

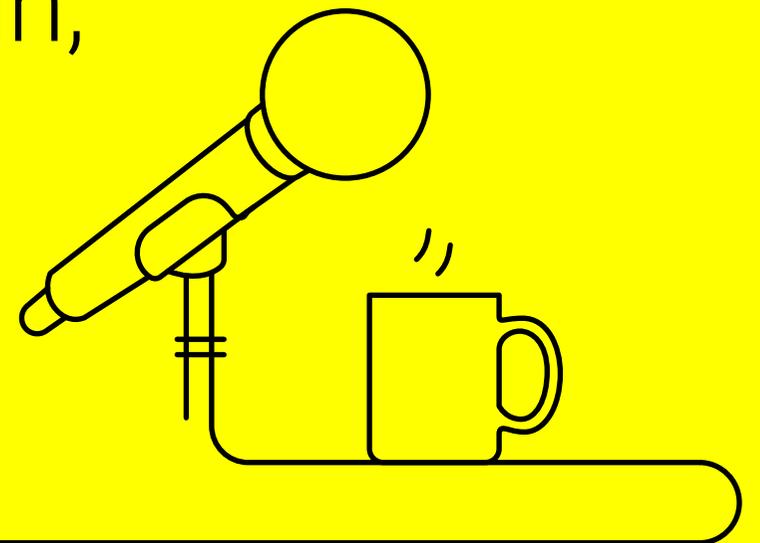
# Apur'café

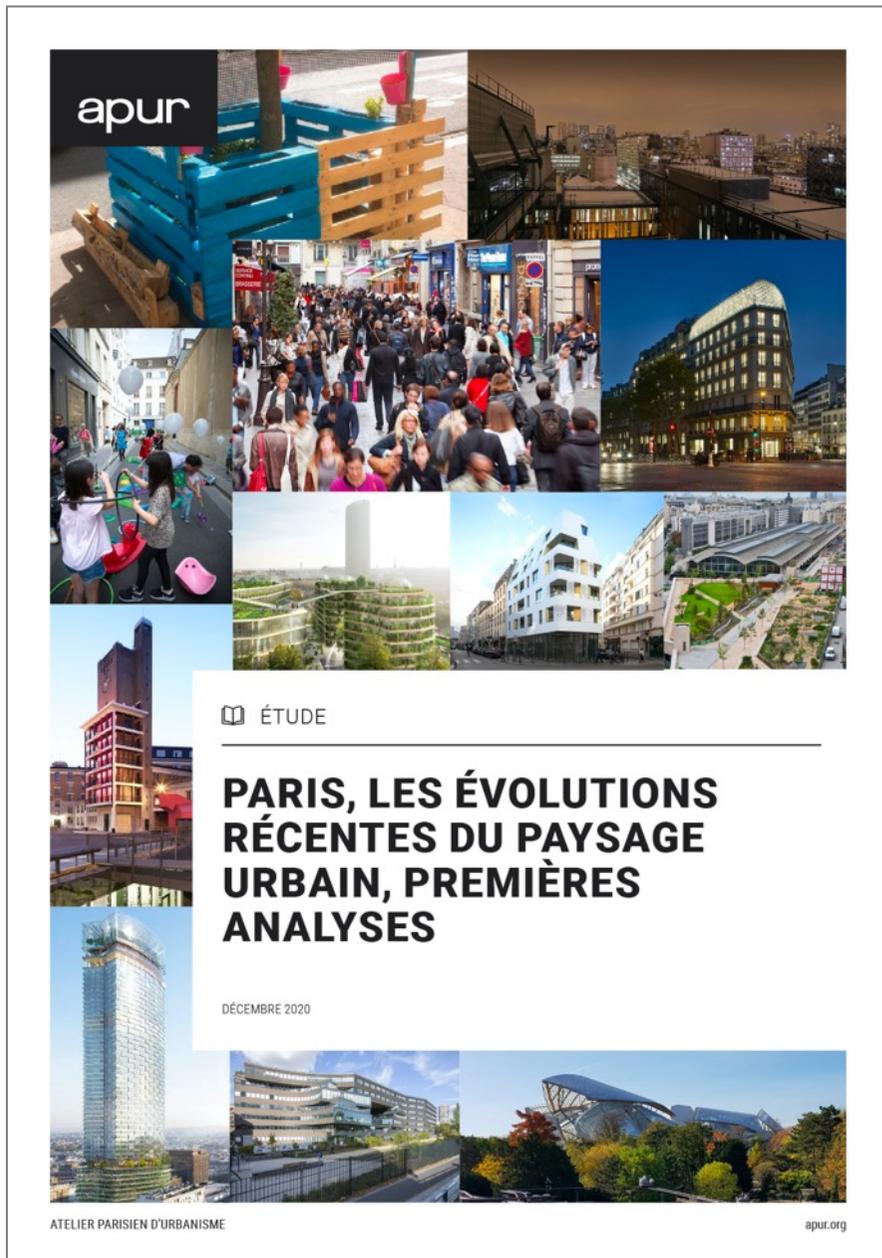
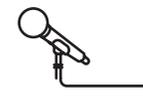
---

**Jeudi 11 février 2021**

Paris, les évolutions  
récentes du paysage urbain,  
premières analyses

Première partie





## Avec les interventions de :

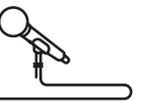
Paul Baroin, directeur d'études, architecte  
 André Lortie, architecte, docteur en urbanisme  
 Mathieu Mercuriali, architecte, docteur en architecture (EPFL)

## Publication réalisée par :

Paul Baroin, Christiane Blancot, Louise Lepage

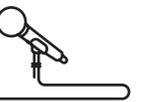
## Avec les contributions de :

Alessia de Biase, André Lortie, Mathieu Mercuriali,  
 Cyrille Véran, Piero Zanini,



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.

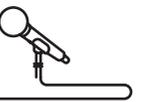
1. Alessia de Biase, Piero Zanini (Laa-Lavue) - **Le paysage est une expérience.**
2. André Lortie - **Comment la règle maîtrise-t-elle le paysage ?**
3. Mathieu Mercuriali - **Les architectures parisiennes de ces dix dernières années évoluent et ont été influencées par de nouvelles injonctions réglementaires.**
4. Apur - **Revenir sur l'histoire des règlements parisiens pour mieux comprendre les modes de fabrication successifs de la ville**



# Le ciel de la règle

## Réglementation et cohérence morphologique

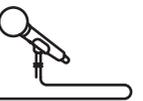
André Lortie



# Le ciel de la règle

Réglementation et cohérence morphologique





## La ville se renouvelle selon 2 principaux modes

- par parties
- par parcelles (ou par pixels)



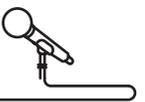
ZAC Batignolles, Lot 08, TVK + Tolila Gilliland architectes- Paris 17e



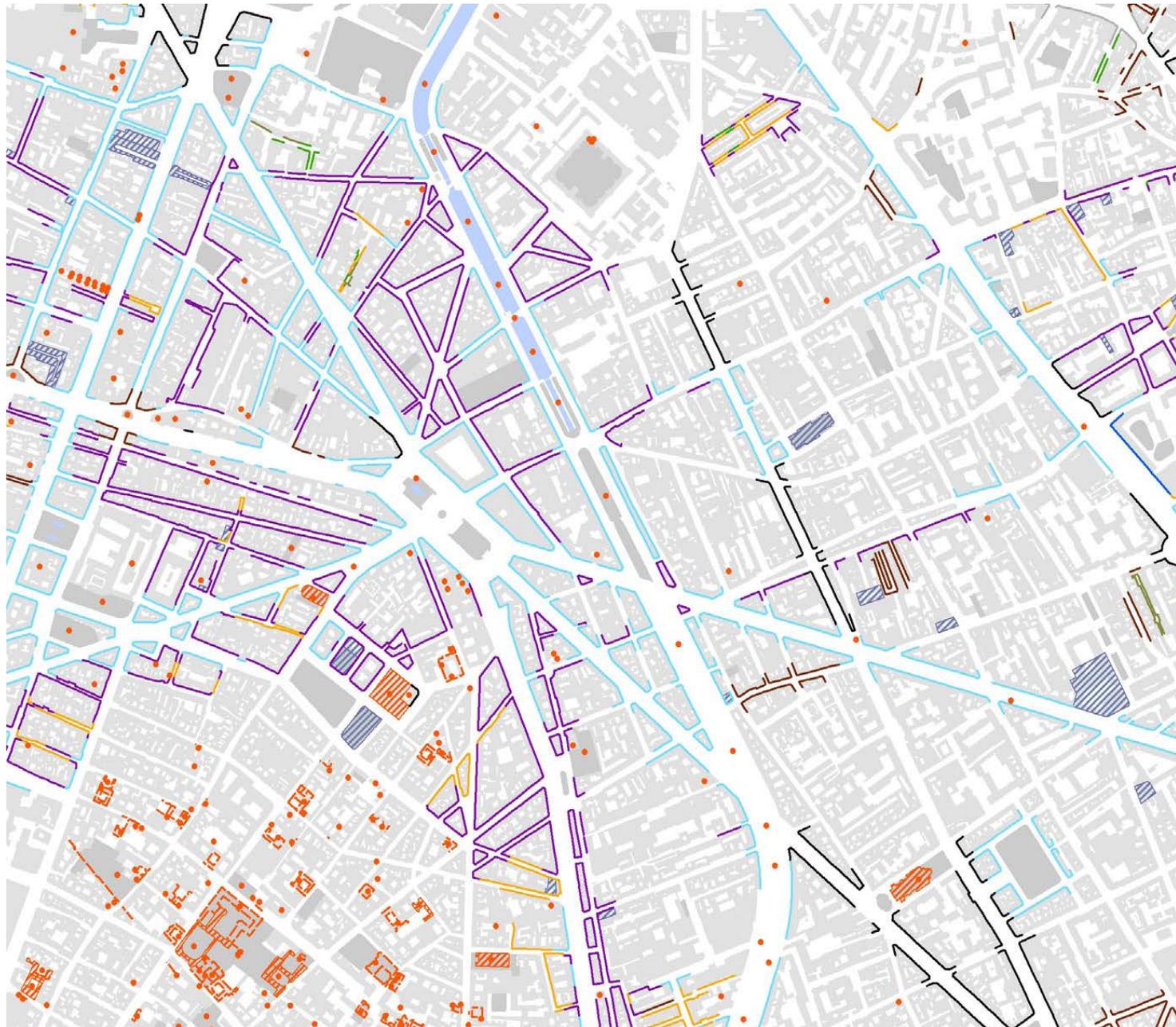
Le Cloud, PCA Stream Architecte- Paris 10e

© Apur

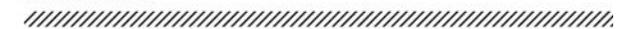
© Google 2020



## Les filets de hauteur, dispositif réglementaire de maîtrise du paysage



### LES DISPOSITIFS DE PROTECTION DU PAYSAGE



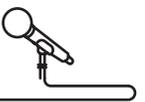
Gabarits - enveloppes réglementaires (Hauteur verticale + couronnement) :

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

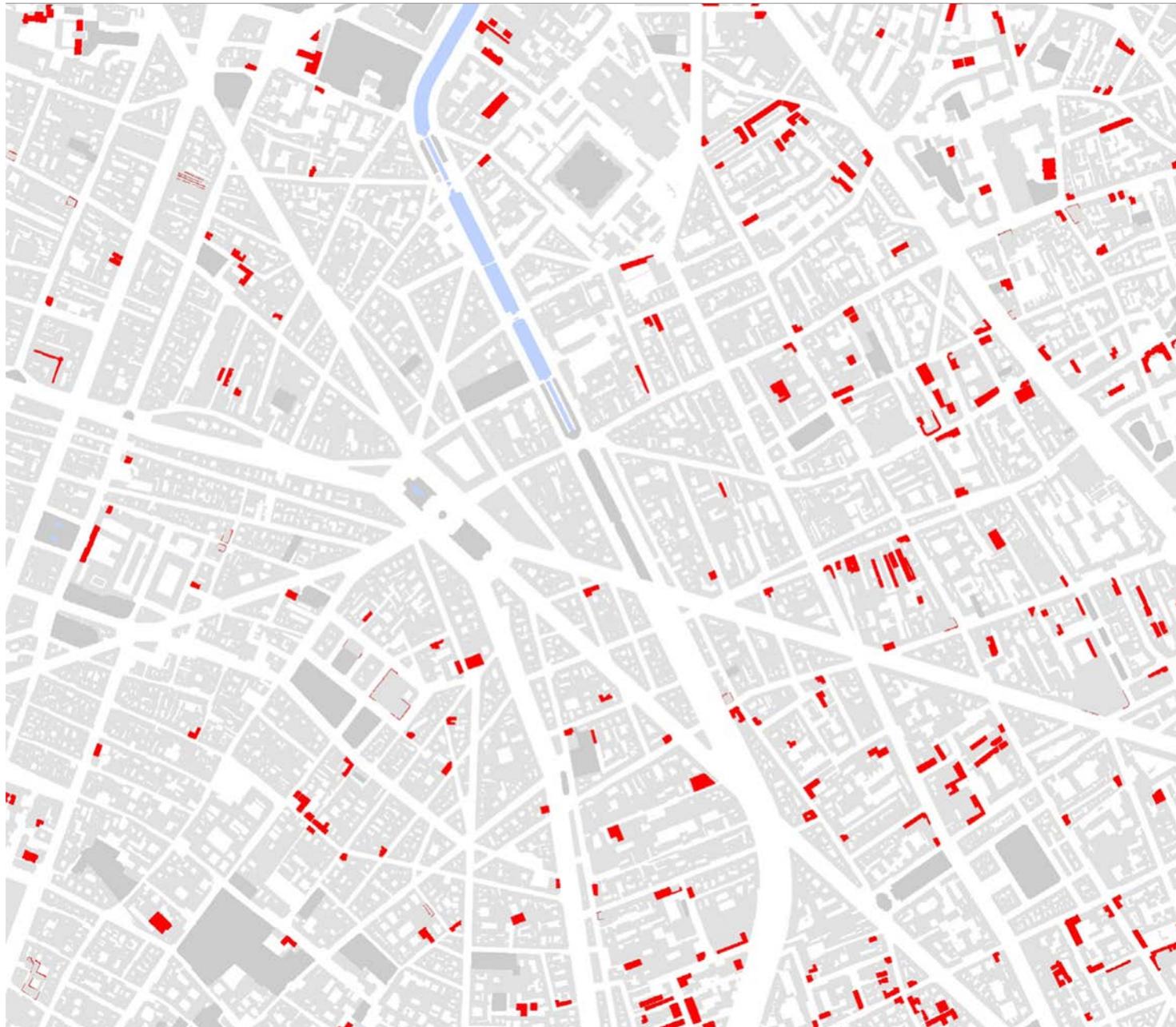
Type de MH :

- ponctuel
- façade
- bâtiment

PVP

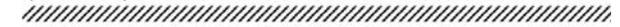


## Les potentiels de surélévation, indicateurs de maturité morphologique



**BÂTIMENTS\* DE MOINS DE 15  
MÈTRES DE HAUTEUR, D'UNE SURFACE  
INFÉRIEURE À 1000M<sup>2</sup> ET LOCALISÉS  
AUX ANGLES DES VOIES.**

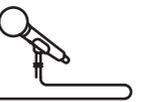
**(En bas)**



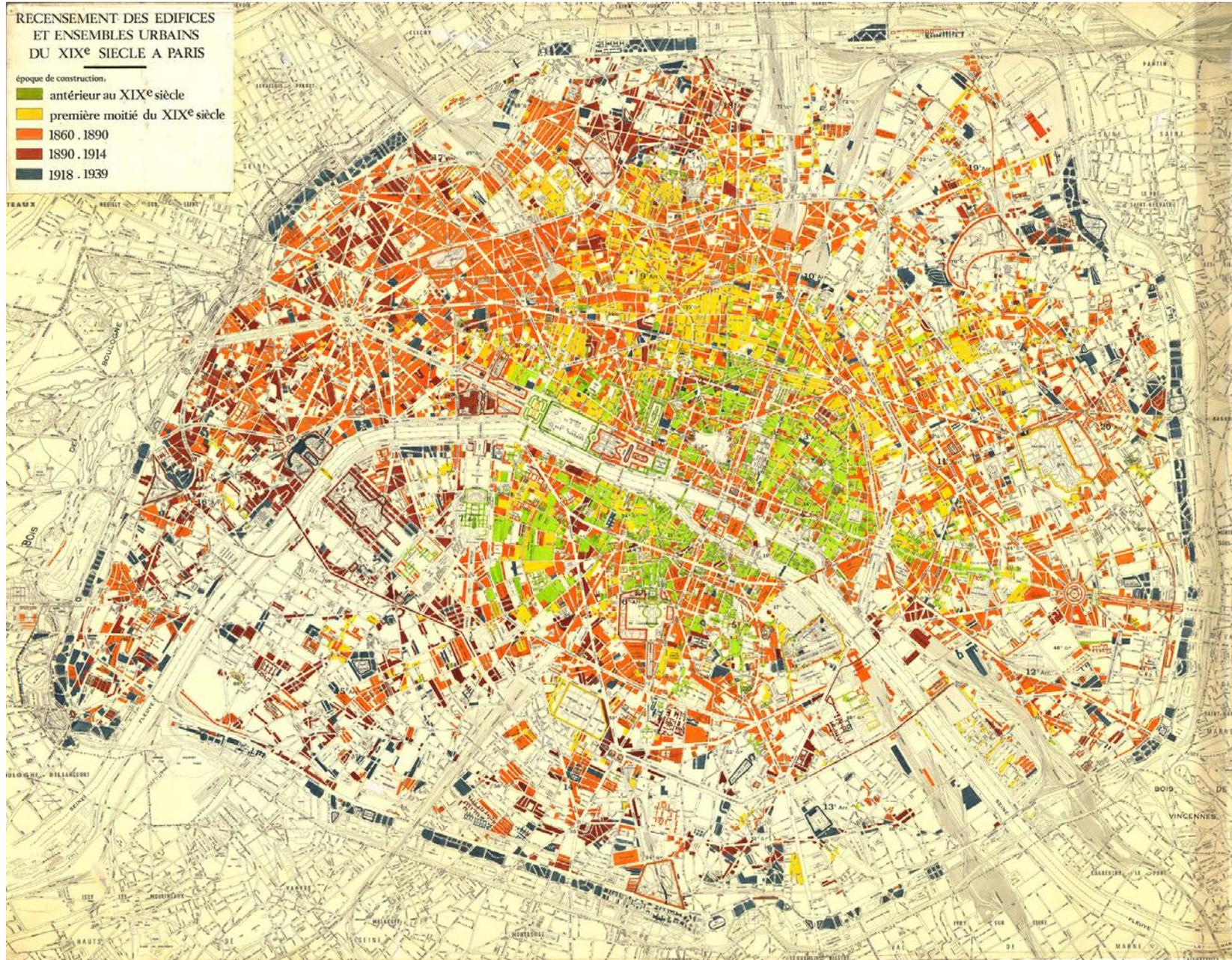
 Bâtiments de moins de 15m,  
localisés aux angles des voies

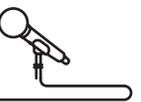
\* hors PVP, MH et équipements

Source : APUR

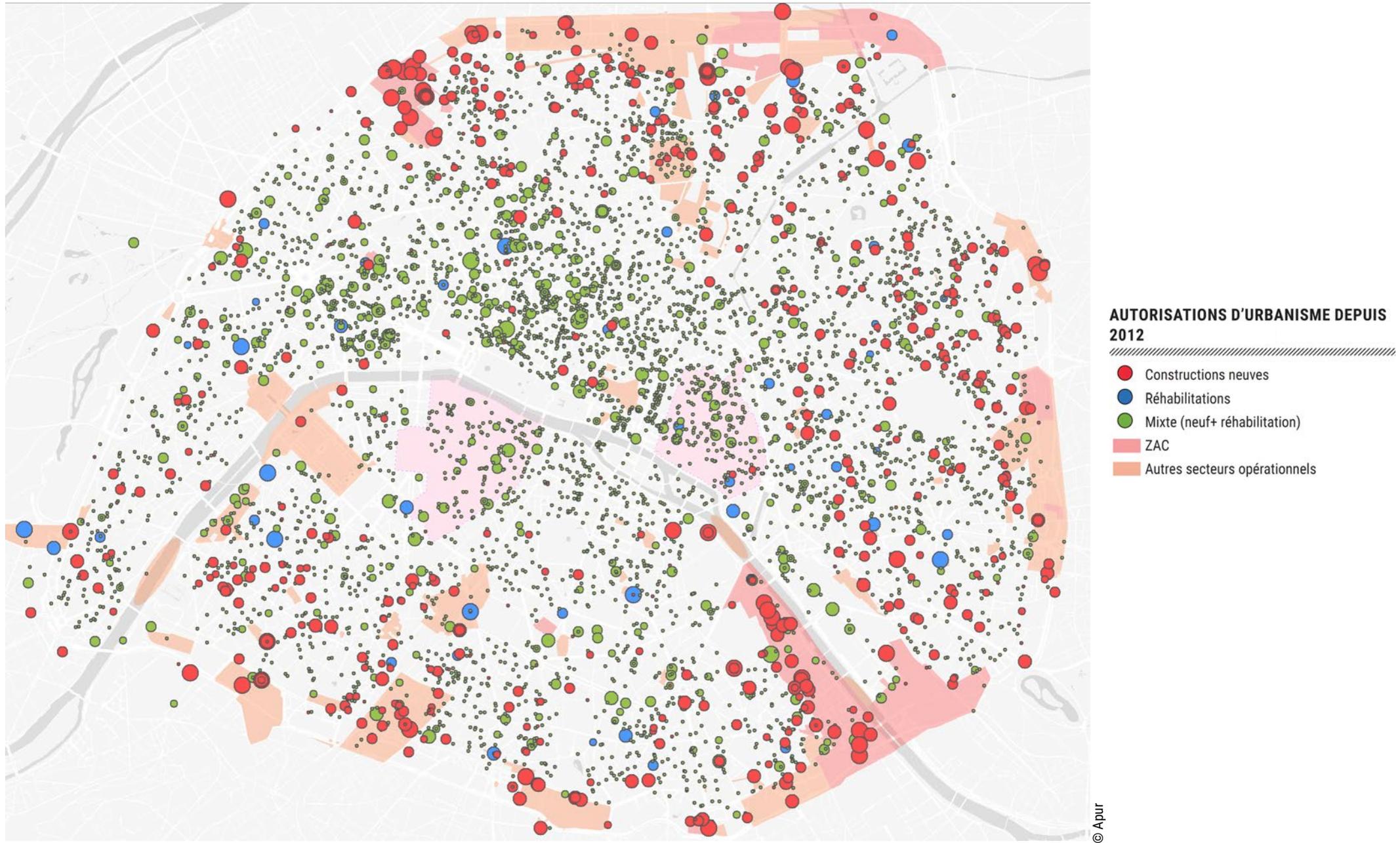


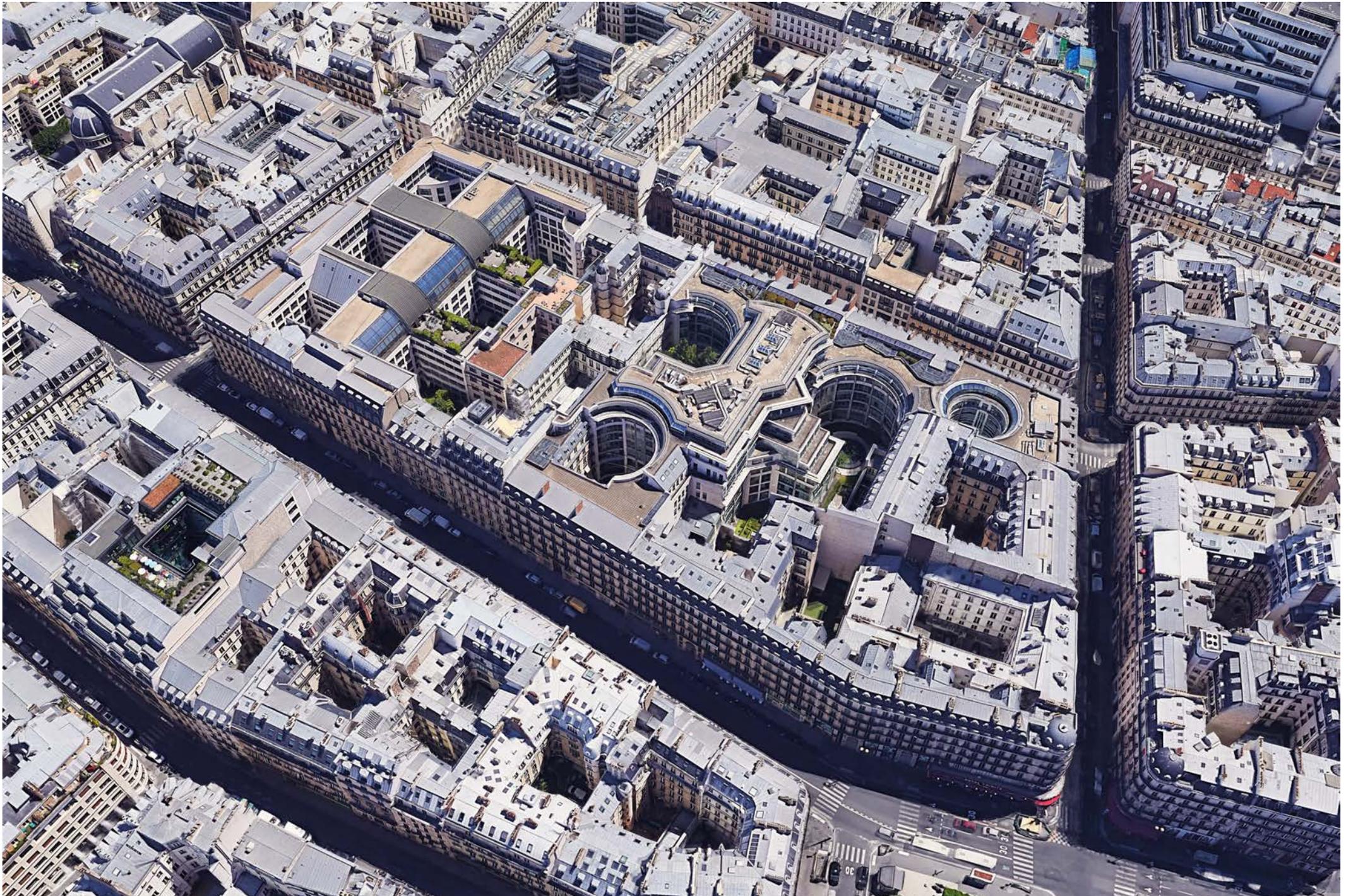
## Recensement des édifices et ensembles urbains du XIXe siècle - F.Loyer

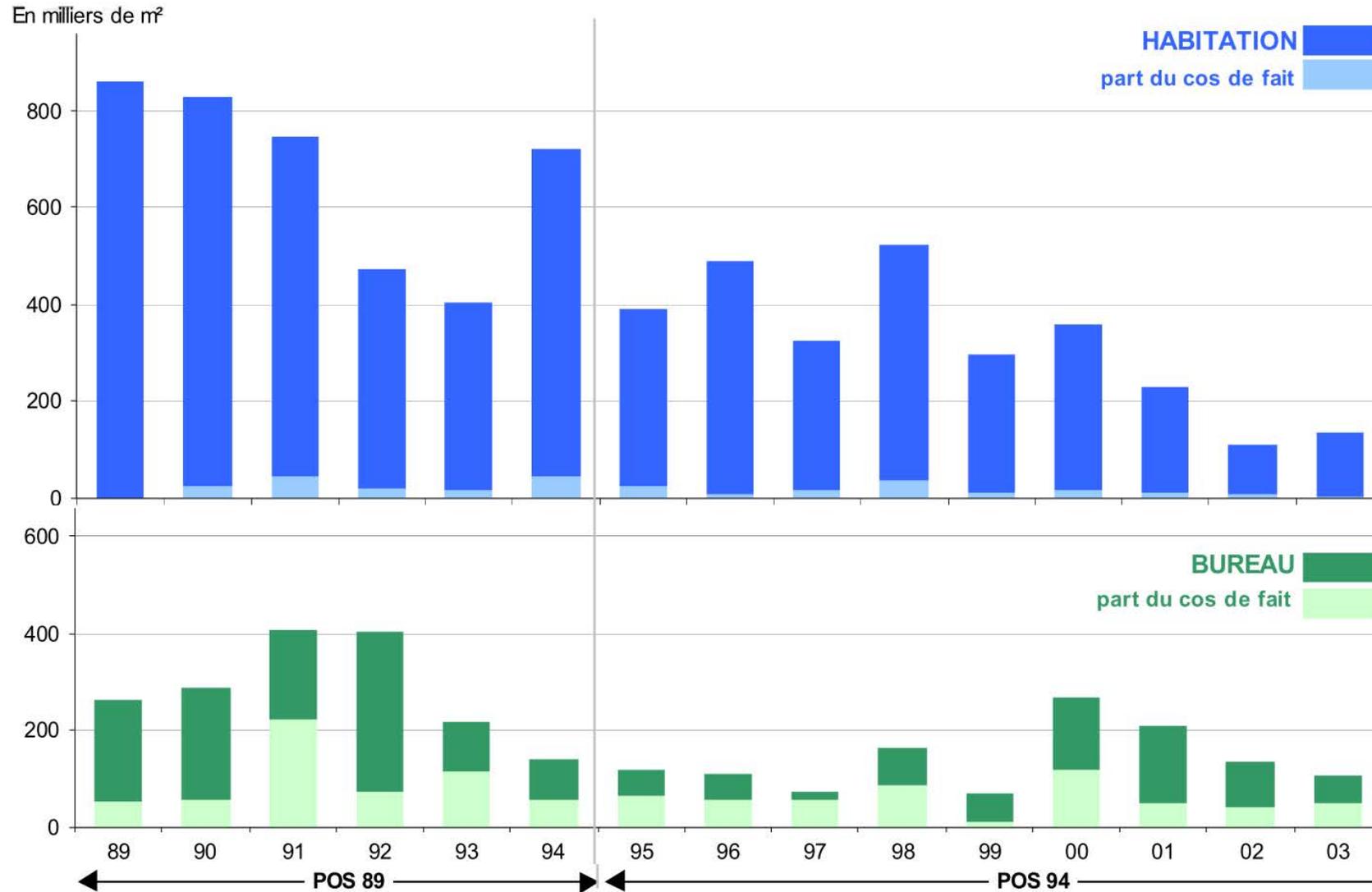
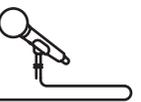




## Les autorisations d'urbanisme, témoins du potentiel des faubourgs

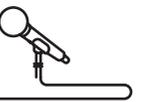






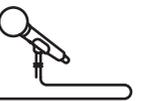
Extrait de PLU de Paris, rapport de présentation, Ville de Paris, 2006, p.85, fig.55,

« Constructions neuves et COS de fait (1989- 2003) »



Que retenir de ce trop bref aperçu de la maîtrise des paysages ?

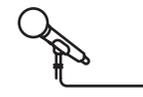
- Une forte maîtrise du nouveau Paris (ZAC)
- Une bonne maîtrise du paysage du « Paris constitué »
- Une maîtrise aléatoire du Paris pittoresque renouvelé (CVP)
- Une faible maîtrise des paysages intérieurs



Quelles solutions pour atteindre les objectifs fixés :

- la ville inclusive
- la ville aux patrimoines et paysages préservés
- la ville durable, vertueuse, résiliente et décarbonée ?

Objectifs 1, 2 et 3 de l'annexe n°1 à la délibération n° 2020 DU104



## Quelles solutions pour atteindre les objectifs fixés :

- la ville inclusive
- la ville aux patrimoines et paysages préservés
- la ville durable, vertueuse, résiliente et décarbonée ?

Objectifs 1, 2 et 3 de l'annexe n°1 à la délibération n° 2020 DU104

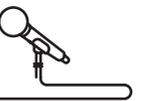
## Estimation théorique du renouvellement du bâti

- 555 autorisations par année
- environ 75 000 parcelles dans Paris
- 135 années pour renouveler le bâti parisien



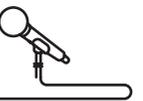
**6669**

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



# Une évolution de l'écriture architecturale

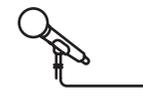
Mathieu Mercuriali



## Spécificité du PLU parisien et évolutions

Au cours des dix dernières années, l'évolution des types d'édifices à Paris peut s'expliquer par trois phénomènes :

- 1 – La spécificité du PLU parisien est de ne **pas réglementer l'écriture architecturale**.
- 2 – La réorganisation de l'**alignement** sur rue et les **hauteurs** (1977) et le COS de fait de 3 (2006) permettant une **densification** sous réserves de respecter alignements et prospects.
- 3 – L'obligation de **performances énergétiques et environnementales** (2016), appuyée par la réglementation thermique 2012 et la loi ALUR

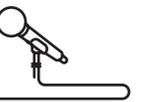


## Méthode

Nous avons fait le choix de l'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 :

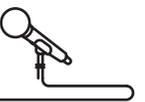
- 1 – l'adaptation des **programmes** (mixité d'usages, flexibilité),
- 2 – la mise en œuvre de nouveaux **matériaux** de construction et d'isolation,
- 3 – l'implantation et l'**échelle** des opérations,
- 4 – la distinction entre **opérations sur l'existant** et **opérations neuves**.



L'éclectique

L'optimal

Le vertueux



## Le style / continuité

### *L'architecture de la continuité*



Logements, passage Josseaume, 20e, Seyler et Lucan architectes, 2006

© Apur - André Schuch

### *L'architecture signature*



Logements, 45-47 avenue du Maréchal- Fayolle, 16e, SANAA architecte, 2019



## Le standardisé / industrialisation

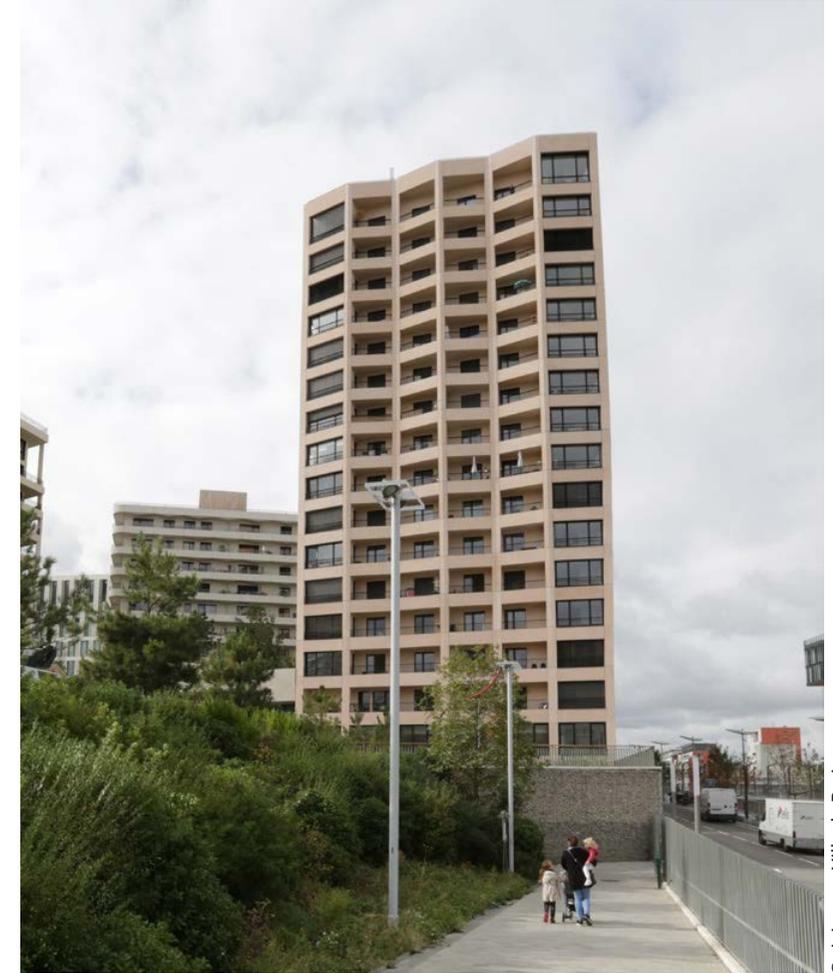
### *L'architecture standardisée*



© Apur - André Schuch

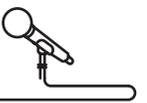
Bureaux, 53-61 avenue Pierre Mendès France, ZAC Rive Gauche, 13e, Ateliers 2/3/4/ architectes, 2017

### *L'architecture préfabriquée*



© J. Leroy - Ville de Paris

Équipements culturels, logements, commerces, ZAC Clichy-Batignolles, 25 Allée Colette Heilbronner, 17e, TVK architectes, 2019



## Le patrimonial / histoire

### *Le patrimoine transformé*



Transformation de l'Hôpital Saint-Lazare en médiathèque, 10e,  
Bigoni Mortemard architectes, 2015

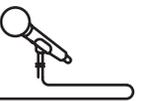
### *La mutation à l'échelle de l'îlot*



© Apur - Arnaud Duboys Freney

© Tu verras - h2o architectes

Transformation de la caserne de Reuilly, 12e, h2o architectes (coordinateurs), LIN Architectes Urbanistes, Anyoji Beltrando architectes, Charles-Henri Tachon architecte, NP2F et OFFICE architectes, Mir architectes, Lacroix & Chessex architectes, 2020



## Le géant / exception

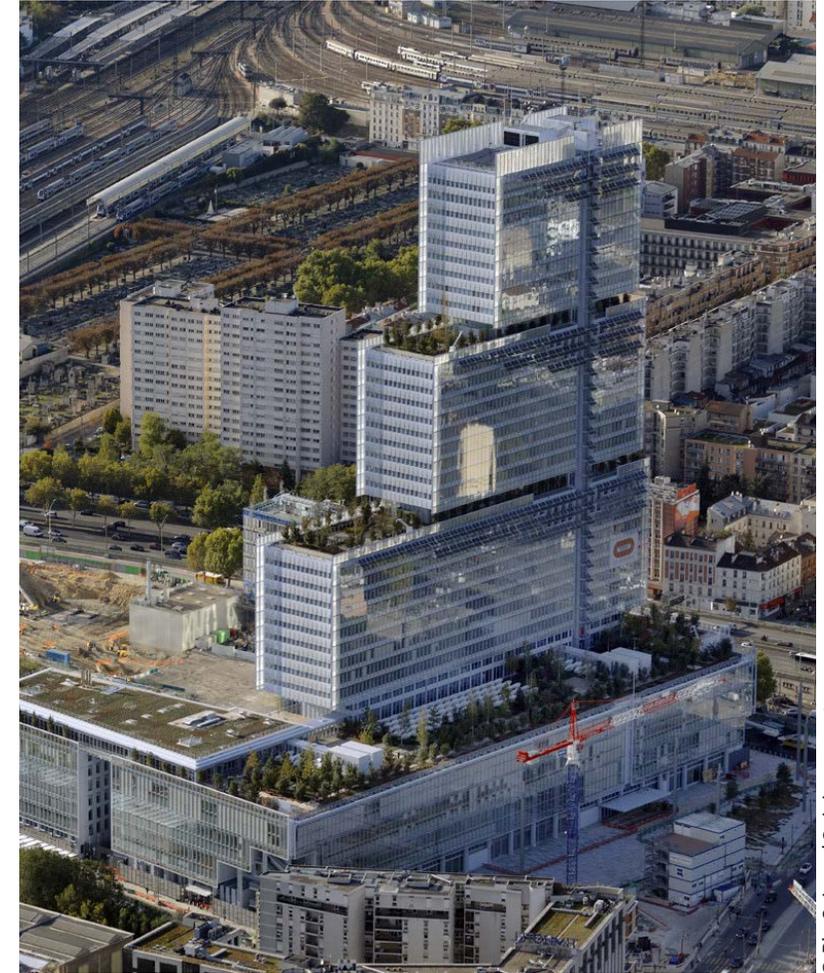
### *Le géant horizontal*



© Ph. Guignard@air-images.net

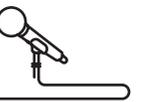
La Canopée, équipements et commerces, 2e,  
Patrick Berger et Jacques Anziutti architectes, 2016

### *Le géant vertical*



© Ph. Guignard@air-images.net

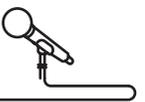
Tribunal de grande instance de Paris, 17e,  
RPBW architectes, 2018



L'éclectique

**L'optimal**

Le vertueux



## Le maximal / volumétrie

### *Le gabarit*



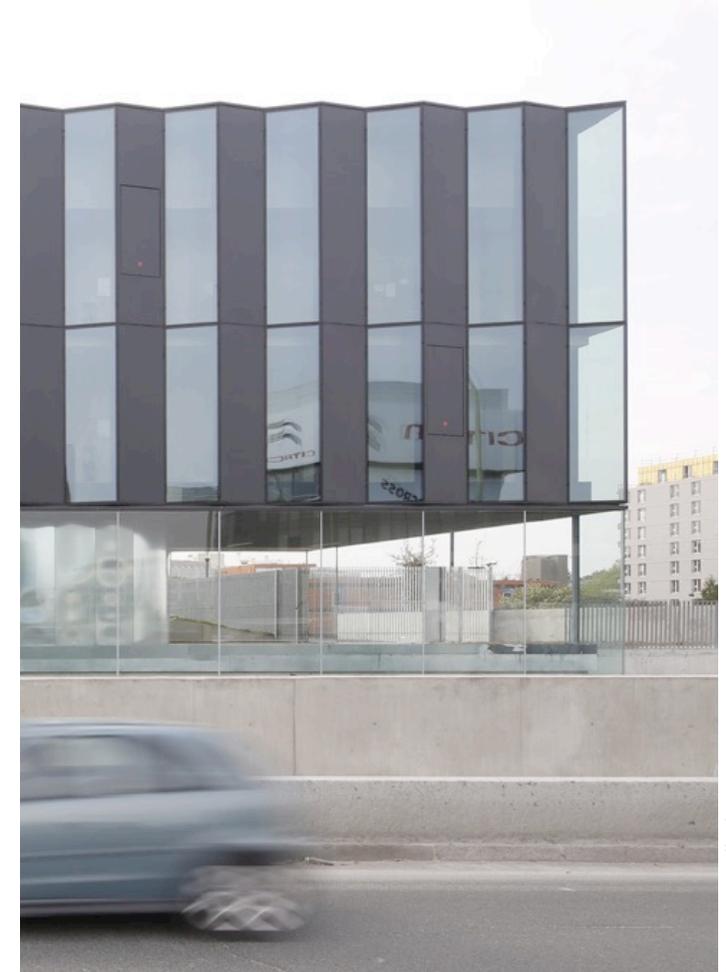
Hôtel industriel, ZAC Pajol, 18e,  
LIN architecte, 2012

### *L'échelle*

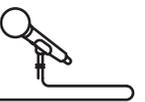


Entrepôt Macdonald, 141-221 boulevard  
Macdonald, 19e, 2017

### *La mixité*

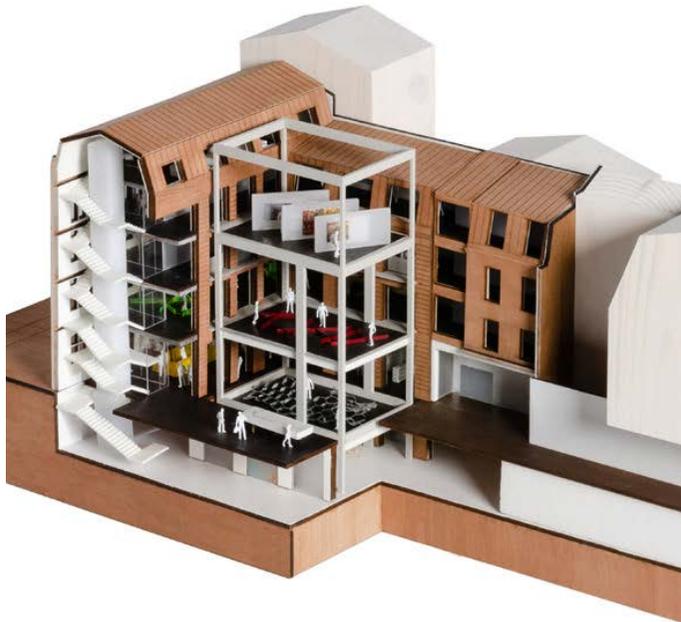


Immeuble mixte et centre de secours, 17e,  
Bruno Mader architecte, 2015



## L'intégré / densité

### *Les fonds de parcelle*



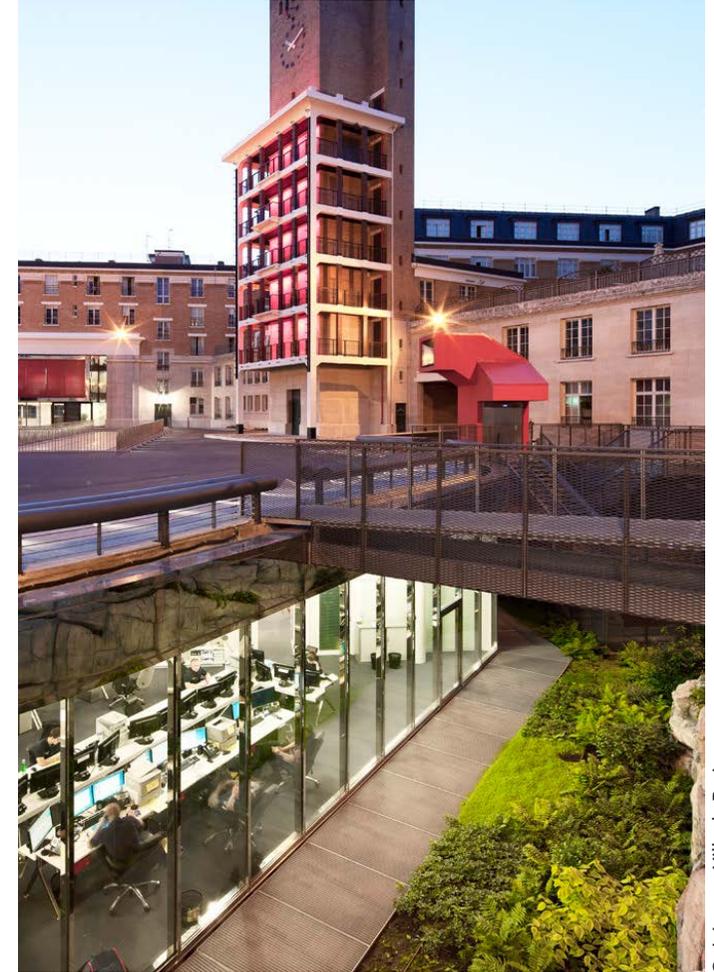
Fondation Lafayette Anticipation, 4e,  
OMA architectes, 2018

### *Les surélévations*

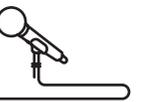


Surélévation de logements Cité Glacière, 13e,  
Ehw Architecture, 2018

### *Les sous-sols*



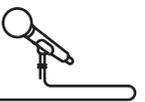
Réhabilitation de la caserne Champerret, 17e,  
Ropa Architectes, 2011



L'éclectique

L'optimal

**Le vertueux**



## Le durable / matérialité

### L'enveloppe



© C. Jacquet – Ville de Paris

Rénovation thermique des Orgues de Flandre, tour Prélude, 19e, Martin van Treeck architecte – Ateliers Lion Associés architectes, 2019

### Les matériaux



© C. Jacquet – Ville de Paris

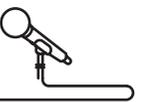
Logements, 62 rue Oberkampf, 11e, Barrault Pressaco architectes, 2017

### Le végétal



© JG. Picard - Ville de Paris

Logements, Gymnase & Jardin, 20e, TOA architectes, 2008



## Le reconverti / temporalité

### *Le patrimoine reconverti*



© Lobjoy-bouvier-boisseau architecture - Baptiste Lobjoy photographe

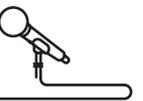
Transformation de bureaux en logements, bd Macdonald, 19e, Lobjoy-Bouvier- Boisseau Architecture, 2017

### *Les IGH transformés*



© EITMM – Nouvelle AOM – RSI Studio

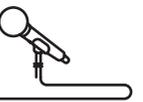
Rénovation de la tour Maine-Montparnasse, 15e, Nouvelle AOM architectes, 2017 (concours)



## Conclusion

Trois tendances apparaissent de manière assez tranchée :

- **Les gabarits** : 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.
- **La disparition de l'ordonnement des façades** : l'enveloppe devient alors une peau continue faite d'éléments préfabriqués.
- **L'écriture architecturale** : 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 :

## LES USAGES

1 - L'immeuble réversible

2 - L'échelle intermédiaire

3 - L'usage transitoire

4 - Le rez-de-chaussée actif

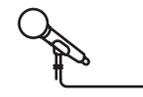
## LE CLIMAT

5 - Les hauteurs

6 - Les matériaux

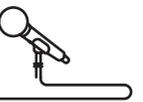
7 - La lutte contre les îlots de chaleur

8 - La végétalisation



## L'ensemble des travaux de l'Apur est réalisé avec le soutien de ses 27 partenaires adhérents





Nous vous remercions de votre participation.

RDV pour la prochaine séance de l'**Apur**'café :  
« Paris, les évolutions récentes du paysage urbain »  
Seconde partie

**4 mars 2021**