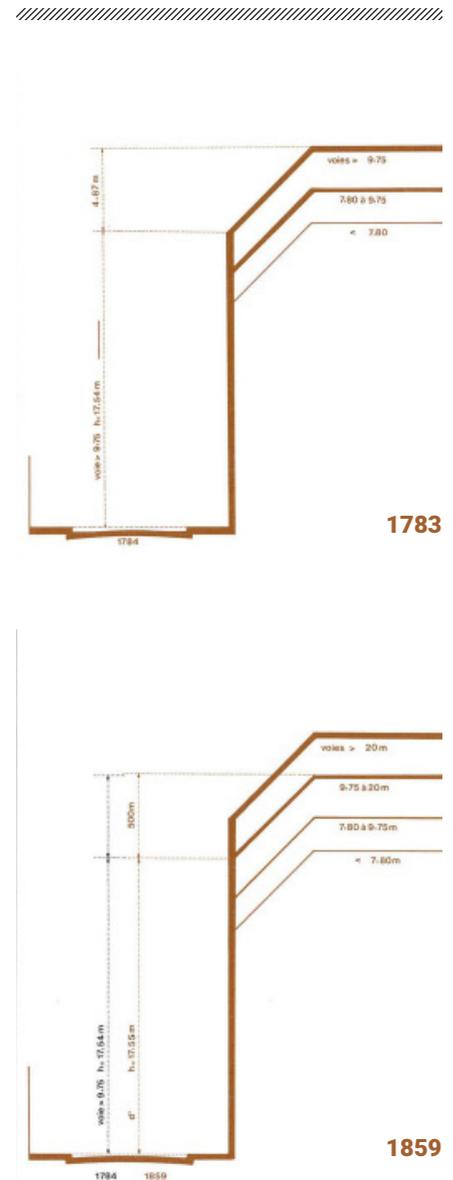
Les prescriptions en matière de gabarit du règlement haussmannien de 1859 ne se distinguent des textes royaux qu'à propos des voies larges de 20 mètres et

plus. Sur ces voies, qui correspondent aux boulevards et avenues créés sous Hausmann, la hauteur de façade est limitée à 20 mètres. Bien que la verticale ait été augmentée, le nombre d'étages carrés ne peut dépasser les 5 niveaux réglementaires. Au « compactage et à l'accélération de l'espace » - caractéristiques structurelles du boulevard d'après Loyer -, s'ajoute donc la monumentalité.

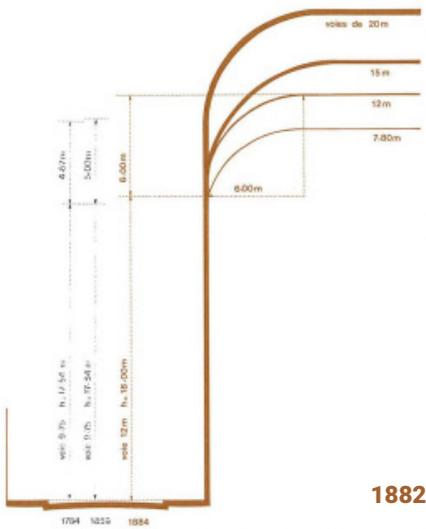
Tout en conservant les prescriptions de hauteur de 1859, les règlements de 1882 et 1884 marquent le début d'une libéralisation de la construction et laissent plus de marge aux constructeurs. Le sobre profil des gabarits antérieurs se voit augmenté par un gonflement de l'enveloppe qui enferme les combles et permet donc d'aménager un véritable étage. Cette disposition, uniquement applicable aux voies larges de plus de 15m jusqu'alors, est étendue à toute la voirie. Une innovation réglementaire apparaît dans ce règlement qui soumet les dimensions du couronnement à la largeur de la voie par une formule de calcul. De plus, les saillies, proscrites jusqu'ici, sont permises et réglementées et permettent l'essor du bow window.

Il existe donc des familles de règlements dont les règles varient peu et produisent des formes urbaines apparentées, constituant un tissu cohérent. Au sein de l'ensemble dit « traditionnel » de règlements<sup>5</sup> qui considère la continuité du front bâti comme élément fondamental de la définition de la rue, on distingue celui de 1902 qui a régi la construction de Paris pendant plus de 60 ans et a été le plus « généreux »<sup>6</sup>, souple et libéral. C'est l'aboutissement d'un travail technique ambitieux et notamment d'une étude comparative des règlements des grandes villes européennes dirigée par Louis Bonnier. Les trois ou quatre hauteurs types, fixées jusqu'alors en fonction de largeurs de voies déterminées et très similaires dans les règlements

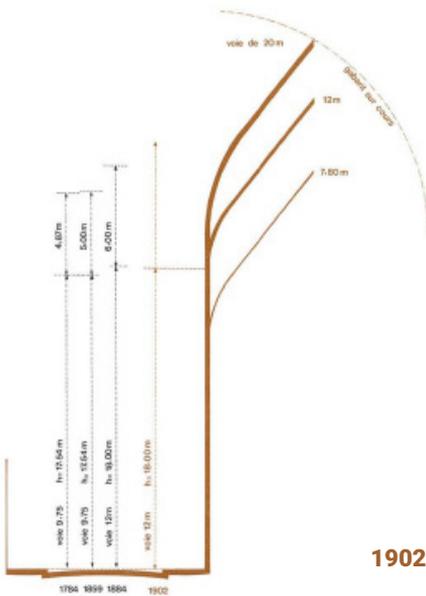
## ÉVOLUTION DES GABARITS DE FAÇADE AU FIL DES RÈGLEMENTS



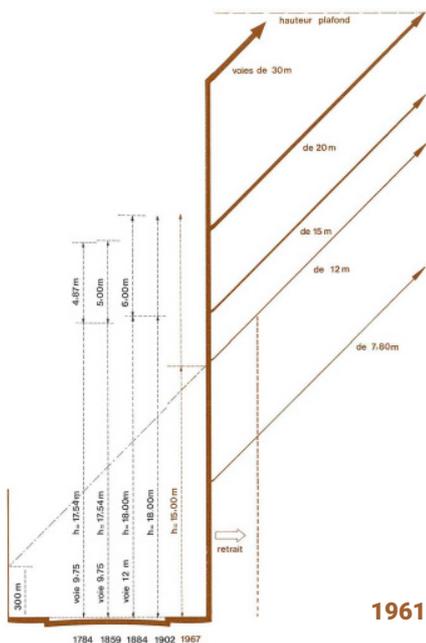
- 1 - extrait de « Paris et l'architecture ». Apur, septembre 2003
- 2- Mandement du 14 mai 1554 signé par Henri II « ordonnant la démolition des maisons qui sont hors de l'alignement dans Paris »
- 3- Edit de Sully, 1607
- 4- Déclaration du Roi, concernant les alignements et ouvertures de rues dans Paris, 10 avril 1783. Lettres patentes du Roi, concernant la hauteur des maisons de la ville et faubourgs de Paris, 25 août 1784
- 5- 1784, 1859, 1884 et 1902
- 6- « Historique des documents d'urbanisme parisiens (1975-2001) ». Direction de l'aménagement urbain et de la construction, 2001
- 7- extrait du Rapport de présentation du PUD
- 8- « L'évolution des formes urbaines au travers des règlements traditionnels » in Paris Projet n°13.14



1882



1902



1961

antérieurs, sont remplacées par un gabarit modulable, fonction de la largeur de la voie (selon deux échelles différentes, que la voie soit supérieure ou inférieure à 12m de large, afin de s'intégrer aux proportions de la ville existante). La géométrie du couronnement est, elle aussi, très spécifique : un arc de cercle auquel se rattache une tangente à 45°. Elle permet un exhaussement des immeubles considérable, processus déjà engagé dans le règlement de 1884 par la modification de la partie supérieure à la corniche. Ce nouveau règlement, qui se fonde sur le principe de proportionnalité et présente un couronnement rebondi, permet aux constructeurs d'élever les immeubles de 8 ou 9 étages. Le règlement Bonnier est aussi très permissif quant aux saillies qui ne sont réglementées que par une surface maximale proportionnelle à la surface totale de la façade, ainsi qu'un second gabarit qui se superpose au premier. Ce règlement a donc encadré des architectures très diverses et différenciées de la production antérieure, des immeubles du boulevard Raspail qui présentent des caractéristiques emblématiques du règlement et de l'époque, en passant par l'immeuble rue Franklin d'Auguste Perret jusqu'à l'immeuble rue Nungesser et Coli conçu par Le Corbusier, la réalisation des HBM de l'entre-deux-guerres, ou encore les immeubles à gradins d'Henri Sauvage. Ces architectes inscrivent leur architecture dans le cadre réglementaire tout en le contestant, ce qui donne lieu à des propositions de modifications (Sauvage présente un nouveau gabarit) et plus tard à une réforme plus fondamentale de la fabrication de la ville avec l'élaboration de la Charte d'Athènes.

### Une rupture radicale : le PUD

Le Plan d'urbanisme directeur (PUD) approuvé en 1967, mais mis en application dès 1961, règlement de la modernité, s'inscrit en rupture et nie les éléments structurants des règlements « tradition-

nels » : l'insertion dans le tissu existant et l'alignement sur un unique plan des façades. Ce dont témoigne le rapport de présentation du PUD : « L'aspect de la ville changera. On ne s'y déplacera plus entre des murs parallèles, dans des couloirs, les rues, mais dans des espaces où alterneront bâtiments et plantations. En dehors de certaines voies où une architecture ordonnancée ou obligatoire reste valable par sa qualité ou sa valeur historique, les façades se présenteront diversement au regard (...) »<sup>7</sup>. Il propose lui aussi un gabarit dont la verticale n'est plus modulable selon les paliers d'antan et la géométrie du couronnement différencié. Les formules de proportionnalité qui régissent ce gabarit - dont celle bien connue  $H=L$  (pour les voies inférieures à 12m et celles supérieures à 30m) - entraînent des discordances importantes avec les constructions existantes. L'ambition d'« assainir, d'aérer, de décongestionner Paris » qui se concrétise par un élargissement, voire une dislocation des voies, ainsi que la possibilité de gagner en hauteur poussent le constructeur à implanter le bâtiment en retrait de l'alignement : « bien souvent il sera plus rationnel d'implanter les bâtiments loin des alignements, non seulement pour permettre par l'augmentation des prospects de les élever plus haut, mais aussi pour les isoler du bruit des voies (...) ». Cette conception de la ville, qui ne différencie pas les espaces vides de la rue et de la parcelle, se traduit par un gabarit équivalent sur rue et sur cour, comme on le verra par la suite.

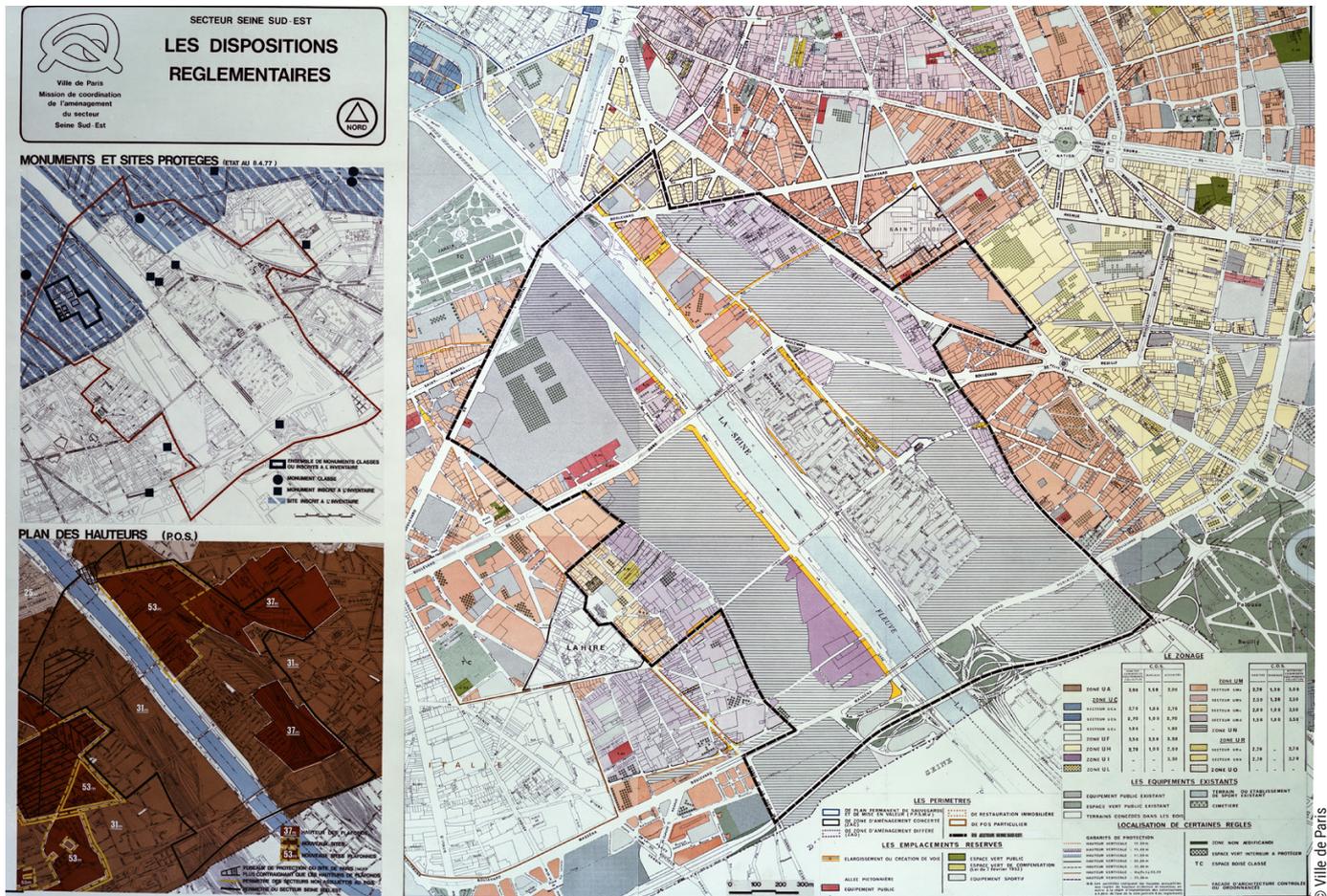
Les règlements antérieurs au PUD ne présentent pas de dispositions spécifiques qui limitent les hauteurs maximales des constructions, qui découlent uniquement de l'application des gabarits<sup>8</sup>. Le plafond des hauteurs apparaît donc dans le PUD pour modérer la rupture d'échelle engendrée.

## Retour à la ville constituée

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) marque un retour à un paradigme de la ville plus traditionnel avec un abaissement conséquent des hauteurs plafonds et surtout un retour à l'alignement de fait<sup>9</sup>. Dans ces perspectives, le POS opère une partition de la parcelle : En rapport à la rue, est mis en place la bande E, régie par des dispositions réglementaires généreuses. Cette bande constructible participe à établir un cadre réglementaire incitant les constructeurs à implanter le bâti en bordure. Le gabarit de façade quant à lui retrouve une géométrie et des dimensions proches des prescriptions de 1884. Dans le souci de s'adapter à la ville constituée, ce nouveau règlement se caractérise par une complexité réglementaire bien plus importante que le PUD. Cette complexité découle d'une volonté de « renoncer à une règle unique et à inciter à l'établis-

sement de règlements modulés suivant les caractères des tissus urbains dont ils traitent »<sup>10</sup>. (POS sectorisés, études préalables de l'identité des quartiers, règlement modifié plusieurs fois). En termes de prescriptions réglementaires, cela se traduit notamment par la mise en place des filets de couleur : inscrits aux documents graphiques du règlement, ils définissent des gabarits-enveloppes spécifiques en termes de hauteur de façade et de couronnement. Ainsi, ils permettent d'adapter très localement le potentiel de transformation des parcelles au paysage « dominant » de la rue et visent initialement à assurer la cohérence de certains ensembles bâtis, en reconstituant les règles morphologiques prescrites par les règlements dont ils sont issus. Cet outil s'attache donc à préserver la ville constituée, dans ses continuités, mais aussi différences de hauteurs et de forme<sup>11</sup>.

## POS DE LA VILLE DE PARIS (1977)





© 2020 Google



© PLU de la Ville de Paris

### CENTRAL TÉLÉPHONIQUE LABORDE, ANNÉES 1930

ci-contre, photographie du «portail exceptionnel dont tous les éléments décoratifs sont conservés (la ferronnerie de la porte les garde-roues l'enseigne) présentant une composition en briques rouges encadrant un bas-relief en pierre représentant un personnage composant un numéro» issu du compte-rendu de séance de la commission du vieux Paris, 19/12/2019

**9-** Pour autant, le règlement contient encore quelques dispositions générant des retraits quant à cet alignement et notamment de nombreuses « servitudes d'alignement » destinées à des projets d'élargissement de voie, parfois abandonnés depuis longtemps par la puissance publique.

**10-** voir p.47 Paris Projet n°13.14

**11-** L'instauration d'un « filet de fait », de couleur marron qui prescrit une hauteur de verticale identique à celle de la façade de l'existant est le témoin de l'attachement au respect des formes urbaines en présence.

**12-** voir « Faire du patrimoine bâti un objet de concertation. L'expérience des Protections Ville de Paris », Poupeau François-Mathieu, Revue française de sociologie, vol. 50, no. 1, 2009, pp. 123-150.

Dans le cadre de l'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil de Paris en 2006<sup>12</sup>, qui reconduit et enrichit les filets de couleur, le dispositif est aussi utilisé pour des protections ponctuelles, selon une politique de préservation du pittoresque. Dans la même veine, les biens protégés au titre de la « Protection Ville de Paris » (P.V.P.), tel que l'ancien central téléphonique Laborde ci-dessus, bâtiment protégé, constituent un corpus de quelques milliers de bâtiments identifiés à la fois par une analyse scientifique et par une vaste consultation de la population (selon des critères esthétiques, historiques et paysagers). Cette nouvelle disposition, issue d'une enquête de grande ampleur, correspond à une approche élargie de ce qui est considéré comme patrimonial en préservant un bâtiment ou élément du paysage, patrimoine local, parfois plus modeste, venant enrichir la liste des monuments historiques. Ces mesures

participent d'une politique urbaine qui s'appuie sur la ville existante et protège sa diversité, son caractère.

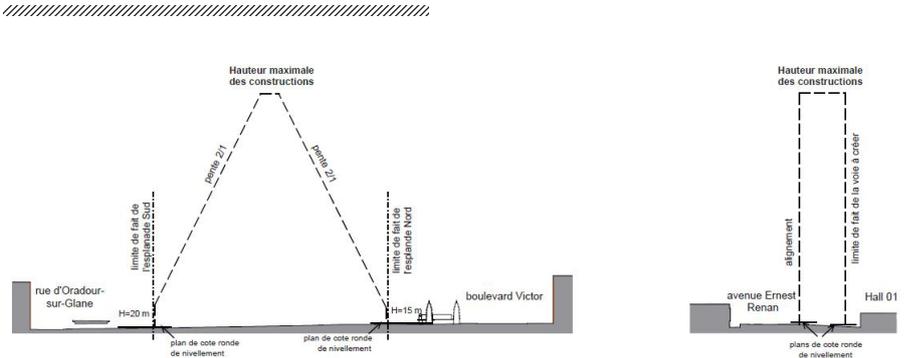
Le POS, et le PLU forment ainsi une famille de règlements, avec des continuités de dispositifs tels que le plan des hauteurs, les filets de couleurs et les gabarits-enveloppes. Ces derniers ne se distinguent que très peu d'un règlement à l'autre, mais on peut tout de même remarquer que le PLU, à l'occasion de ses nombreuses modifications intervenues depuis 2006, a évolué dans le sens d'une augmentation, prudente, des hauteurs maximales de façade prescrites pour les voies non bordées de filet de couleur.

De même, ont été ajoutées des mesures qui permettent le dépassement des gabarits dans le cadre de la mise en place de dispositifs de valorisation des toitures lorsque ceux-ci relèvent d'économie d'énergie ou de production agricole.

Plus remarquable, le déplaçonnement du plan des hauteurs autorisé en 2010 dans le secteur Massena-Bruneseau puis le secteur Bercy Charenton Seine en 2018 permet d'élever des constructions à 50 mètres pour les immeubles de logement et 180 mètres de haut pour les immeubles de bureau. Ce plafond, exception faite de ces secteurs d'aménagement, n'avait pas été modifié depuis 1977.

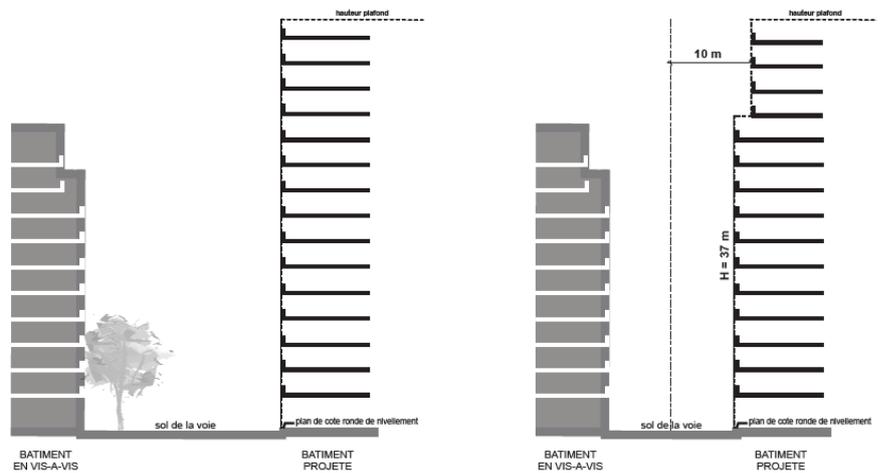
Par ailleurs, le PLU recèle de dispositifs lui procurant une certaine souplesse qui, inscrivant l'urbanisme de projet dans le règlement sous la forme de dispositions particulières affectées à des secteurs, permet d'édicter des règles spécifiques tout en conservant la structure du règlement général, par exemple la tour triangle, le quartier Chapelle International, ou le TGI qui correspondent à des ruptures fortes dans les principes de gabarit ne sont l'objet d'aucune dérogation, mais sont permises par le recours à des figures de gabarits singuliers dans la bande E, ou à la mise en place de secteur comprenant des hauteurs maximales constructibles qui se substituent au plan général des hauteurs.

### GABARIT ENVELOPPE SPÉCIFIQUES À DES SECTEURS



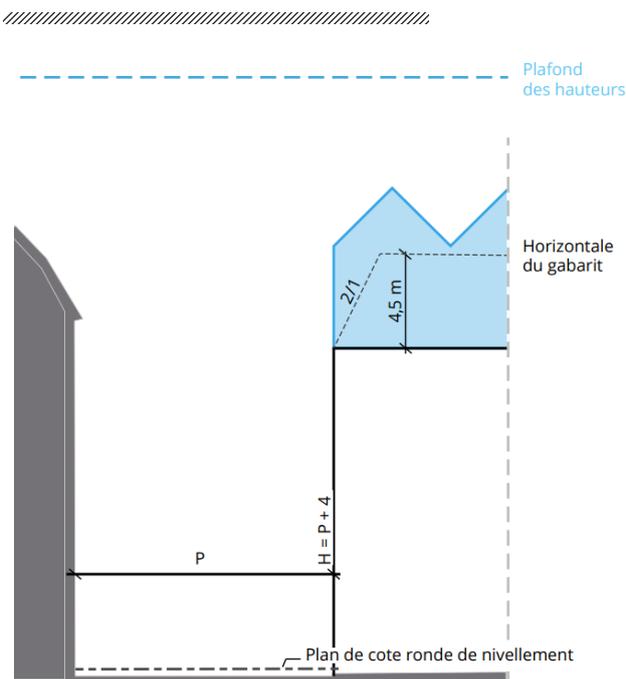
**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE**  
Périmètre MB-1 : toutes voies  
Périmètre MB-2 : voies de 20 m ou plus de large

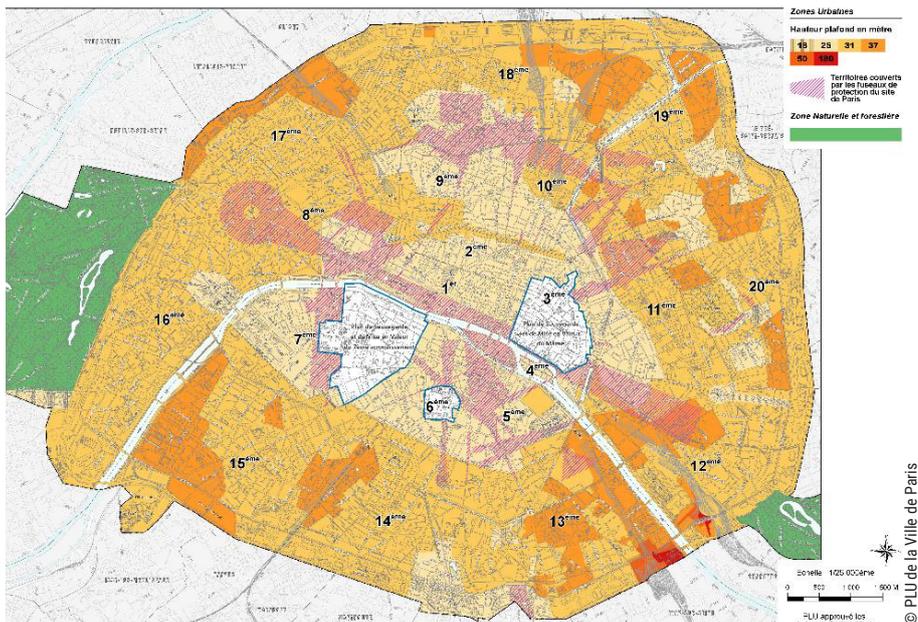
**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE**  
Périmètre MB-2 : voies de moins de 20 m de large



© PLU de la Ville de Paris

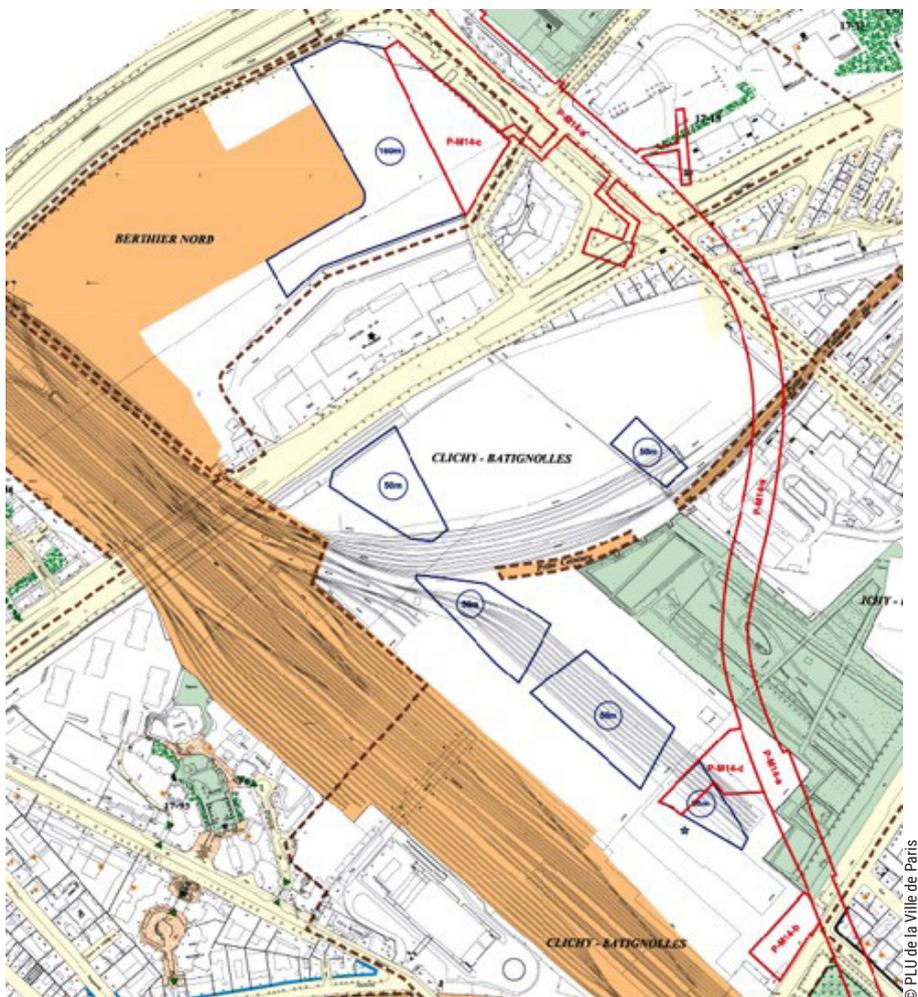
### EXEMPLE D'IMPLANTATION D'UNE SERRE AGRICOLE EN DÉPASSEMENT DU GABARIT ENVELOPPE





**PLAN DES HAUTEURS, DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU**

En rouge les zones dont la hauteur plafond a été augmentée à 180 m



**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS LE SECTEUR CLICHY BATIGNOLLES :**

Extrait du Règlement du PLU de Paris: À l'intérieur de chaque périmètre de hauteur maximale des constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur de cinquante mètres, l'emprise au sol des constructions établies au-dessus de trente-sept mètres et jusqu'à la hauteur maximale de cinquante mètres ne peut dépasser 1 300 mètres carrés.

# La règle et le paysage intérieur des îlots

Pour ce qui est du paysage intérieur, les règles qui organisent les cœurs d'îlots, c'est-à-dire les fonds de parcelle, les cours, les passages ou jardins intérieurs (ce qui se passe derrière la « façade », qui ne se voit pas depuis la rue) varient bien plus d'un règlement à l'autre. En effet, jusqu'au XXe siècle, l'urbanisme ne s'occupe essentiellement que de ce qui donne sur le domaine public, -on parle d'ailleurs de règlement de voirie-, ce qui explique le peu de dispositions réglementaires dont fait l'objet l'organisation interne de la parcelle, permettant ainsi la forte densité qui caractérise la production du bâti dans la profondeur des parcelles jusqu'à la fin du XIXe siècle.

## L'avènement de l'hygiénisme

Les prémices de cette réglementation consistent en quatre articles inscrits dans le code napoléonien ayant trait à la propriété privée, -des mesures quant au respect des propriétés voisines et des possibles prises de vue-, prolongée par l'émergence d'une nouvelle problématique urbaine, l'hygiénisme. En découle une volonté de combattre l'insalubrité qui s'intensifie, particulièrement dans la capitale, comme le prouvent les épidémies de choléra (et de tuberculose)<sup>13</sup>. Cela tient notamment à la densification considérable, aux conditions délétères de l'habitat populaire et ouvrier et à la surpopulation du Paris ancien au début de la révolution industrielle. Cette ambition politique se traduit par la loi du 13 avril 1850 relative à l'insalubrité des logements et fait suite à des diagnostics des conditions d'hygiène des habitations visitées par les commissions en charge, ainsi qu'à la création de plusieurs instances dédiées<sup>14</sup>. Vient ensuite le décret du 18 juin 1872 qui introduit des dimensions minimales des cours et courettes sur lesquelles s'adressent les constructions<sup>15</sup>.

Le règlement de 1884 est le premier règlement urbain à véritablement réglementer l'implantation des constructions au sein de la parcelle afin d'assurer une hygiène et un éclairage satisfaisants en cœur d'îlot. En effet, il comporte lui aussi des mesures qui imposent une dimension minimum des cours pour une hauteur maximale des bâtiments qui les bordent, mais en précisant la hauteur des bâtiments selon qu'ils s'adressent sur rue ou uniquement sur cour ainsi qu'une largeur moyenne minimum<sup>16</sup>. Il distingue les cours où prennent des vues principales les logements, des courettes sur lesquelles ne s'ouvrent que les pièces humides et différencie les courettes selon qu'elles desservent des cuisines ou des toilettes. Le gabarit sur cour, défini au titre des combles au-dessus des façades, est similaire dans sa définition à celui sur rue et fonction de la largeur moyenne de la cour.

Enfin, le règlement de 1884 introduit la notion de cour commune, qui, en prenant en compte les surfaces additionnées de cours contigües<sup>17</sup>, augmente les hauteurs maximales des façades adressées sur ces cours mitoyennes.

Les règlements de voirie de 1902 reprennent des dispositions similaires, mais toujours insuffisantes pour répondre aux objectifs d'ensoleillement et d'aérations des habitations. Les principales innovations, selon son rapporteur Louis Bonnier, consistent dans « l'obligation pour les cours de réaliser les deux conditions de prospect et de surface, système mixte ; l'assimilation absolue des cuisines aux pièces habitables ; les dimensions des courettes portées de 4 mètres superficiels à 8 m. » En effet, Bonnier considère que le principe de largeur moyenne minimum est problématique puisqu'elle peut être le produit d'une largeur largement insuffisante dans le cas d'une cour irrégulière. Il lui

**13-** Au cours du XXe siècle, la santé publique continue à largement influencer l'urbanisme puisque les casiers sanitaires identifiant les îlots insalubres et « tuberculeux » vont participer à la fois à la définition de l'habitabilité des logements et à la modification de l'espace urbain.

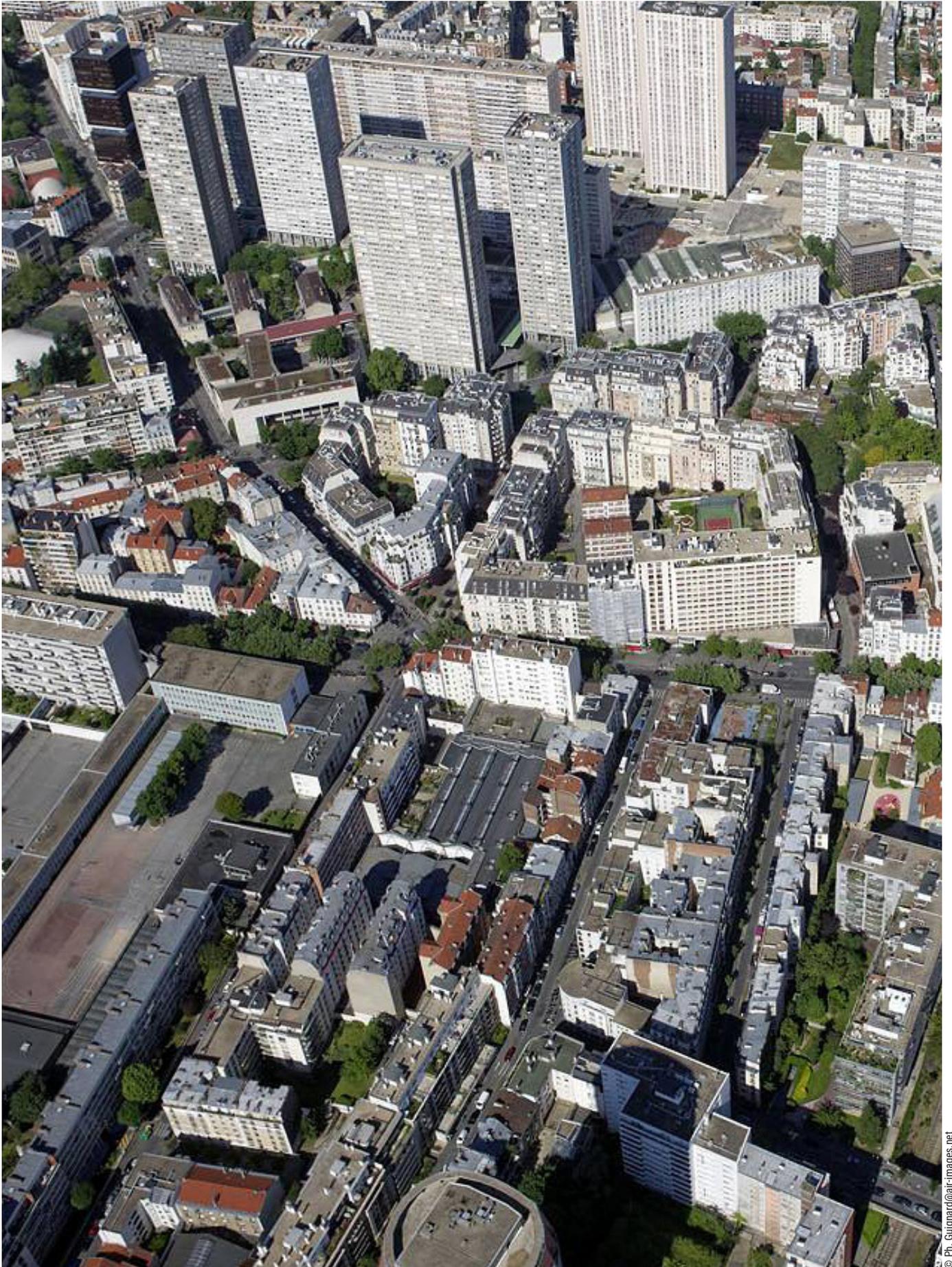
**14-** Le Conseil de salubrité de la Seine (1802), le Conseil d'hygiène et de salubrité publique (1848), la Société française d'hygiène (1874) *Étranges voisins. Altérité et relations de proximité dans la ville depuis le XVIIIe siècle.* Judith Rainhorn (dir.) et Didier Terrier (dir.), presses universitaires de Rennes, Rennes, 2010

**15-** *Décret concernant la hauteur des maisons dans Paris.* 18 juin 1872. Art.1, alinéa 2 « Dans chaque construction élevée à la hauteur de 20 mètres, il est ménagé **une cour d'une surface de 40 mètres et dont le plus petit côté doit avoir au moins 4 mètres.** »

Art.2 « quelle que soit la hauteur des maisons à construire, **la surface des courettes ne peut, en aucun cas, être inférieure à 4 mètres. Le plus petit côté doit avoir au moins 1 m 60.** (...) »

**16-** *Décret portant règlement sur la hauteur des maisons. Les combles et les lucarnes dans la Ville de Paris,* titre III des cours et courettes.

**17-** Ibid. art. 23 « Lorsque plusieurs propriétaires auront pris, par acte notarié, l'engagement envers la Ville de Paris de maintenir à perpétuité leurs cours communes, et que ces cours auront ensemble une fois et demie la surface réglementaire, les propriétaires pourront être autorisés à élever leurs constructions à la hauteur correspondant à ladite surface réglementaire (...) »



Vue aérienne du sud du 13<sup>e</sup> arrondissement

© Ph. Guignard@air-images.net

**FIGURES ISSUES DES CONFÉRENCES DE LOUIS BONNIER, 1903**



COUPES - SUR - LES - COURS - AERANT - ET - ECLAIRANT - LES - PIÉCES - HABITABLES

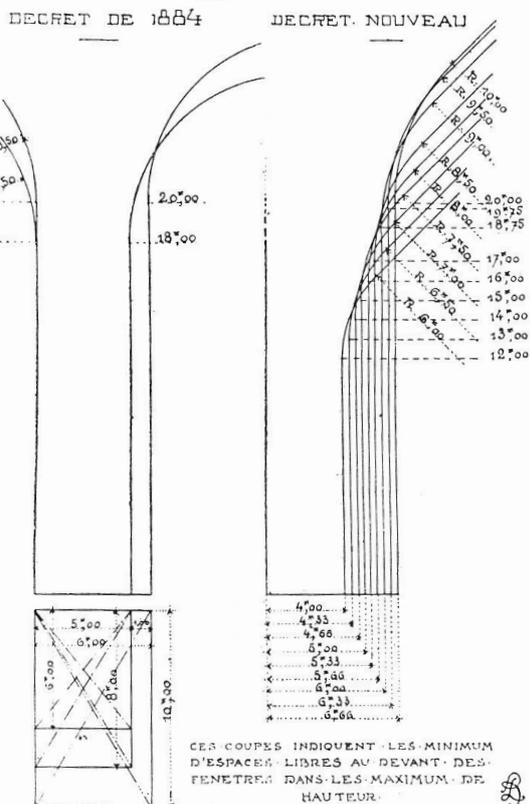


Fig. 14.

COUPES - SUR - LES - COURETTES - AERANT - ET - ECLAIRANT - LES - CUISINES - ET - LES WC

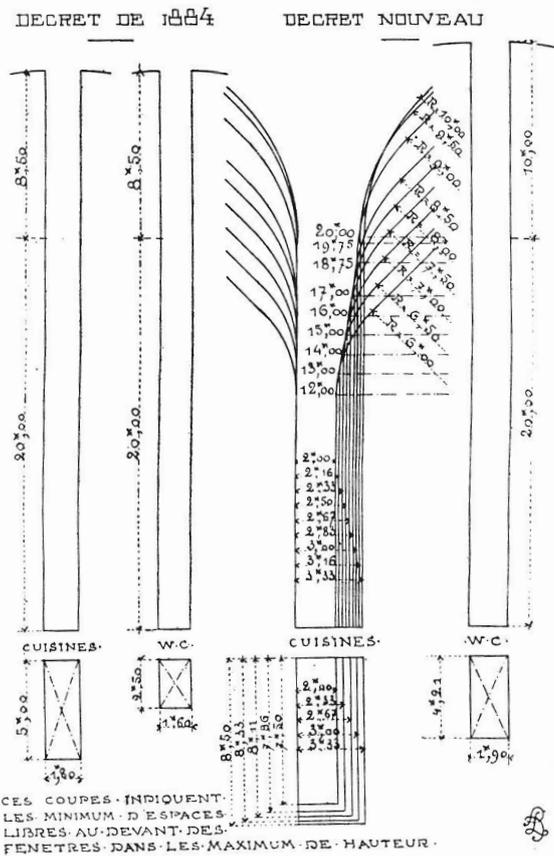
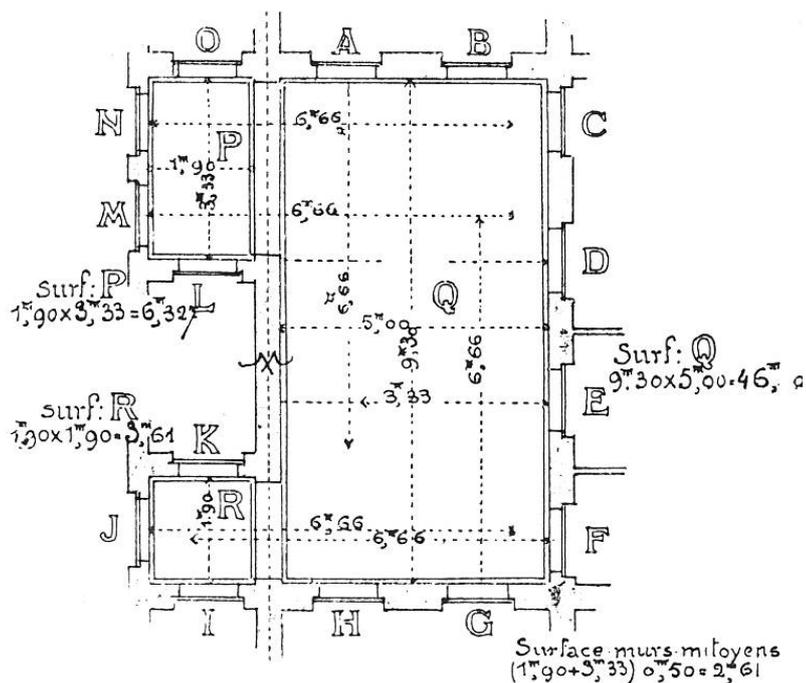


Fig. 15.



préfère la notion de prospect, qu'il introduit pour éviter qu'une habitation ne soit lésée dans le dimensionnement des cours. Dans ses conférences, Bonnier fait aussi la démonstration des différentes possibilités de gabarit-enveloppe d'une construction sur rue qu'offre la rencontre du gabarit de façade et du gabarit sur cour.

### Le gabarit de propriété

L'avant-projet du Programme d'aménagement de la ville de Paris<sup>18</sup> qui date de 1950, définit lui aussi les cours en fonction de ce système mixte, prospect et superficie. Il introduit explicitement la notion de « cour ouverte »<sup>19</sup>, qui caractérise, sans relation contractuelle, la juxtaposition de la cour avec un autre espace ouvert, -tel qu'une rue ou une cour principale dans le cas d'une cour secondaire-, et ne contraint plus nécessairement la superficie de la cour. La limitation des gabarits sur cours varie, permettant dans certains cas des hauteurs de verticale plus importantes sur cours que sur rue. Cependant, la véritable innovation consiste dans les gabarits de propriétés, « gabarits élevés en tous les points des lignes séparatives de propriétés contiguës »<sup>20</sup> qui fixent des règles d'implantation et de hauteur en vis-à-vis des parcelles voisines. Cela correspond à un véritable bouleversement doctrinaire dans l'organisation interne des îlots : la densité permise par un urbanisme fondé sur la mitoyenneté dans la profondeur du parcellaire se voit contestée au profit d'une implantation des constructions à distance des limites séparatives.

Le PUD, règlement qui reprend pour partie les dispositions présentées dans les textes de l'avant-projet du Programme d'aménagement de la ville de Paris et ceux qui ont suivi, bouleverse les règles d'implantation en vigueur jusqu'alors en n'imposant ni l'implantation à l'alignement sur la rue ni la mitoyenneté. Il s'agit de permettre « l'affranchissement de la construction par rapport aux contraintes parcellaires »<sup>21</sup>. En effet, la

définition des gabarits de propriétés prévoit un recul d'au moins 6 mètres (voire 8, en fonction des zones) par rapport aux limites séparatives et favorise un éloignement des constructions les unes par rapport aux autres pour gagner en hauteur. Ces dispositions motivées par une conception moderniste et hygiéniste de la ville, entraînent la production de nombreuses constructions implantées « en T »<sup>22</sup>. Quant aux gabarits sur cour, ils sont semblables à ceux sur rue et la cour est soumise à une surface minimum de 150 m<sup>2</sup> ainsi qu'à un prospect minimum de 12m, ce qui est considérablement supérieur aux prescriptions du règlement de voirie de 1902.

### De l'émergence d'une règle abstraite

Avec le PUD, les espaces libres ne se résument plus au cours et courettes, dont l'architecture moderne cherche à se distinguer, et c'est désormais l'application d'un nouvel outil, le coefficient d'utilisation des sols ou C.U.S. (spécifique aux « zones d'affectation » définies par un zonage du territoire qui permet de caractériser la destination des constructions à bâtir), qui doit limiter la densité bâtie. Cet outil relève d'une approche scientifique, quantitative, de la répartition et l'organisation des sols. La nouvelle règle du C.U.S., complétée des plafonds des hauteurs, autorise « une souplesse beaucoup plus grande dans la définition et l'application des règles d'implantation et de gabarit des immeubles »<sup>23</sup>. L'emprise des constructions est limitée à 60% de la surface totale de la parcelle (à 50% dans la zone « protection spéciale de l'habitation ») et la section de l'aménagement des cours témoigne de l'attention portée aux espaces libres par ce règlement qui impose qu'un minimum de 30% de la superficie totale de la parcelle soit plantée et gazonnée.

**18-** Bureau des règlements d'urbanisme. Recueil des règlements de construction de 1783 à 1967. Délibération du Conseil municipal portant approbation des plans de servitude et de zonage et des dispositions concernant l'aménagement du territoire et le règlement de construction de la Ville de Paris (14 décembre 1950)

**19-** toutefois le règlement Bonnier contient déjà ce principe en permettant, lorsque la façade est en retrait de l'alignement, de prendre en compte le prospect de la rue plus la distance du recul dans le calcul de la hauteur de la verticale du gabarit « à la condition qu'on établisse à l'alignement une clôture d'au moins un mètre de hauteur et présentant des garanties suffisantes de solidité et de fixité. »

**20-** Délibération portant approbation des plans de servitude et de zonage et des dispositions concernant l'aménagement du territoire et le règlement de construction de la ville de Paris.

**21-** « Une volonté de remodelage du cadre urbain de Paris : le règlement de 1967 » in Le règlement du POS et le paysage de Paris, Paris Projet n°13-14, APUR

**22-** Règlement et tissus urbains à Paris. APUR, 1973

**23-** « Une volonté de remodelage du cadre urbain de Paris : le règlement de 1967 » in Le règlement du POS et le paysage de Paris, Paris Projet n°13-14, APUR

## Vers un équilibre ?

La grande rupture provoquée par le PUD a nécessité une révision profonde des dispositifs réglementaires dans l'élaboration du POS adopté en 1977, mais mis en application dès 1974. Bien que certaines dispositions soient revues et intégrées au nouveau règlement, celui-ci tente néanmoins de restaurer la continuité avec les règlements urbains antérieurs : on retrouve d'une part une bande constructible, la bande E large de 20m à partir de l'alignement de la rue, où les constructions sont implantées en principe en mitoyenneté et à l'alignement et d'autre part un intérieur de parcelle (au-delà de la bande E), où les constructions peuvent être implantées en limite séparative (bien que le règlement ne favorise pas cette implantation) ou bien en retrait en respectant les prospects de prise de vue ainsi que la hauteur des héberges. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ou par rapport aux limites séparatives est aussi régie par un prospect minimum des vues principales. Une largeur de ces dernières est également imposée. Selon une logique de recherche de compacité, Le PLU s'inscrit dans les mêmes perspectives tout en favorisant un peu plus l'implantation à proximité des limites séparatives : une construction peut être implantée à 2 mètres des limites si la façade comporte des baies d'une autre nature que principales tandis que le POS exigeait 3 mètres. Le gabarit-enveloppe en limite séparative est plus généreux et en cas d'adossement, le gabarit pouvant dépasser de 3,5 mètres les limites extérieures des héberges alors qu'auparavant ce dépassement n'était pas autorisé.

Dans le POS, il n'existe plus de disposition réglementant la surface minimum des cours, l'organisation interne de la parcelle relevant plutôt de la combinai-

son des règles d'implantation et de droit des vues ainsi que d'une proportion minimum d'espaces libres et de l'application du COS, déterminé en fonction de la destination des constructions.

Le PLU, en 2006, a repris des dispositions similaires pour les constructions en limite séparative. En revanche, en vis-à-vis sur un même terrain, les règles de prospect entre bâtiments sur une même parcelle ont été assouplies pour permettre des implantations plus libres des constructions dans la profondeur des parcelles

## La modification du PLU de 2016, un changement majeur pour la gestion des densités bâties et l'introduction de nouveaux dispositifs

La loi ALUR du 24 mars 2014 a profondément modifié la façon de gérer les densités en supprimant le COS. Elle a provoqué la modification du PLU de 2016. Désormais les dispositifs réglementaires destinés à gérer les densités sont les coefficients d'emprises bâties, les hauteurs plafond des constructions, les gabarits et prospects autorisés. Ces règles morphologiques étaient jusqu'alors souvent inapplicables en raison de la règle du COS, notamment pour le bâti ancien. En effet, les transformations des bâtiments existants construits avant le POS de 1977 étaient, dans la plupart des cas impossibles, car leur COS était déjà bien au-delà du COS maximal autorisé.

Avec la suppression du COS, ces règles morphologiques prennent donc une très grande importance, car ce sont, désormais, elles qui définissent la densité possible. Des transformations du bâti existant sont désormais possibles, notamment les surélévations qui sont permises par les différences entre gaba-

rit réglementaire et hauteurs réelles des constructions. Enfin la modification du PLU de 2016 a aussi apporté des dispositions nouvelles pour gérer la rénovation énergétique du bâti, la réduction de son empreinte carbone et sa sobriété énergétique, pour inciter à la production d'ENRR dans les constructions, pour permettre le développement de l'agriculture urbaine, etc. ces dispositions existaient peu ou pas du tout jusqu'alors dans le PLU de Paris et elles prennent de plus en plus d'importance.

De cette histoire du règlement parisien il est possible de tirer quelques enseignements.

**Le règlement est un outil qui modèle durablement les paysages de Paris et leurs évolutions.** Les règles édictées à une époque continuent d'avoir une incidence sur les périodes suivantes, car les bâtiments existants se transforment sans cesse.

**Les règlements selon les dispositifs qu'ils contiennent bloquent les évolutions** du bâti existant ou, au contraire, y incitent. La règle n'est donc pas faite seulement pour le bâti neuf, mais aussi, et peut-être surtout à Paris pour gérer les 150 000 bâtiments existants.

**Les règles à l'intérieur des ilots influent sur la qualité de vie de la population qui y réside ou y travaille.** Elles permettent ou pas de grandes cours et de grands jardins en cœur d'ilot. Si elles les minimisent pour rentabiliser au maximum un espace disponible contraint, des mécanismes de compensation par des espaces publics généreux et plantés sont alors indispensables. En cela les règles édictées influent donc aussi sur la forme globale de la ville, sur les manières de l'habiter, de la pratiquer et sur les aménités offertes à ses usagers et à ses habitants.

## **Histoire du règlement : Illustrations par périodes**



RÈGLEMENT EN VIGUEUR : 1902

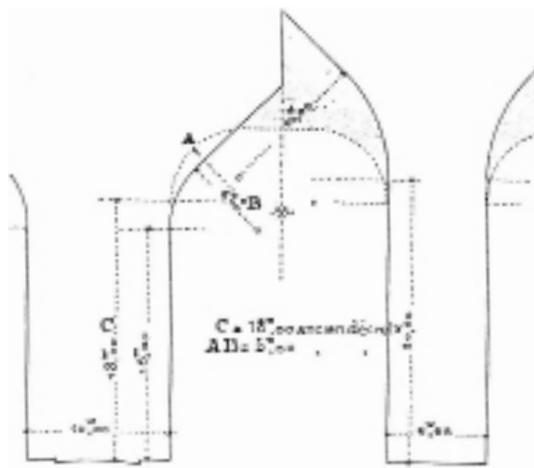


Fig. 22. — Art. 10. Exemple de disposition des façades sur rue et sur cour.

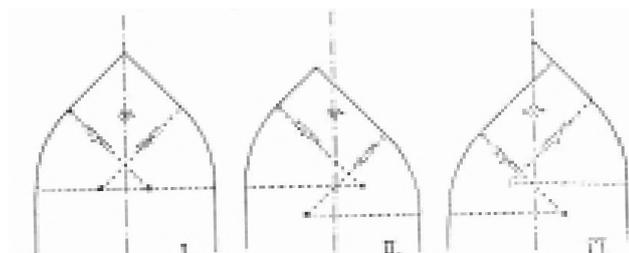
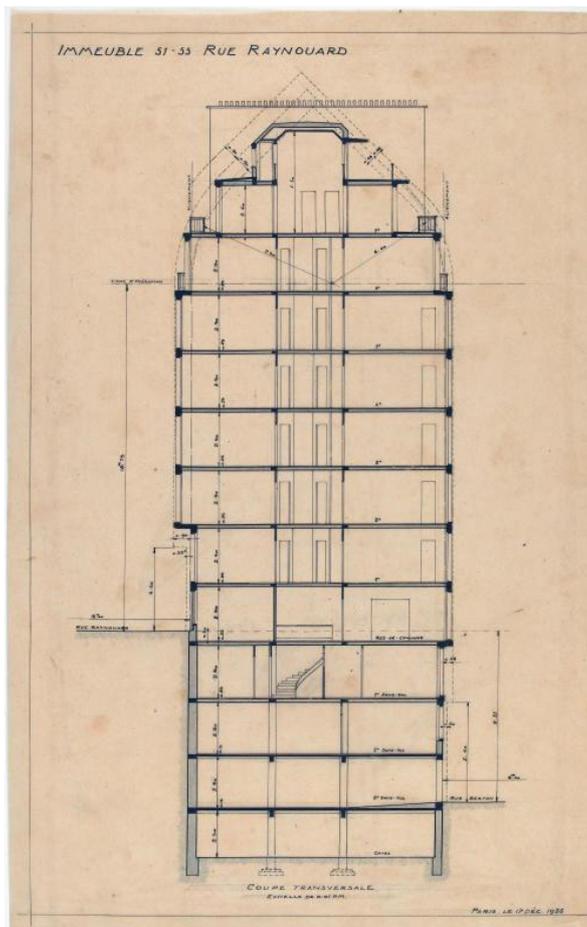


Fig. 47. — Art. 3. Divers arrangements de tangentes à 45°.

Modèles d'intersection entre gabarit de façade et gabarit sur cour  
Conférences sur les règlements de voirie, Louis Bonnier, 1902.



Immeuble d'habitation, rue Raynouard  
Coupe transversale, 1925. Auguste Perret.

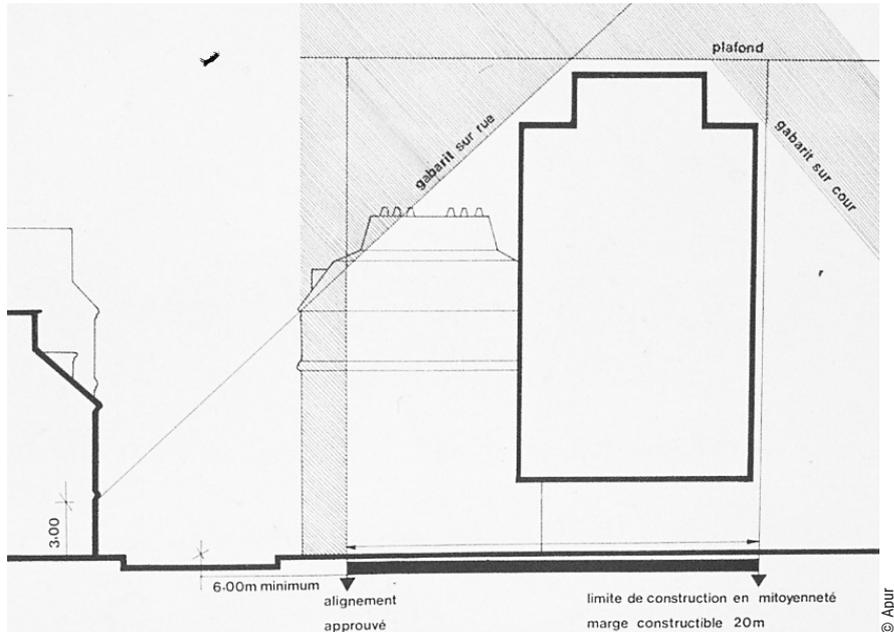
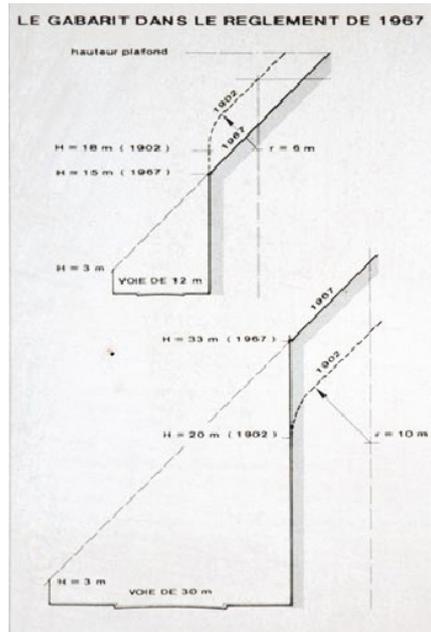
© Centre Pompidou, MNAM-CCI, Dist. RMN-Grand Palais / Jean-Claude Planchet



Vue aérienne de l'immeuble rue Raynouard

© Google Earth 2020

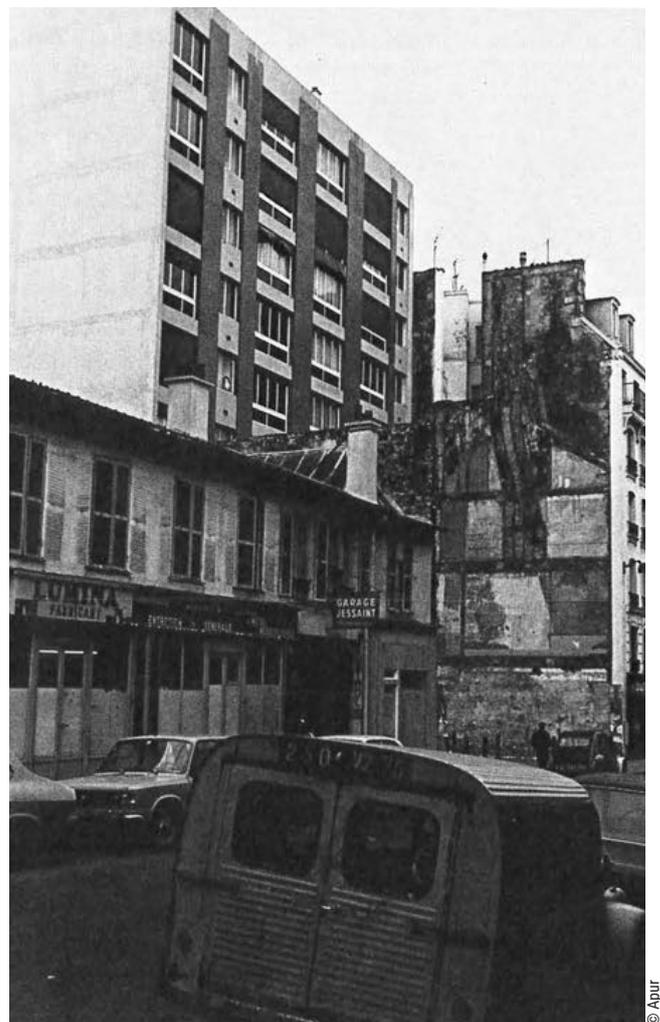
**RÈGLEMENT EN VIGUEUR : 1967**



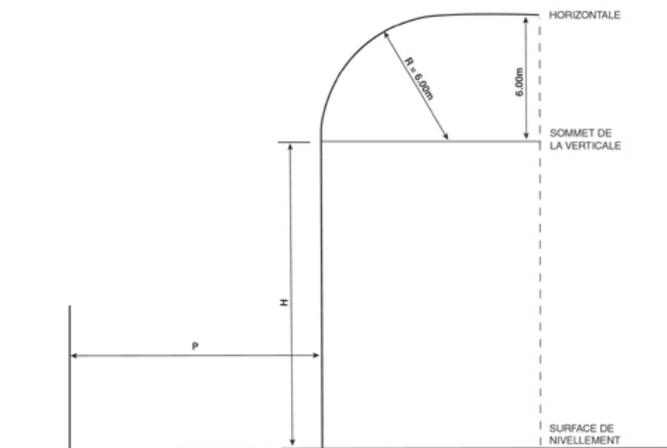
Gabarit sur rue du règlement de 1967



Vue aérienne de l'immeuble 5 rue de Lagny

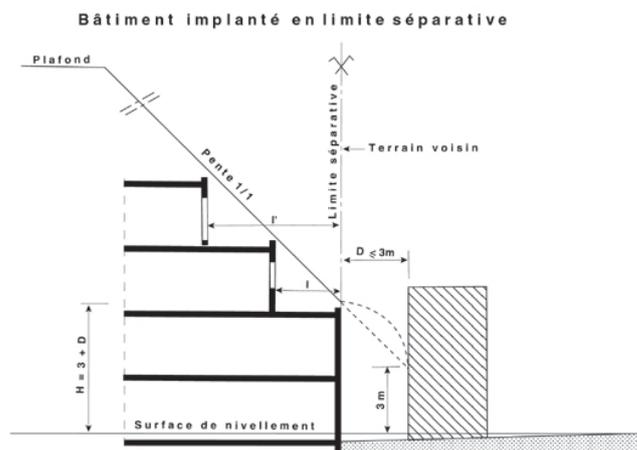


RÈGLEMENT EN VIGUEUR : 1977



La hauteur H est définie en fonction du prospect P par la formule :

$$H = P/2 + 9 \leq 25 \text{ m}$$



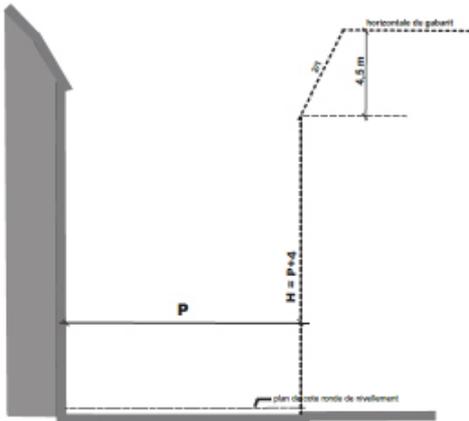
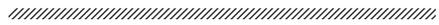
Si  $l \geq 3 \text{ m}$  vues secondaires possibles  
 Si  $l \geq 6 \text{ m}$  vues principales possibles



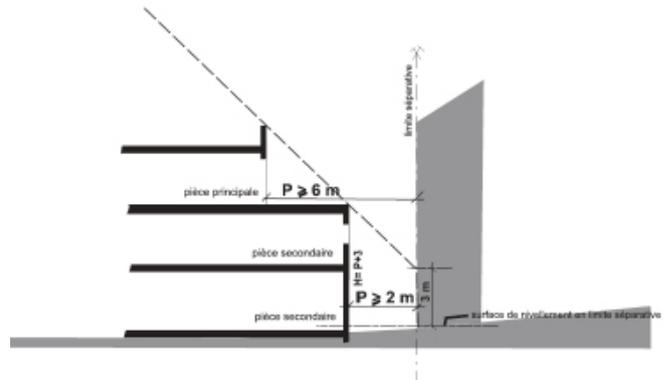
Vue aérienne 1-13 rue des Annelets

© Google Earth 2020

**RÈGLEMENT EN VIGUEUR : 2006**



**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR  
EGALE OU SUPERIEURE A 8 m ET INFÉRIEURE A 12 m  
NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR**



**GABARIT-ENVELOPPE EN LIMITE SEPARATIVE  
immeuble voisin implanté sur la limite séparative**



Vue aérienne 179 rue Saint-Maur



## Paris, les évolutions récentes du paysage urbain, premières analyses

Cette étude rend compte d'une réflexion menée à plusieurs voix sur les évolutions récentes du paysage parisien. Les anthropologues Alessia de Biase et Piero Zanini parlent de paysage et de ce qu'il représente pour celles et ceux qui le contemple, André Lortie et Mathieu Mercuriali, architectes, invitent, le premier, à une lecture du paysage parisien à travers les outils créés par le POS puis le PLU, le second, à une observation attentive des architectures produites ces quinze dernières années. Enfin, le document se clôt sur une brève histoire de l'évolution des règles qui régissent la construction à Paris depuis le moyen âge et qui ont, de ce fait, façonné le Paris dont nous héritons.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

