

L'ESPACE URBAIN ET LA REGLE À PARIS / 1990 - 2002

ELEMENTS D'ANALYSE URBAINE - JANVIER 2002



SOMMAIRE:

INTRODUCTION

PROBLEMATIQUE

COMPOSITION DE L'ECHANTILLON

METHODOLOGIE:

- *Le registre vertical, l'alignement, les saillies, les retraits:*
- *Le registre horizontal, hauteur des constructions :*
- *Le volume de toiture:*
- *L'organisation du rez-de-chaussée:*
- *Organisation du bâti dans la parcelle*
- *La mixité économique*
- *Orientations possibles :*
- *En Zac, spécificité du cœur d'îlot :*
- *Etude de cas :*
- *Conclusion : le COS en question ?*

PREMIER VOLET :

L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DE LA RUE

1- L'ALIGNEMENT.

2- LES SAILLIES:

1 - 1902-2000

2 - Les effets de la perspective:

3 - Dimensions et proportions:

4 - Evolutions possibles du règlement:

5 - Prolongement des saillies et éléments de façade en toiture:

6 - Prolifération des lucarnes:

7 - Evolutions possibles:

8 - La symétrie affirmée:

9 - Indépendance:

10 - Recomposition d'un rythme parcellaire

3. LES RETRAITS , LES CREUX, LES DISCONTINUITES:

1 - Retraits nécessaires

2 - Linéaire de façade

3 - Effet de plaque

4 - Ondulations, inflexions

5 - Accumulations

6 - Continuité - discontinuité, quels effets sur la rue ?

7 - Evolutions possibles

4 -LE REGISTRE HORIZONTAL ET LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS:

1. Respect d'un vélum:

2. Contigüité, calage:

3. Evolutions possibles:

4. *Décalage:*
5. *Rue en déclivité:*
6. *Rentabilité:*
7. *Superposition:*
8. *Surfaces gagnées:*
9. *Evolutions possibles:*

5 - LE VOLUME DE TOITURE.

1. *Une importance croissante:*
2. *Verticale augmentée:*
3. *Disproportion:*
4. *Cheminées:*
5. *Evolutions du règlement:*
6. *Toiture à l'alignement:*

6 - LE REZ-DE-CHAUSSEE

1. *Affectations:*
2. *Taille de la parcelle :*
3. *Locaux commerciaux:*
4. *Les halls d'entrée:*
5. *Le logement :*
6. *Rez-de-chaussée et symétrie:*
7. *Mise en valeur du rez-de-chaussée:*
8. *Un rapport clair et harmonieux avec la rue:*
9. *Calcul de la SHON:*

7 - LES PARKINGS

1. *Taille de la parcelle*
2. *Accès et rampes*
3. *Dénivelé*
4. *Questions*

DEUXIEME VOLET :

L'ARCHITECTURE ET LE CŒUR D'ILOT

1 - ORGANISATION DU BATI DANS LA PARCELLE :

1 - Au centre ou sur les limites :

2 - Cour ou jardins privés:

2 - LA MIXITE ECONOMIQUE

1 - Chacun chez soi :

2 - Un cas récent , Abel-Traversière:

3 - EVOLUTIONS POSSIBLES :

1 - Question de forme :

2 - Evolutions des règles :

3 - La bande E à 15,00 m ? :

4 - CŒURS D'ILOTS EN ZAC :

1 - Les grandes emprises et Le Palais Royal:

2 - Ville du type 3 , un bocage urbain figé :

3 - La Zac du faubourg :

5 - ETUDE DE CAS :

Liste des opérations :

fiche 1 : bd de Charonne - APRAH

fiche 2 : rue de la Croix nivert - C. Furet

fiche 3 : rue du Chefdelaville - Girard et Israël

fiche 4 : rue Petit - Girard et Israël

fiche 5 : rue de la Roquette - Diener et Diener

fiche 6 : rue de l'amiral Mouchez - W. Kagan

fiche 7 : rue des Suisses - Herzog et De Meuron

INTRODUCTION

Le P.O.S. parisien né en 1977, affirmait la cohérence de l'espace public comme garantie de la structure urbaine et du *"maintien d'une véritable communauté urbaine"*. En effet, pour François Loyer qui plaide pour un règlement "nourri" par l'histoire, *"...la qualité majeure de l'haussmanisme est bien cette capacité à introduire la diversité des actions conjoncturelles à l'intérieur d'un consensus urbain fondé sur la priorité de l'espace public...Face à la réalité de ces espaces déstructurés qu'a engendré une pratique du modernisme comme idéologie de la liberté, l'haussmanisme se révèle être un projet global, cohérent et unificateur."*

Ce règlement souvent accusé de prôner le néo-haussmanisme comme modèle standard pour la construction parisienne, a *"inventé la notion de tissu constitué"* selon l'Atelier Parisien d'Urbanisme qui précise aussi que *"par haussmanisme on entend une capacité à s'adapter, à suturer, à incruster des opérations de grande envergure dans le tissu existant comme l'équipe d'Haussmann a su le faire..."* (A.A. n° 295, p.67)

Alors, pour dépasser ce néo-haussmanisme qui - selon Jacques Lucan - *"n'a pas su imaginer d'autres formes urbaines que celle de l'îlot, plutôt ouvert, fait d'immeubles de gabarits et de dispositions semblables, un îlot saturé aussitôt que construit. Faut-il chercher des processus de sédimentation plus complexes que les découpages actuellement mise en oeuvre ? Faut-il tenter d'intensifier des situations en différenciations dans les modes d'occupations du sol ?"*

Si les règles élaborées pour protéger la cohérence de l'espace public en contrôlant le renouvellement du bâti ont été, renforcées, à travers les évolutions successives qu'a subies le P.O.S. ou la mise en place d'outils opérationnels tels que les zones d'aménagement concerté, la volonté aujourd'hui de préserver la diversité des *"morphologies urbaines"* de chaque faubourg a engendré la nécessité d'une approche différente, que Jacques Lucan qualifie de *"tactile"*.

"Remettre aujourd'hui au premier plan la question de la constitution morphologique du tissu, c'est parler de profondeur de champ, c'est rechercher des modalités de fabrication d'une stratification plus complexe que celle de l'îlot ouvert ou fermé, c'est ne pas en rester à une conception seulement visuelle du paysage urbain, mais en avoir aussi, surtout une approche tactile "...."

Ce *"plaidoyer pour une ville par parties"* est le prologue à toutes les nouvelles approches et recherches conduites depuis quelques années par la ville de Paris et l'Atelier Parisien d'Urbanisme pour adapter le POS aux données locales, en opposition aux règles de zonage générales (Paris-Projet 32-33): Belleville, faubourg Saint-Antoine, Ménilmontant, Amandiers, Charonne, Butte-aux-Cailles, Goutte d'or, Montmartre, Plaisance, etc.... sont autant de quartiers entrant dans *"l'atlas des formes urbaines"* grâce auquel la règle se nourrit de la *"reconnaissance de l'épaisseur morphologique du tissu, de la complexité de sa constitution"* avant d'être aménagée.

La transformation du règlement dans le cadre de la loi S.R.U conduit beaucoup de communes à dresser un bilan critique sur les effets induits par les règlements sur l'évolution de leur tissu urbain. La réflexion engagée aujourd'hui par la ville de Paris pour l'élaboration de son P.L.U., est justement l'occasion de mesurer l'effet qu'ont eu ces évolutions successives sur la mutation de ses *"parties de ville"*. C'est dans ce cadre que l'Atelier Parisien d'Urbanisme nous a demandé de participer à ce bilan critique : état et évolution comparée de tissus urbains réalisés dans les dix dernières années.



Problématique:

A travers le choix et l'analyse d'un échantillon d'opérations récentes, nous tenterons de mettre en évidence, dans un premier temps, les effets induits sur l'espace de la rue par l'application des différentes règles relatives à la silhouette de l'immeuble, à son gabarit et son implantation, ses accroches aux mitoyens etc...mais aussi tous les effets liés aux traitements de son rez-de-chaussée (affectation, accès, adaptation au relief, etc...).

Dans un deuxième volet, nous poserons les questions principales concernant les modes d'organisation et d'occupation de la parcelle (parcellaire conservé, effacé ou recomposé) : densité, hauteurs, prospects, accroches aux mitoyens, mixité, cours, jardins, en fonction de sa taille et de sa profondeur et son emplacement.

Françoise Arnold interroge les architectes à propos des règles d'urbanisme : "sont-elles pour vous des contraintes ou des stimulants ? - ne peut-on pas dire qu'il y a deux sortes de règles ? celles qui s'appliquent en frontière de l'espace public et celle qui concernent l'intérieur de l'îlot ?" Nous essayerons de comprendre quelles sont les diverses manières dont les architectes traduisent concrètement les contraintes du règlement que se soit sur la rue ou dans l'épaisseur de l'îlot.

Nous nous demanderons alors si les règles doivent évoluer vers plus de permissivité (en accordant de ce fait plus d'importance à l'appréciation des architectes-voyer par ex.) ou, au contraire, être renforcées par des exigences plus strictes et précises dans des quartiers dont la morphologie mérite d'être protégée (Pos fin, cahier des charges, mesures strictes de protection, etc...).

En parallèle, nous aborderons le problème du stationnement: le parking demeure une contrainte importante dans l'organisation d'un immeuble parisien: quelles solutions adoptent les architectes lorsque la parcelle est étroite, sur une rue en pente ? comment sont traités les rampes et le débouché sur la rue ? quelle solutions ou compensations existent lorsque l'impossibilité d'aménager un parking apparaît ?



Composition de l'échantillon:

Nous avons effectué la recherche et le repérage photographique sur le terrain d'environ deux cents opérations situées dans des cadres urbains différents, sans se limiter à un arrondissement particulier, dans des périmètres ou des quartiers divers et répondant à des conditions de production différenciées:

- à la parcelle isolée dans le cadre général du POS,
- sur un remembrement parcellaire issu d'opérations publiques (DPUR, DUP, ZAC) accompagnée ou non de modification du POS, d'un règlement de zone, d'un cahier des charges et issu d'une concertation publique
- sur des terrains règlementés par des règles très spécifiques, POS fins par exemple.

Notre regard s'est porté sur des immeubles récents (une dizaine d'années), exclusivement des logements, d'échelles et d'importances diverses, réalisés par une maîtrise d'ouvrage privée ou institutionnelle, conçus par des architectes peu connus ou très médiatisés. Notre choix a été volontairement mené sans considération d'ordre esthétique ou stylistique.

Méthodologie

Dans le premier volet, nous avons choisi d'extraire toutes les opérations qui nous paraissaient les plus révélatrices des problèmes posés par l'application des différents articles et prescriptions du règlement. D'emblée, cette sélection nous a montré que les problèmes rencontrés par les concepteurs se posaient de manière répétitive et qu'ils pouvaient être regroupés par rubrique. Chacune des rubriques sera développée en référence aux articles du POS et sera accompagnée de schémas illustrant les commentaires et les hypothèses que nous développons.

Rue de Flandre-Paris 19ème (P.Berger architecte)



- le registre vertical, l'alignement, les saillies, les retraits:

Raccord avec les constructions mitoyennes, rattrapages de nus entre mitoyens décalés, dialogue avec les façades des constructions voisines ou encore, affirmation d'une autonomie de composition, saillies et encorbellements, creux et retraits, ou au contraire, simplicité et discrétion, unicité du plan de façade, ou recomposition de séquences parcellaires en fonction de la largeur de parcelle, continuité ou discontinuité de l'implantation, nombreuses sont les attitudes qu'adoptent architectes face au problème de l'insertion d'une construction à l'alignement dans un tissu urbain constitué. Nous pourrions nous demander si certaines de ces réponses, bien que conformes au règlement, n'auraient pas des effets contraires à la volonté de préserver le paysage de la rue parisienne.

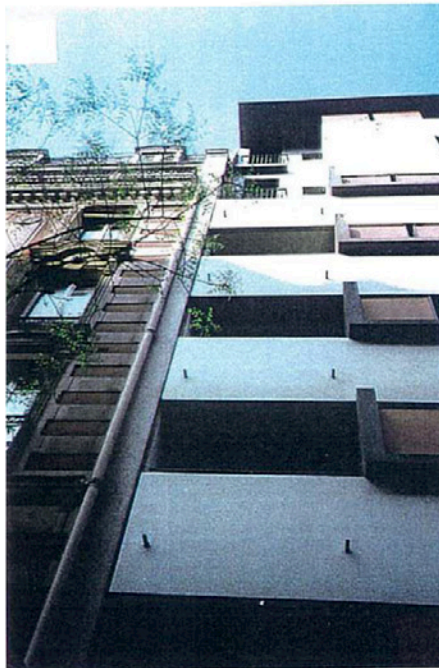
- le registre horizontal, hauteur des constructions :

A l'intérieur du volume limite défini par le gabarit-enveloppe, nous nous interrogerons sur la manière dont la partition horizontale de la masse bâtie est faite: dans le plan de façade, du rez-de-chaussée jusqu'à la ligne de corniche et puis dans le volume du comble jusqu'à la hauteur plafond.

Quelle démarche prévaut dans l'organisation du registre horizontal de l'immeuble: s'agit-il d'une optimisation et d'un calage de la coupe à l'intérieur du volume réglementaire en fonction de la surface produite ou d'un système constructif, s'agit-il d'un calage et d'un ordonnancement en fonction des rythmes horizontaux des constructions mitoyennes, en fonction des lignes de perspective de la voie? d'un dosage des deux logiques?

Comment adapter une construction à un fort dénivelé de rue? doit-il y avoir des ruptures de niveaux dans l'organisation de la superstructure pour suivre la pente? le bâtiment doit-il ignorer le dénivelé? comment s'organisent les accès en fonction de ces deux attitudes? rampes, escalier, socle etc...

Nous nous demanderons quelles sont les répercussions de ces éléments sur l'ensemble de la rue et s'il faut préciser réglementairement cette partition: en précisant le nombre de niveaux maximum, en fixant leur hauteur libre minimum, en obligeant à des raccords systématiques sur les héberges existantes, en exigeant des ruptures de niveaux pour épouser la pente éventuelle, par exemple.



Rue des Pyrénées-Paris 20ème (O.Chaslin architecte)



Rue de la Cour des Noues-Paris 20ème (P.L.Faloci architecte)



Cour boulevard de Charonne 20ème (APRAH architectes)

- le volume de toiture:

Le volume des combles et toitures terrasses, au-delà de la plume de la corniche, constitue "la ligne de ciel" de la rue, le couronnement de sa silhouette. Plusieurs fois remodelées, les règles définissant les gabarits des toitures, en pente ou en arc de cercle, ont des répercussions diverses en fonction de paramètres tels que: la hauteur de verticale et donc le nombre de niveaux, l'épaisseur de la construction, les éléments en saillies, etc... Nous analyserons ces effets sur l'architecture de la rue.

- l'organisation du rez-de-chaussée:

Le rez-de-chaussée de l'immeuble joue de toute évidence un rôle prépondérant dans le paysage de la rue. Nous apporterons ici des précisions sur ses divers modes d'occupation possible - rampes de parking, halls d'entrée, porches, passages, commerces, activités ou logements, etc. en fonction de l'importance de la parcelle - et sur sa volumétrie - hauteur, linéaire, retraits, avancées, etc...- afin de mieux comprendre les implications de son organisation sur l'espace public.

Nous nous demanderons alors s'il serait judicieux d'exprimer des exigences et des contraintes sur son organisation afin de préserver une certaine cohérence commerciale, sociale et spatiale du "rez-de-rue".

Dans la deuxième partie, après une réflexion d'ensemble sur les modes d'organisation et d'occupation de la parcelle nous avons choisi d'analyser une dizaine d'opérations qui nous permettent de comprendre comment les architectes utilisent les règles actuelles pour insérer leur projet dans le terrain, au delà de la bande E;

- Organisation du bâti dans la parcelle

Nous nous interrogerons sur le mode d'implantation du bâti, en arrière du front de rue, dans la parcelle. Quelles logiques entraînent le "centrage" ou "l'excentrage" des volumes sur le terrain ? Comment sont traités les espaces libres issus de cette implantation, cour ou jardins privés ?

ZAC Bercy-Paris12ème (Y.Lion architecte)



Rue des Vignoles ZAC Réunion-Paris 20ème (E.Girard architecte)

La mixité économique

La disparition de la cour, la privatisation complète de la parcelle ne coïncident-elles pas avec la tendance du "chacun chez soi" et la fin de la mixité économique et sociale du tissu parisien. A l'inverse, la "cour réglementaire" réussira-t-elle à inverser cette tendance et à entraîner une revitalisation économique, artisanale des cœurs de parcelle ? de manière artificielle ou de façon pérenne ?

- Orientations possibles :

Est-ce la règle seule qui conduit les architectes à implanter leur projet en milieu ou en périphérie de parcelle ? le programme et la nature du maître d'ouvrage, la taille de la parcelle et la morphologie des mitoyens ne sont-ils pas des facteurs essentiels dans le choix de l'organisation sur le terrain ?

Quelles évolutions apporter au règlement pour rééquilibrer la densité en faveur de la parcelle et favoriser de nouvelles logiques de stratification du tissu ?

- En Zac, spécificité du cœur d'îlot :

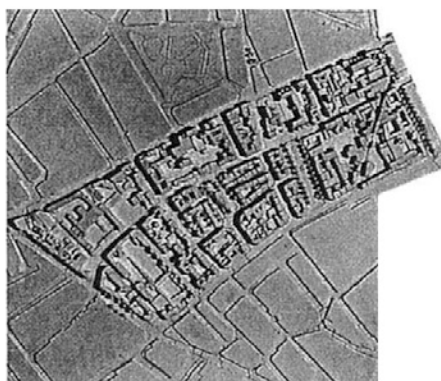
En Zac, la forme de l'îlot, la répartition du bâti, le découpage, la programmation sont contrôlés, préétablis : n'est-ce pas alors l'occasion pour initier de nouvelles fonctions du cœur de la parcelle ? L'îlot de Zac reste un modèle du néo-haussmanisme, dense en périphérie, vide au centre. Le renversement de cette logique est-il possible ? la ville du type 3 est-elle la réponse aux critiques faite contre la logique haussmanienne ?

- Etude de cas :

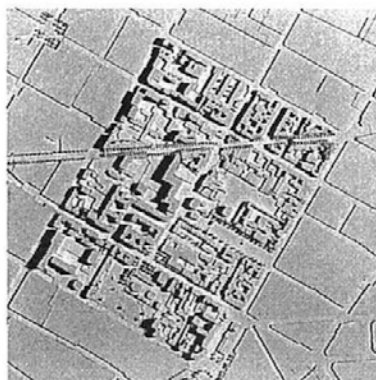
Dans cette dernière partie, nous présentons neuf fiches analytiques détaillant des projets récents: nous essaierons de comprendre comment les architectes intègrent les règles, les données du site, le programme pour insérer leur projet dans la parcelle au delà de la bande E;



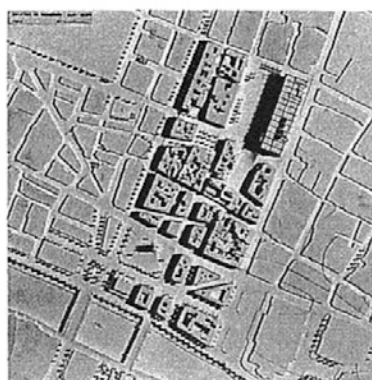
Quartier Picpus-Bel-Air, Paris 12^e.



Quartier Saint-Lambert-Vaugirard, Paris 15^e.



Quartier Violet-Commerce, Paris 15^e.



Quartier Beaubourg-Saint-Merri, Paris 4^e.

- Conclusion : le COS en question ?

Nous amorcerons enfin une réflexion sur la quantification de la densité autorisée : serait-il souhaitable d'abandonner le COS au profit d'autres règles - à partir du volume par exemple, suivant l'idée que M. Fuksas a de la cohérence du tissu parisien :

"Paris serait faite à l'envers : le volume existait d'abord, et on a "creusé" les espaces publics dans la masse" - la cour ne pourrait-elle pas être creusée, comme les espaces publics, dans la masse de l'îlot ? Quelles constatations permettent de proposer cette suppression ?

Cette suppression imaginée du COS amènerait-elle le développement d'autres phases de contrôle de l'élaboration des projets ? études de faisabilité en amont de toute opération de construction par exemple et confrontations au cas par cas entre les concepteurs, le maître d'ouvrage, les services de la ville et les ABF ?



Quartier Temple-Goncourt, Paris 10^e et 11^e.



Implantation à l'alignement permettant une bonne insertion de ces quatre opérations très différentes: échelle et quartiers divers, styles architecturaux opposés.

PREMIER VOLET :

L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DE LA RUE

Eric Lapierre qualifie la façade de *"lieu de l'arbitrage et de la résolution du conflit entre ville et architecture ... la façade est déterminée tant par l'organisation interne du bâtiment que par les données urbaines . Limite entre le domaine privé et espace public elle se trouve comprimée entre raison architecturale et exigences urbaines ."* (la ville, l'immeuble, la façade - Paris des Faubourgs) .

1- L'ALIGNEMENT:

Le P.O.S. de 1977 s'opposait aux *"ruptures, aux déchirements dans le défilement des façades"*, autorisés par les règles de 1967 et affichait un principe clair : **tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique doit être édifié à l'alignement.**

En effet l'article **U.H.6.** fixe clairement les modalités d'implantation par rapport aux voies afin de maintenir la continuité de l'espace public; désormais l'alignement des nouvelles constructions avec le plan principal des façades mitoyennes existantes est une contrainte largement assimilée et déclinée par les architectes.

Pour autant, cette obéissance à la règle de l'alignement peut-elle à elle seule assurer la cohérence de l'architecture de la rue?

Nous avons constaté au cours de la constitution de l'échantillon que l'application des articles **U.H.6** concernant les retraits par rapport à l'alignement et **U.H.11.3** concernant les possibilités de saillies en avant du gabarit pouvait contredire cette volonté de continuité de l'espace public qui inspire l'obligation d'implantation à l'alignement

2- LES SAILLIES:

1 - 1902-2000

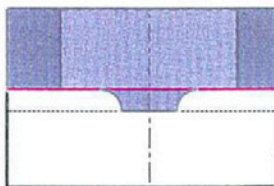
François Loyer note à propos de l'immeuble issu du règlement de 1902 qu' "A cette transformation des rapports de proportion à l'intérieur de l'élévation traditionnelle s'ajoute la cassure d'alignement apportée, sur chaque façade, par la saillie du ou des bow-windows". Il ajoute qu'avec le règlement de 1902 "nombreuses sont les solutions inventées pour rompre la dictature de la ligne horizontale qui sépare soubassement et étages nobles."

Le règlement de 1902 qui permettait les saillies proportionnelles à la largeur de la voie (0,60 m à 1,20 m pour les voies de plus de 10 mètres) et leur prolongement hors du volume de toiture est extrêmement proche des règles actuelles de l'article U.H.11.3 qui autorise des saillies de même valeur pour des largeurs de voies de plus de 12,00 mètres et leur prolongement dans le gabarit de toiture.

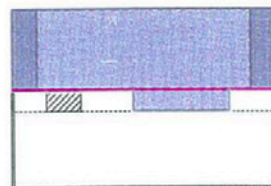
Si la répétition de ces saillies sur des ensembles importants issus de grandes opérations ou lotissements du début du siècle pouvait aboutir à une certaine cohérence de l'ordonnement vertical, le recours fréquent à ces "excroissances", pour des petites opérations isolées peut provoquer de réels "accidents" de perspective.

Affirmer une autonomie architecturale dans la perspective de l'ordre horizontal, marquer une travée principale et accentuer la composition de la façade, rechercher un gain de surface dans une pièce de vie principale, rechercher la lumière ou les vues latérales (vers le square, vers un monument, vers la Seine, vers le sud...), et signifier commercialement la particularité d'une opération de promotion, tels sont sans doute, encore aujourd'hui, les paramètres qui motivent l'emploi de ces saillies au maximum des limites réglementaires.

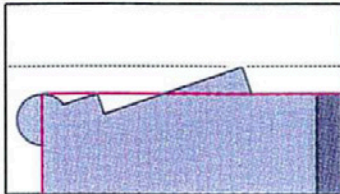
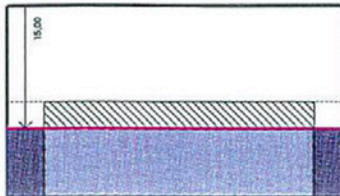
Nous avons constaté que l'emploi des saillies reste presque exclusivement caractéristique des opérations privées de qualité architecturale très médiocre, sur des parcelles isolées. En effet, hors mis quelques exceptions, rares sont les architectes (connus et médiatisés...), dont le vocabulaire est l'expression d'une vision plus "moderne" de l'architecture que celle promu par les opérateurs privés, qui utilisent les débords de façades dans leur projet, et leur sensibilité n'empêche pas leur grande faculté à réaliser des bâtiments urbainement très discrets;



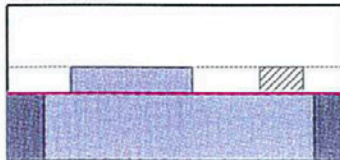
plan schématisé des saillies de 1,20 m



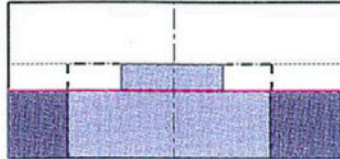
SAILLIES 1,20 AUTORISEES



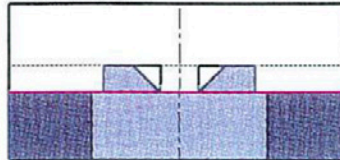
BD DE PONIAŹOWSKI



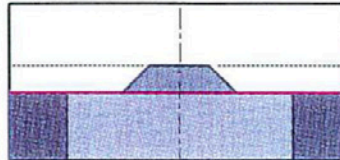
RUE DE CHARENTON



COURS DE VINCENNES



BD ST JACQUES



AVENUE DAUMESNIL



2 - Les effets de la perspective:

Les clichés montrent que la vue en perspective amplifie fortement l'impact d'un élément en saillie, perpendiculaire à la ligne de fuite de la rue, tout en réduisant le plan de la façade, lui-même parallèle à la ligne de fuite.

Ce phénomène s'accroît lorsque la parcelle est étroite: le volume de la saillie est alors disproportionné par rapport à la surface de la façade.

A contrario, un plan de façade sans saillie se fond dans la géométrie générale de la rue quelle que soit la qualité de son dessin.

3 - Dimensions et proportions:

Sans remettre en cause l'emploi d'éléments de modénature autorisés par le premier alinéa de l'article U.H.11.3.1.A, qui demeurent modestes et permettent aux concepteurs d'enrichir l'aspect architectural de leurs façades en y inscrivant des éléments de dialogue avec les modénatures mitoyennes, nous voulons poser la question de la dimension et de la proportion des saillies plus importantes autorisées par l'alinéa b.

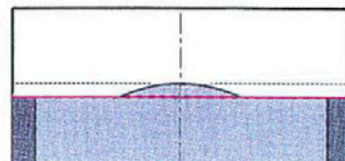
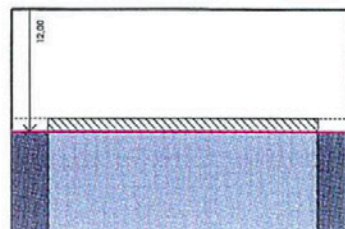
En effet, "la saillie des balcons ou partie de constructions en encorbellement" est conditionnée par le prospect: 0,60 m pour les voies entre 12,00 et 15,00 m et 1,20 m pour les voies plus larges que 15,00 m.

Or la largeur de la voie n'est pas un paramètre dont dépend la cohérence de l'alignement perçu en perspective: ainsi, un volume en saillie de 1,20 m sur plusieurs niveaux sera-t-il perçu comme un rupture franche de l'alignement sans être toutefois justifié par une largeur plus importante de la rue.

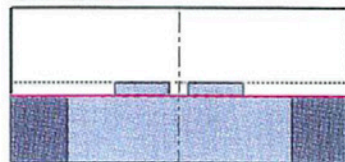
L'article U.H.11.3.1. A définit également en projection la surface de tous les ouvrages en saillie sur le plan de façade. Cette projection peut atteindre la moitié du plan vertical, entre la corniche et le haut du rez-de-chaussée. Concrètement, cette proportion autorisée - moitié en avancée, moitié à l'alignement - a des répercussions inattendues et accentuées par la perspective comme le montrent les exemples choisis: de fait, le plan principal situé à l'alignement disparaît derrière toute l'accumulation des ouvrages en saillie.



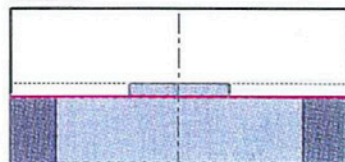
SAILLIES 0,60 AUTORISEES



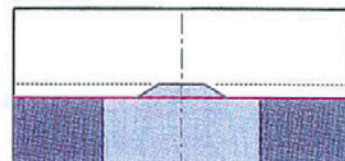
RUE DE MAGDEBOURG



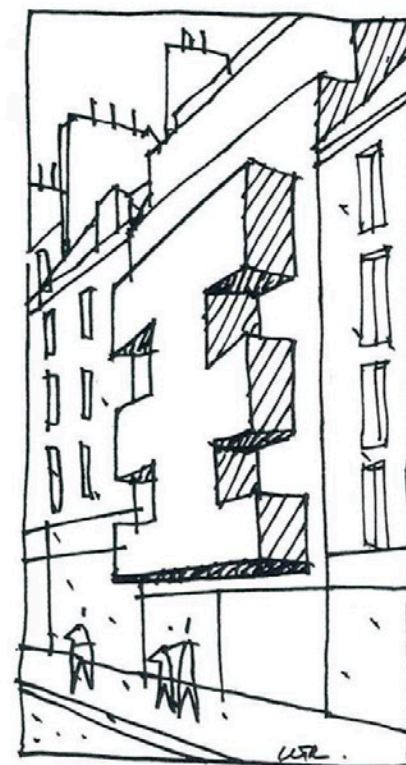
RUE SECRETAN



RUE DE FECAMP

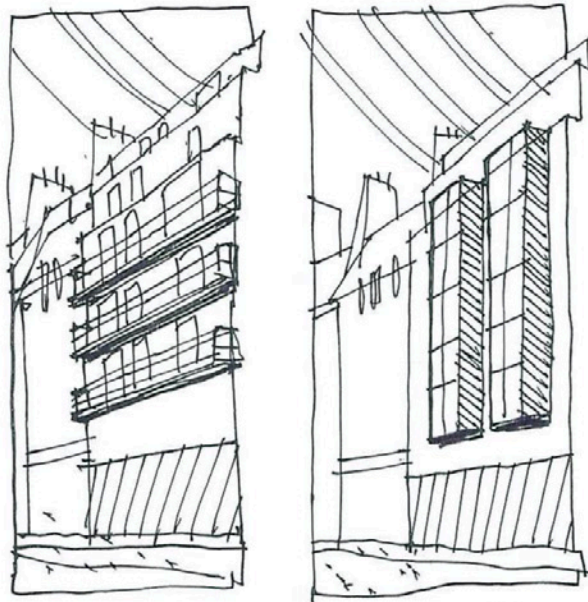


RUE DE LA TOMBE ISSOIRE





L'absence de toute saillie sur ces façades, synonyme d'une certaine discrétion, leur garantit vraisemblablement une insertion correcte dans le tissu existant



balcons = horizontales

bow-windows = verticales



Le même article autorise la base d'un encorbellement à partir de 3,00 m de hauteur (alors que le règlement de 1902 autorisait les saillies à partir de 5,00 m dans les voies étroites, c'est à dire la hauteur d'un rez-de-chaussée et de son entresol).

Pour des raisons structurelles et pratiques, la base d'un volume habitable ou d'un balcon en saillie est le prolongement direct d'un plancher: celui du R+1 s'il est situé au-delà de 3,00 m, celui du R+2 si le rez-de-chaussée est surbaissé et son plancher haut en dessous de 3,00 m, cas très fréquent .

De toute évidence, lorsqu'une saillie se situe à 3,00 m seulement du niveau de la rue, l'impact de cet encorbellement sur le volume de la rue est nettement accentué.

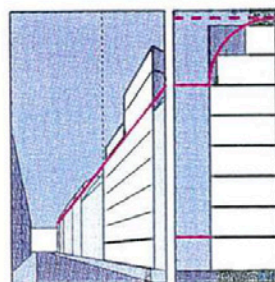
4 - Evolutions possibles du règlement:

Plusieurs exemples nous permettent de comparer l'effet qu'ont des saillies mesurant 1,20 m en avant de la verticale avec des avancées plus modestes, de l'ordre de 0,60 m qui ne provoquent pas de cassure dans la logique de l'alignement.

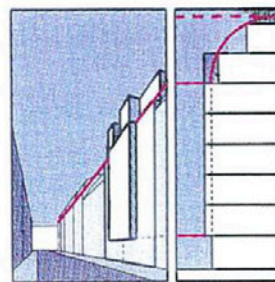
De fait, les façades dépourvues de tout encorbellement démonstratif s'insèrent plus discrètement dans le plan vertical du volume de la rue.

Atténuation: en fonction de ces constations, les évolutions que nous proposons seraient, d'une part l'atténuation significative des encorbellements autorisés en saillies sur la verticale par l'article U.H.11.3.1.a: au dessus de 12,00 m de prospect, 0,60 m de saillie autorisée au **maximum** pour toutes les largeurs de voies, et d'autre part, la réduction de la proportion de projection de ces saillies à environ un quart environ du plan vertical défini par l'article, et à partir d'une hauteur nettement supérieure à 3,00 m (qu'il conviendrait de définir en fonction des évolutions possibles du règlement pour majorer si besoin les hauteurs de rez-de-chaussée).

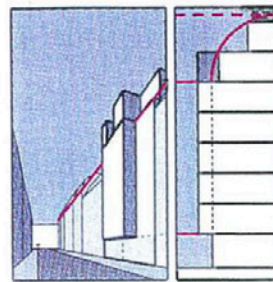
L'**interdiction pure et simple** des saillies pourraient figurer au document graphique du P.O.S. dans des cas ou des rues spécifiques.



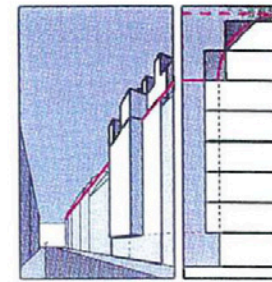
SAILLIE DANS LE GABARI DE TOITURE AU NOYAU DE LA FAÇADE
SANS DÉBOÎTEMENT DE HAUTEUR ET DE LARGEUR LIMITÉS
40 % MAXIMUM DE LA LONGUEUR DE TOITURE



SAILLIE DE 0,40 PROLONGÉE AU DELÀ DE LA CORNICHE
SUR UN NIVEAU ET LIMITÉE À 40% DE LA LONGUEUR DE TOITURE



SAILLIE DE 1,20 PROLONGÉE AU DELÀ DE LA CORNICHE
SUR UN NIVEAU ET LIMITÉE À 40% DE LA LONGUEUR DE TOITURE



SAILLIE DE 1,30 PROLONGÉE AU DELÀ DE LA CORNICHE
SUR UN NIVEAU ET LIMITÉE À 40% DE LA LONGUEUR DE TOITURE

simulation schématiques des saillies autorisées en toiture

Balcons ou volumes habités: une interrogation concerne également la formulation de l'article **U.H.11.3.1.A. alinéa b** qui soumet "balcons et parties de constructions en encorbellement" aux mêmes règles de dimensionnement.

Si le P.O.S. ne peut répertorier et réglementer toutes les formes possibles d'avancées sur le plan de la façade: balcons, isolés ou filants, loggias, bow-windows, etc..., il serait peut-être souhaitable de différencier, malgré tout, des éléments ayant des impacts très différents dans la réalité.

Des lignes de balcons ouverts en parallèle à la rue n'ont pas, comme le montrent les exemples, la même incidence qu'un volume habité de plusieurs niveaux, même si arithmétiquement leur largeur et leur projection sur le plan vertical sont identiques.

5 - Prolongement des saillies et éléments de façade en toiture:

François Loyer situe avec précision l'époque où les volumes en saillie dépassent finalement la ligne de corniche: "...au niveau du comble, les textes officiels (1893) interdisent tout débordement au-delà de la courbe réglementaire: le bow-window s'arrête impérativement à la dalle de balcon du retiré - même si l'on s'efforce de masquer cette limite par un surhaussement léger en métal. Peu à peu, la contrainte réglementaire s'atténue et le ressaut d'alignement du bow-window se reproduit, légèrement en retrait, à l'étage de couronnement. Et, en 1902, il trouvera dans les grands volumes de comble, son expression majeure".

Le principe d'une ligne de corniche affirmée, arête nette entre le plan vertical de la façade et le volume des combles est conforté et maintenu dans tous les règlements parisiens depuis le XVIII^e siècle, garantissant ainsi des raccords acceptables entre des constructions d'époques successives.





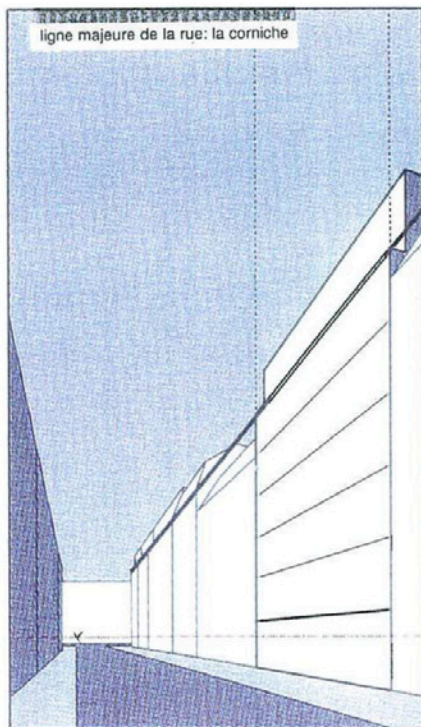
Cette ligne majeure pour la perspective de la rue se voit aujourd'hui comme en 1902 très souvent altérée par le prolongement en toiture de volumes, voir l'article U.H. 11.3.2. A (alinéa c):

(sont autorisés) - les prolongements des saillies de façades, limitées à un seul niveau, n'excédant pas 3,00 m de longueur par partie en prolongement et ne dépassant pas en cumulé 40 % de la longueur de la façade.

6 - Prolifération des lucarnes:

Le P.O.S. autorise - **alinéa b** - des lucarnes ou des prolongements de façade dont le total des largeurs ne dépasse pas 40 % de la longueur de la toiture.

Les niveaux d'habitation élevés, bien éclairés, au calme et avec une "vue sur les toits de Paris" ont aujourd'hui une valeur commerciale accrue qui entraîne la recherche d'une surface habitable maximale dans le comble et une surabondance de modénature démonstrative: l'éclairage nécessaire des pièces d'habitation principales, et non plus des "chambres de bonnes" comme dans le passé, entraîne souvent la multiplication d'éléments empruntés au vocabulaire de l'architecture "parisienne", lucarnes par exemple, souvent maladroitement hypertrophiés et rythmés.



7 - Evolutions possibles:

Limitation des volumes: les opérations photographiées nous montrent qu'il est peut-être nécessaire de minorer et limiter l'importance de ces volumes en saillie du gabarit de toiture qui, lorsqu'ils sont accolés, juxtaposés et accumulés brouillent la lecture des combles et finissent par altérer l'architecture de la voie:

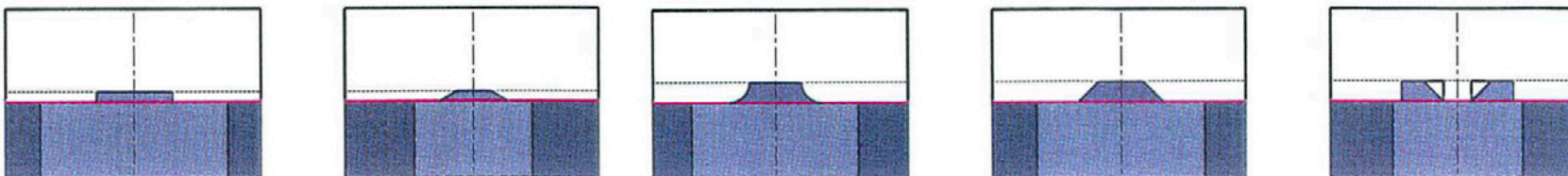
- diminuer leur largeur permise (3,00 m), abaisser la proportion (40 %) de leurs longueurs cumulées, ou quantifier le nombre de saillies permises par travée ou séquence de façade sont des dispositions que le règlement pourrait adopter.

En outre, l'**alinéa b** de l'article ne définit pas les mesures limites, en largeur et en hauteur des lucarnes et prolongements directs du plan de façade, contrairement à l'**alinéa c**. L'interprétation excessive de cette marge de liberté peut entraîner certains prolongements hors d'échelle de la façade au devant du volume des combles.

Dépassement de la corniche: outre la possibilité de minorer tous les volumes dépassant le gabarit, notre interrogation principale concerne la possibilité ou non de franchir la corniche. Cette ligne de fuite parfois dédoublée par l'arête du volume de toiture issue de l'application du gabarit rond de 6,00 m (voir partie consacrée aux toitures) et brisée par des avancées de volumes diverses disparaît finalement.

Sans vouloir revenir aux dispositions des règlements antérieurs à 1902, il nous paraît souhaitable d'affirmer plus volontairement la nécessité d'une prédominance du plan principal de la façade à l'alignement en limitant la dimension et le nombre des altérations qu'il rencontre: ainsi la ligne de corniche, élément majeur de perception du plan vertical, devrait être préservée plus nettement.

L'interdiction de construire au-delà de la ligne de corniche et en saillie du plan de façade pourrait être également formulée par le règlement dans des cas très spécifiques.



Diverses solutions employées pour affirmer la symétrie par des saillies en façade



8 - La symétrie affirmée:

Même si les **articles U.H.11.1 et 2** entendent fixer les dispositions générales concernant l'aspect des bâtiments:

"... la construction nouvelle, par son volume, son aspect, son rythme ou la coloration de sa façade ne devra pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants,"

le P.O.S. n'a pas pour objet de définir exactement les règles de composition architecturale des façades.

Malgré le nombre important de paramètres qui entrent en ligne de compte dans la conception et qui laisseraient attendre des réponses très diverses, nous avons constaté que beaucoup des constructions présentées ici basent la partition de leur élévation sur le principe d'une symétrie très marquée.

La composition symétrique d'une élévation n'est certes pas nouvelle dans l'immeuble parisien, mais nous avons noté que les opérations récentes sont, en quelque sorte, "mises en scène" de façon systématique, quelle que soit la largeur de la parcelle. Par l'exacerbation de la symétrie empruntée à la composition classique de l'hôtel particulier, elles offrent à leurs acquéreurs, institutionnels ou particuliers, une image "valorisante" de leur bien par contraste avec la composition en travées répétitives des immeubles voisins de ce fait plus anodins.

9 - Indépendance:

L'immeuble se singularise par sa "désobéissance": son organisation sur un axe de symétrie situé au centre de la parcelle donne l'impression qu'il n'appartient qu'à lui-même et qu'il ne se soumet pas à une logique de composition urbaine générale. Idéale en vue géométrale ou dans les "croquis d'artiste" promotionnels (les perspectives de vente sont souvent des vues idéales où l'observateur - acquéreur -, pour prendre du recul, se situe à l'intérieur de constructions abolies pour l'occasion...), l'appréciation de cette partition verticale est d'autant plus difficile que la rue est étroite.

Dès lors, pour affirmer la symétrie, les architectes abusent de l'ornementation, des saillies et/ou des creux. Le résultat est fréquemment d'une très grande médiocrité architecturale.

La réduction de ces éléments, voir leur interdiction atténuerait naturellement cette tentation présente dans la grande majorité des cas, et sera peut-être un facteur de "discretion", d'intégration dans la rue d'une architecture "maladroite".





Rue des Gardes-Goutte d'Or-Paris 18ème (C. Girard architecte)

10 - Recomposition d'un rythme parcellaire :

Doit-on élaborer des prescriptions précises pour contraindre systématiquement les architectes à séquencer verticalement leur façade et réintroduire ainsi un rythme parcellaire recomposé proche du rythme des bâtiments contigus ? L'article U.H.11. 2 qui précise " dans le cas ou le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façade avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie." est-il suffisamment contraignant ?

Nous estimons que les contraintes réglementaires sont suffisamment nombreuses dans l'élaboration de la façade et qu'il n'est pas forcément judicieux d'imposer une contrainte supplémentaire sur la partition verticale de l'élévation. De toutes façons, ce problème particulier ne se pose que dans les cas où le linéaire est "notablement" supérieur aux autres largeurs de parcelles. Ce n'est pas le cas de la majorité des opérations en diffus dans le tissu de faubourg ou la parcellaire étroite et ancien est conservé.

Cette question peut se poser, alors, pour des opérations qui entraînent un regroupement d'entités foncières anciennes ou pour des terrains possédant au départ une superficie particulière (anciens entrepôts, dépôts..) .

La mention faite dans l'article U.H.11. 2 ne nous semble donc pas forcément adaptée à tous les cas : nous pensons que la reconstitution d'un rythme parcellaire ne doit pas se traduire uniquement par un "décor" plaqué sur la façade mais doit correspondre à l'organisation interne de l'immeuble et de son implantation dans la parcelle : la césure d'un linéaire de façade peut-être alors réglementée plutôt par l'article U.H.6 selon des modalités que nous développons dans le chapitre suivant.

A contrario, la nécessité d'organiser plusieurs séquences pourrait être automatiquement prescrite lorsque la déclivité de la rue est importante et qu'il convient d'adapter le bâti possédant un linéaire de façade important au relief (aussi bien dans son dessin que dans son fonctionnement).

Le cahier des charges réalisé pour la ZAC des Amandiers, un cas exemplaire certes, prévoyait "l'adaptation à la pente rythmée par un même nombre de fractionnements de niveaux de planchers que parcelles préexistantes....une silhouette générale en ligne brisée... la rupture des couronnements des murs gouttereaux et l'échelonnage des faîtages..."

Ces dispositions pourraient-elles être généralisées dans des secteurs de "POS fin" couvrant des quartiers à forte déclivité ?

Nous reparlons des répercussions que peuvent avoir ces fractionnements sur la partition horizontale de l'immeuble et du traitement de rez-de-chaussée dans les chapitres suivants.



Rue Gasnier Guy -ZAC des Amandiers-Paris 20 ème



Rue des Vignoles ZAC Réunion 20ème (E.Girard architecte)



Rue des Muriers-ZAC des Amandiers-Paris 20 ème (A.Stinco architecte)



3. LES RETRAITS, LES CREUX, LES DISCONTINUITES:

Dans son analyse "Esthétique et règlement", Françoise Arnold constate que : "...le règlement s'intéresse essentiellement aux saillies, sa vocation fondatrice étant de protéger d'abord l'espace public ...".

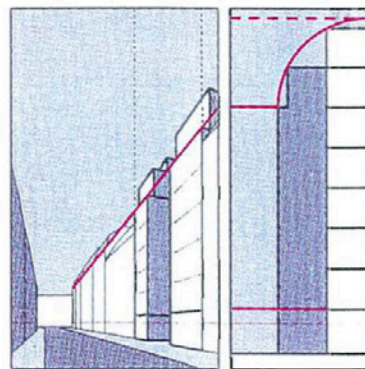
Si le règlement cadre précisément l'emploi des volumes en saillie, il est en effet beaucoup plus permissif quant aux creux et retraits que certaines opérations présentent dans le plan vertical de leur façade. **L'article U.H.6.** autorise les retraits d'implantation par rapport à l'alignement lorsque "l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie". L'appréciation du bon emploi et de la pertinence des reculs et des retraits en fonction d'une "justesse architecturale" et des contraintes d'insertion dans un site se situe peut-être, au-delà de la lettre du règlement, dans le dialogue avec l'Architecte-Voyer.

1 - Retraits nécessaires

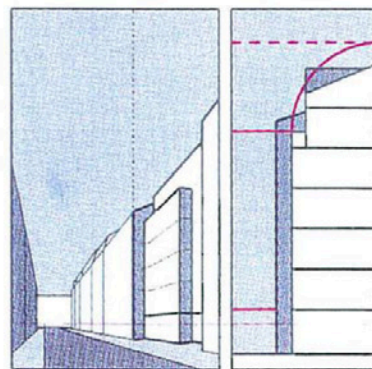
Certains de ces retraits du plan de la façade par rapport à l'alignement sont nécessaires pour des raisons qui semblent logiques : contrainte de prospect d'une voie étroite, recul obligatoire dans une rue encore frappée d'alignement, rattrapage de deux nus de façade mitoyennes décalées ou recul pour des vues sur un pignon mitoyen.



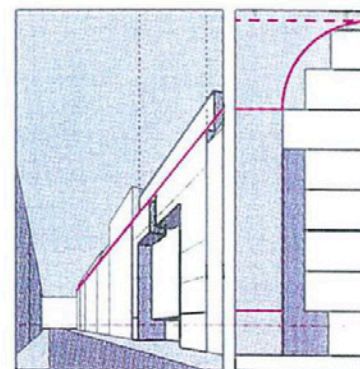
simulation schématique des creux ou retraits



TRAME EN RETRAIT TOUTE HAUTEUR



PLAN PRINCIPAL DE FACADE EN RETRAIT, ALIGNEMENT EN RECUL OBLIGATOIRE (26 RUE DU BORREGO)



RETRAIT DE TOUTE LA PARTIE CENTRALE DE LA FACADE SUR TROIS NIVEAUX

Rue de l'Ourcq-Paris 19ème (P.Gazeau architecte)



2 - Linéaire de façade

La largeur de la façade sur la rue nous semble un paramètre important dans la justification de l'emploi des creux et retraits:

Doit-on encore autoriser les césures dans la façade d'une parcelle de taille très modeste ? certains architectes créent ainsi une sorte de "faille" qui coupe leur immeuble sur toute la hauteur malgré l'étroitesse du volume initial. A cette échelle, un plan unique, sans rupture n'est-il pas préférable ?

A contrario, ne doit-on pas inciter les architectes à organiser une rupture complète dans le plan de façade à partir d'un linéaire donné pour valoriser une transparence vers un cœur d'îlot, pour introduire un sous-rythme parcellaire, organiser une rupture d'échelle, absorber un dénivelé, apporter un élément de confort dans l'épaisseur de la façade, vers l'intérieur (loggia, agrandissement du balcon, recherche de vues latérales).



Rue de la Roquette-Paris 11ème (R.Diener architecte)



Rue Moret-Paris 11ème



Avenue Parmentier-Paris 11ème (Paillot-Verdier architectes)

Rue Pajol-Paris 18ème



3 - Effet de plaque

De nombreux architectes combinent l'alternance de la travée en retrait et du plan de façade à l'alignement. La travée en creux révèle en quelque sorte le "squelette" de l'immeuble : les planchers à l'horizontale et la tranche du plan principal qui est traité en retour sans épaisseur.

Cet effet architectural donne à la façade l'allure d'une "plaque" d'habillage appartenant au décor général de la rue qui couliserait sur la première peau, expression directe de l'organisation de l'immeuble.

4 - Ondulations, inflexions

Certains architectes choisissent de déformer le plan continu de leur façade selon le principe de l'ondulation, de l'inflexion. Ces déformations plus ou moins discrètes et judicieuses, tantôt en avancée, tantôt en retrait "flirtent" avec le plan principal de la rue, pour s'en distinguer et créer un ligne de ciel particulière. Cette "mécanique ondulatoire" peut être combinée avec des balcons en saillie, ou des ruptures en creux pour provoquer la disparition totale de la notion d'alignement.

A contrario, elle peut s'avérer plus subtile et dosée. L'inflexion est parfois tellement légère et si subtilement proche du plan simple à l'alignement...

Rue de la Réunion -Paris 20ème (G.Thurnauer architecte)

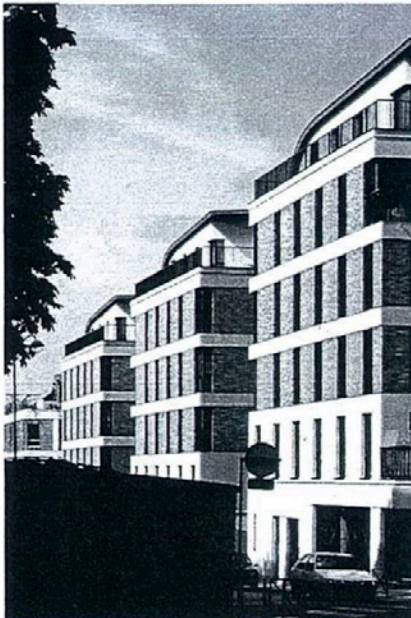


Rue des Pyrénées-Paris 20ème (M.Bourdeau architecte)



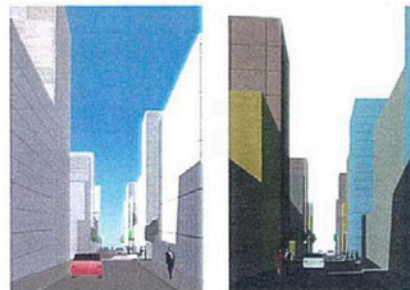
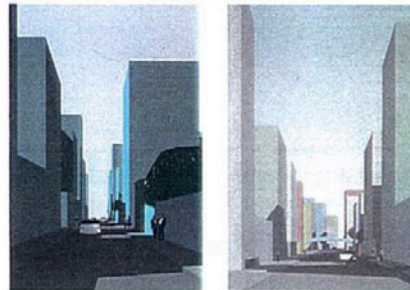
Rue Bisson-Cité de Gènes-Paris 20ème

Rue Etex-Paris 18ème (F.Gruson architecte)



ZAC Bercy-Paris 12ème (C.de Portzamparc architecte)

Secteur Massena-ZAC Paris Rive Gauche 13ème.



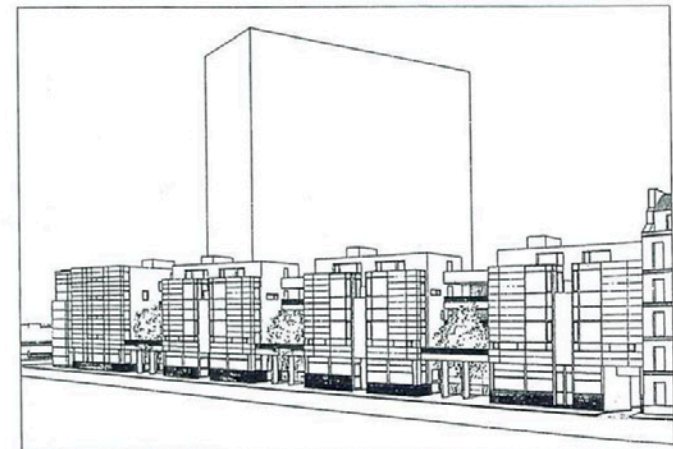
Rue de la Moskova -ZAC Moskova-Paris 18ème (L.Houel architecte)

5 - Accumulations

Pourtant l'emploi amplifié et la multiplication maladroites de ces éléments architecturaux concaves, sortes d'évidement du plan de la façade peuvent occasionner des ruptures de l'alignement au même titre que certains encorbellements auxquels ils sont parfois même associés. Le prolongement de ces creux au-delà de la ligne de corniche provoque également un effet de cassure dans le volume de la rue.

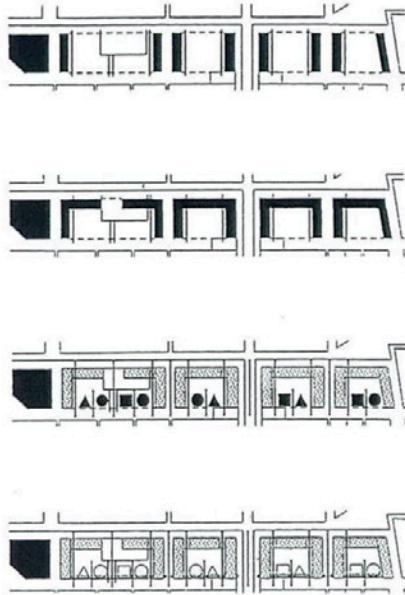
6 - Continuité - discontinuité, quels effets sur la rue ?

Pourrait-on dire, de manière simpliste, que la notion de tissu urbain continu évoque la ville ancienne, lisse et achevée et que la discontinuité évoque la ville moderne en mutation, sa périphérie et sa banlieue ? Christian de Portzamparc, entre l'ordre rigoureux et continu d'une silhouette néo-haussmanienne, et l'éclatement de îlot résidentiel moderne et ensoleillé, entend résoudre les contradictions de ce double héritage en proposant la "ville du type 3", celle de l'îlot ouvert . Il s'interroge sur la signification de la rue d'aujourd'hui "Enrichir le volume de la rue, c'est sortir des règles "trop" simples, qui mettent en relation uniquement la hauteur des constructions avec la largeur des voies , pour entrer dans un jeu plus subtil ... car le "régulier" et le "diversifié" sont tous deux nécessaires...".



Passage de Flandre-Paris 19ème (Y.Lion architecte)

ZAC Bercy-Paris 12ème (C.de Portzamparc architecte)



Front de parc-ZAC Bercy-Paris 12ème

ZAC Porte d'Asnières - Quartier Massena - Zac Bercy :

En tant que coordonnateur ou architecte d'opération, Christian de Portzamparc a pu mettre en pratique ce principe de diversité du paysage urbain à l'occasion de la réalisation de ces trois nouveaux quartiers.

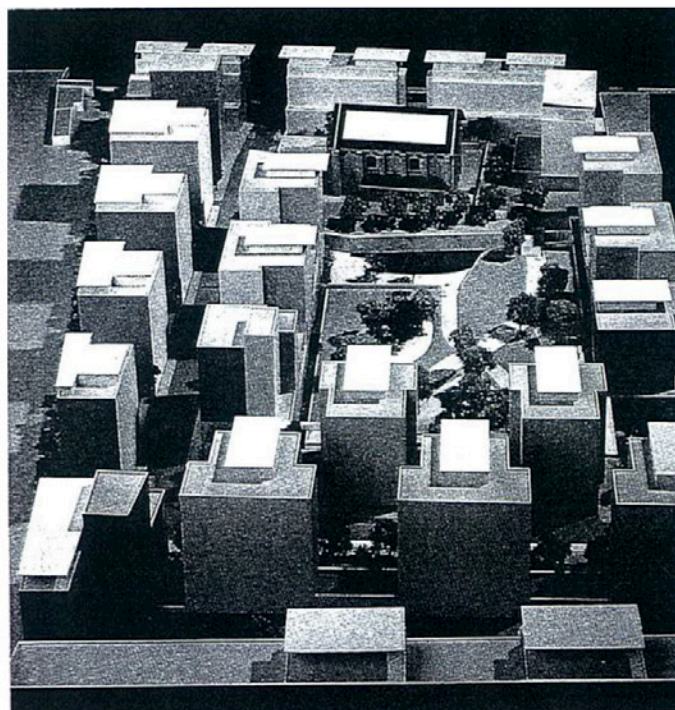
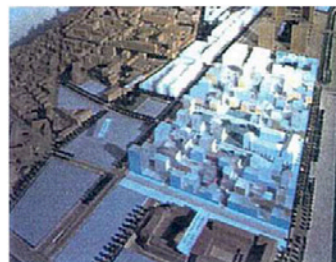
Pierre Micheloni les qualifie ainsi : *"Ces projets montrent une nouvelle démarche urbaine qui tâche de renouer le dialogue entre l'architecture et sa ville. Ils s'appuient de nouveau sur un tracé rigoureux des espaces publics à l'intérieur duquel sont contenues les masses bâties tandis qu'un travail de coordination suivi précise le découpage au sol des opérations et les types architecturaux auxquels elles doivent obéir; ces types interprétés ensuite par des écritures architecturales différentes enrichissent la forme urbaine en qualifiant à chaque fois fortement le paysage de ses rues et des places. La perception, l'utilisation et la gestion de la ville redeviennent claires. Ces nouveaux aménagements montrent que le thème de l'îlot ouvert n'est pas antinomique avec la ville dense et la discontinuité bâtie en bord de rue peut-être enrichissante pour le paysage de la ville dès lors que les limites entre l'espace public et espace privé sont clairement définies par un traitement architectural (murs, grilles, haies...)."*

Ce dialogue renoué entre l'architecture et sa ville semble fécond. La visite de la Zac Bercy nous révèle les atouts d'une telle conception urbaine: impression atténuée de la densité du tissu sans rupture de la continuité du front bâti - imbrication de l'emprise bâtie / emprise libre - découverte et vues filtrées vers les intérieurs d'îlots - variété des perceptions de l'espace urbain et de parcours - effets d'ensoleillement et jeu varié d'ombre et de lumière - silhouette enrichie de contrepoints visuels - richesse et confort de vue pour les logements etc...

Vide ou pignon :

Le mur pignon parisien est le maillon habituel de la mécanique de renouvellement urbain, la frontière neutre et aveugle de la parcelle sur laquelle les différentes époques, les différentes hauteurs, les différents styles peuvent s'appuyer et se cotoyer d'un commun accord.

A Bercy, JP Buffi choisit le vide comme mode de confrontation entre les différents lots : un vide parfaitement réglé, calé et côté. Les bâtiments, ne sont pas dos-à-dos, mais à touche-touche, par l'intermédiaire de terrasses suspendues, toutes munies du même garde-corps, toutes calées sur la même altimétrie.



ZAC Porte d'Asnières-Paris 17ème (C.de Portzamparc)



ZAC Moskova-Paris 18ème

Le découpage des lots disparaît ainsi totalement - le front de parc est un grand front bâti unique rythmé par ses creux.

Cette" idéal urbain "que nous décrit P. Micheloni est atteint à Bercy ou le maillage de très grands arbres conservés, achève de parfaire et d'équilibrer ce paysage urbain modèle tourné vers un parc, et l'inscrit dans une continuité historique .

Bien sûr, ce mode de constitution de la ville est issu d'une conjonction de facteurs très favorables et particuliers : procédure de Zac et maîtrise foncière, aménageur, architecte de coordination, maîtrise d'ouvrage qualifiée, architectes sélectionnés, en association étroite avec les services de la Ville etc... constituent un groupe de maîtrise opérationnelle complète qui contrôle le projet de bout en bout, dans un temps limité .

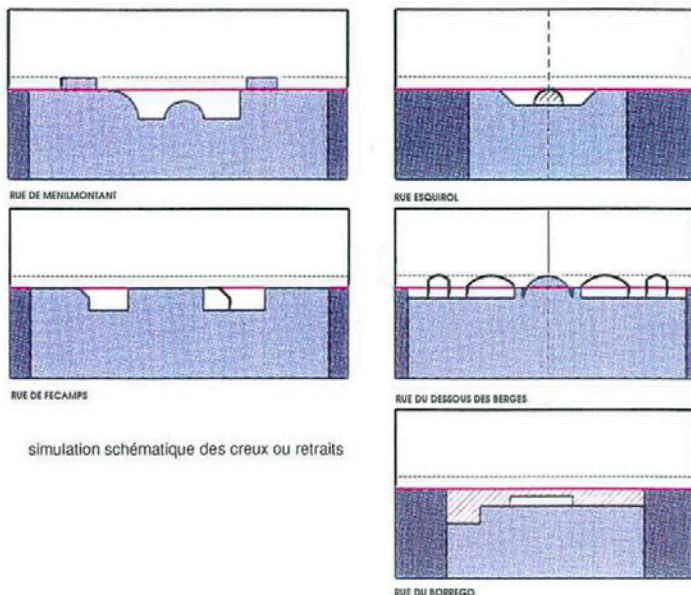
N'est ce pas à cette condition idéale que la discontinuité du bâti s'harmonise avec la continuité de la rue et de l'espace public ?

En secteur diffus :

En tissus diffus, nous avons repéré quelques projets de tailles relativement importantes qui présentent des discontinuités répétées sur la rue et d'autres plus modestes qui déclinent, dans une autre mesure, le retrait et la rupture avec l'alignement classique.

Nous pensons que la discontinuité du bâti en bord de voie peut être effectivement enrichissante pour le paysage urbain à condition que soient pris en compte un certain nombre de paramètres :

- la proportion entre les creux et les pleins ; la dominance des pleins n'est-elle pas un nécessité ? la prédominance du vide n'est-elle pas déséquilibrante en perspective ?
- le calage du vide et du plein dans le même plan à l'alignement,
- la qualité de traitement du retrait, ou du cœur d'îlot perçu,
- et la concrétisation affirmée de la limite entre l'espace public et l'espace privé.



7 - Evolutions possibles :

Retraits, creux et discontinuités n'ont pas le même impact que les saillies et les encorbellements qui "mordent" dans le volume de la rue. A la condition, toutefois, que leur échelle soit judicieuse, leur effet dosé et maîtrisé, leur logique en adéquation avec l'organisation du bâti et l'implantation dans la parcelle, et qu'enfin leurs limites avec l'espace public soient clairement matérialisées.

Quelques d'opération présentées ici, montrent qu'il serait nécessaire de cadrer réglementairement, au même titre que les saillies, les creux et retraits afin d'en limiter les conséquences et d'éviter les maladroites :

- limiter à une seule travée pour empêcher un étalement, un "tartinage" de l'évidement du plan de la façade dont le linéaire est limité.
- limiter le retrait à pourcentage maximal du plan de la façade entre le sol et l'égout, comme pour les avancées.
- l'interdire complètement dans des cas très spécifiques.

A contrario, lorsque la parcelle est large (au-delà de 25 m ?) demander une rupture :

Citons pour exemple l'article **UA 6-1-2 du POS de Boulogne** qui incite les architectes à créer cette coupure :

" Pour valoriser le paysage urbain et lorsque soit le terrain comporte un espace vert protégé, soit la façade à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 m, il peut être exigé dans les constructions à édifier des coupures sur toute la hauteur et toute la profondeur, d'au moins 3,5 m de large et au plus 6,00 m, ces coupures pouvant recevoir des passerelles et des balcons".

Cette éventuelle exigence formulée par les services de l'urbanisme fait naître un débat, au-delà du règlement, entre l'architecte et la ville durant l'élaboration du projet.

Enfin, l'article **U.H.6.2 - 4** ne devrait-il pas être renforcé pour préconiser plus explicitement les éléments permettant de matérialiser la limite claire entre public et privé et maintenir le principe d'alignement au rez-de-chaussée : une clôture, un mur, une bande de desserte ou de jardins, permettant ainsi d'affecter le rez-de-chaussée à des logements et d'organiser l'accès à la rampe de parking ?



Avenue Parmentier-Paris 11ème (Paillot-Verdier architectes)



3 façades parfaitement calées sur les mitoyens

4 -LE REGISTRE HORIZONTAL ET LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Respect d'un vélum:

En autorisant "l'affranchissement de l'implantation des constructions par rapport à la voie", les règles de 1967 permettaient d'augmenter les prospects pour gagner en hauteur et par là même les mètres carrés habitables que l'économie des projets exigeait: ainsi, le volume de l'espace public, obéissant à cette logique a subi au gré des opérations nouvelles toutes les dilata-tions et les distortions que François Loyer dénonce avec vigueur.

Il n'est donc pas étonnant de voir à nouveau affirmée dans le P.O.S. de 1977 la volonté explicite de subordonner la hauteur des constructions au prospect défini par l'alignement obligatoire et qui était de mise dans tous les règlements antérieurs à 1967.

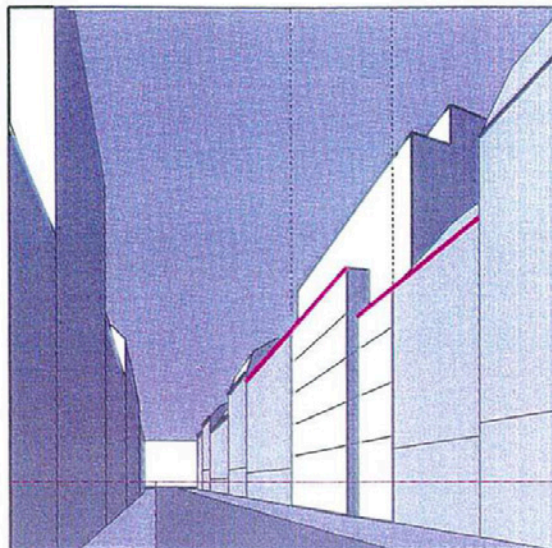
Malgré des écarts sensibles mais limités des hauteurs de verticale et des profils de combles autorisés par les règlements successifs au fur et à mesure que Paris a subi ses transformations, cette continuité retrouvée de la rue apparaît comme la garantie indiscu-table de la pérennisation de l'espace public traditionnel et le fonde-ment de ce qu'on appelle communément sa cohérence.

Notre repérage montre qu'effectivement les opérations encadrées par l'article UH.10 des règles récentes s'insèrent gé-néralement dans le vélumd'une rue sans rupture significative: le P.O.S. remplit ainsi son rôle intégrateur.

2. Contigüité, calage:

Se pose ensuite la question plus fine du raccord d'une construction nouvelle sur les "lignes principales" des immeubles contigus plus anciens. Est-il possible de considérer que la qualité de l'architecture d'une rue est préservée par l'obéissance d'une construction nouvellement venue aux façades mitoyennes qui l'encadrent?

Boulevard de Ménilmontant-Paris 20ème (SBM architectes)



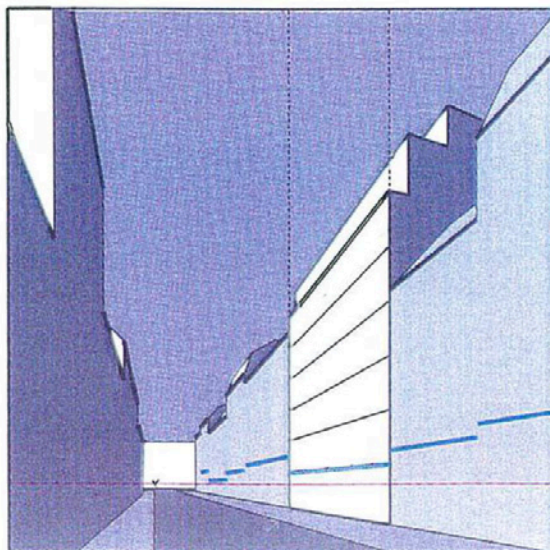
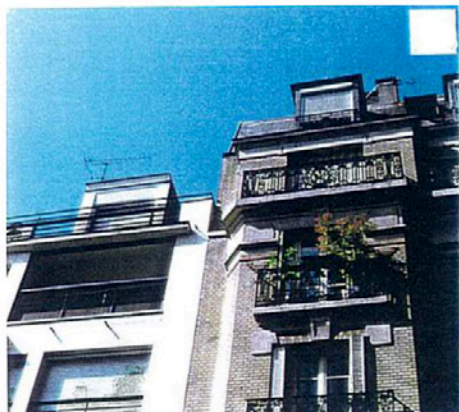
Dans un tissu où un ordonnancement général de qualité domine, le calage *forcé* de certaines constructions nouvelles relève souvent de l'artifice: les hauteurs de plancher et les trames étant différentes, les éléments de modénature sont alors décalés ou d'échelles disparates ce qui ne manque pas de choquer l'œil averti.

Dans les secteurs moins homogènes, certaines petites opérations ménagent parfois lorsque les mitoyens sont de hauteurs différentes, des travées de raccord avec l'existant malgré un linéaire de façade réduit. Dans ce cas la façade peut se résumer à la rencontre singulière de deux mimétismes architecturaux.

3. Evolutions possibles:

Pour réduire les disparités importantes entre pignons, l'article UH. 11.1 précise que *"pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs-pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie pourra être, soit réduite, soit augmentée..."*. Pour les constructions d'angle, l'article UH. 10.2.4. autorise *"La hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe défini en bordure de la voie la plus large peut être prolongée, dans la limite de la bande E afférente à cette voie, pour des raisons d'architecture et d'environnement..."*. Ces adaptations par rapport au gabarit sont les seules précisées par le P.O.S.

Est-il envisageable d'ajouter d'autres règles qui permettraient d'affiner le calage en hauteur d'une construction en fonction des constructions mitoyennes?... de pouvoir augmenter la hauteur de verticale, ou contraindre la baisser dans une certaine limite et selon des appréciations formulées par le Voyer, pour se caler sur un égout voisin, sans avoir recours à un bandeau ou une corniche en saillie du gabarit de comble?



4. Décalage:

A contrario, les hauteurs de certaines constructions, simplement calculées à partir du prospect, ne tiennent pas forcément compte des mitoyens. Ces décalages de hauteur, s'ils ne sont pas trop importants ne nous semblent pas jouer en défaveur d'un site urbain: dans une rue de faubourg les immeubles d'époques différentes se cotoient et leurs ruptures de hauteurs traduisent en perspective la structure du parcellaire.

En outre, nous pensons que l'appréciation du raccord en hauteur avec les mitoyens est vraisemblablement faussée par l'expression géométrale des façades fournies dans la demande de permis de construire. La vue réelle, en perspective, raccourcit l'impact d'une parcelle étroite et relativise ainsi les disparités de calage avec les façades mitoyennes.



Rue de la Cour des Noues-Paris 20ème (P.L.Faloci architecte)



Rue Gasnier Guy-ZAC des Amandiers-Paris 20ème (P.Céleste architecte)



Rue Robineau -ZAC des Amandiers-Paris 20ème

5. Rue en déclivité:

Le problème de calage des planchers est posé de manière plus complexe lorsque l'immeuble est situé sur un terrain en déclivité marquée, et possède un linéaire de façade important. Pour résoudre cette contrainte de site les architectes adoptent principalement deux attitudes opposées :

La première consiste à créer une sorte de soubassement, qui absorbe la différence de niveau. Le rez-de-chaussée se transforme alors en entresol, en rez-de-jardin, en rez bas ou haut, voit sa hauteur libre accrue ou surbaissée ou devient une sorte de socle dans l'épaisseur duquel sont organisés rampes handicapés, escaliers d'accès. Le dessus de ce socle devient alors le nouveau sol, plan de référence à partir duquel on peut aisément desservir les planchers des niveaux supérieurs qui "filent" d'un bout à l'autre de la façade. La ligne de ciel peut rester entièrement horizontale ou s'enrichir d'étages partiels en gradins.

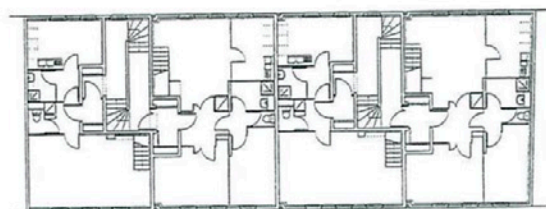
La deuxième attitude consiste à fractionner le volume d'un bâtiment de manière à suivre la pente de la rue. Ce fractionnement des planchers oblige à un mode d'organisation particulier de l'immeuble et entraîne en fin de compte une "reparcellisation", plateau par plateau de l'opération. Plus la pente est forte, plus les fractionnements sont nombreux et les développements de planchers réduits.



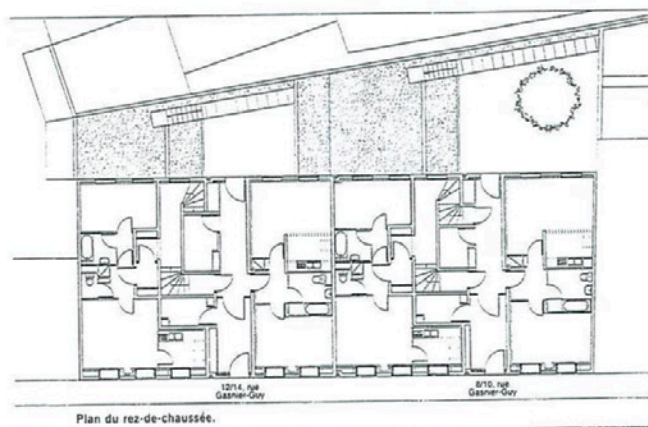
Rue Robineau -ZAC des Amandiers-Paris 20ème (FFL architectes)



Coupe longitudinale.



Plan du 3^e étage.



Plan du rez-de-chaussée.



La desserte verticale de chaque plateau, depuis les rez-de-chaussée de plain-pied avec la rue, se fait de plusieurs manières :

- chaque corps d'édifice possède son hall d'accès et sa cage d'escalier comme une petite opération isolée. Il n'y a pas de rupture de niveau dans le cheminement jusqu'au logement. La surface du plateau détermine ensuite le nombre de logements par palier.

- une cage dessert plusieurs plateaux décalés, deux en général. Soit la rupture de niveau est absorbée à chaque étage par l'escalier ou le palier (demi-volées, volée dispersée le long du parcours), soit le décalage est organisé dans le logement lui-même, processus qui permet d'enrichir sa volumétrie, et son parcours interne. Ce procédé n'est possible qu'en cas de non-accessibilité des handicapés aux logements (comme sur la ZAC de Amandiers par ex.) Une combinaison des deux systèmes est possible.

La mise en place opérationnelle de cette fragmentation des immeubles en fonction du relief est évidemment facilitée lorsqu'une coordination étroite existe entre l'aménageur, le maître d'ouvrage, l'architecte coordinateur et les architectes d'opérations (comme ce fut le cas aux Amandiers). Cette idée séduisante peut-elle être généralisée ? Est-il possible de l'imposer réglementairement pour des opérations isolées, obligatoirement accessibles aux personnes handicapées, sur des rues en pente au-delà d'un linéaire de façade ?



Rue Gasnier-Guy-ZAC des Amandiers-Paris 20^{ème} (Galiano-Simon-Ténot architectes)



Rue Philippe de Girard-Paris 18ème

6. Rentabilité:

Beaucoup d'opérations privées sont élaborées en optimisant le calage d'empilement des planchers (hauteur standard de plancher à plancher = 2,70 m), à l'intérieur du volume maximum défini par le gabarit-enveloppe, pour obtenir la surface habitable la plus importante et une rentabilité opérationnelle la meilleure possible. Ce "bourrage" du gabarit a plusieurs conséquences:

- le rez-de-chaussée est parfois abaissé au maximum, environ 2,50 m sous plafond, pour créer dans le comble le volume habitable le plus important (voir partie sur le RDC).

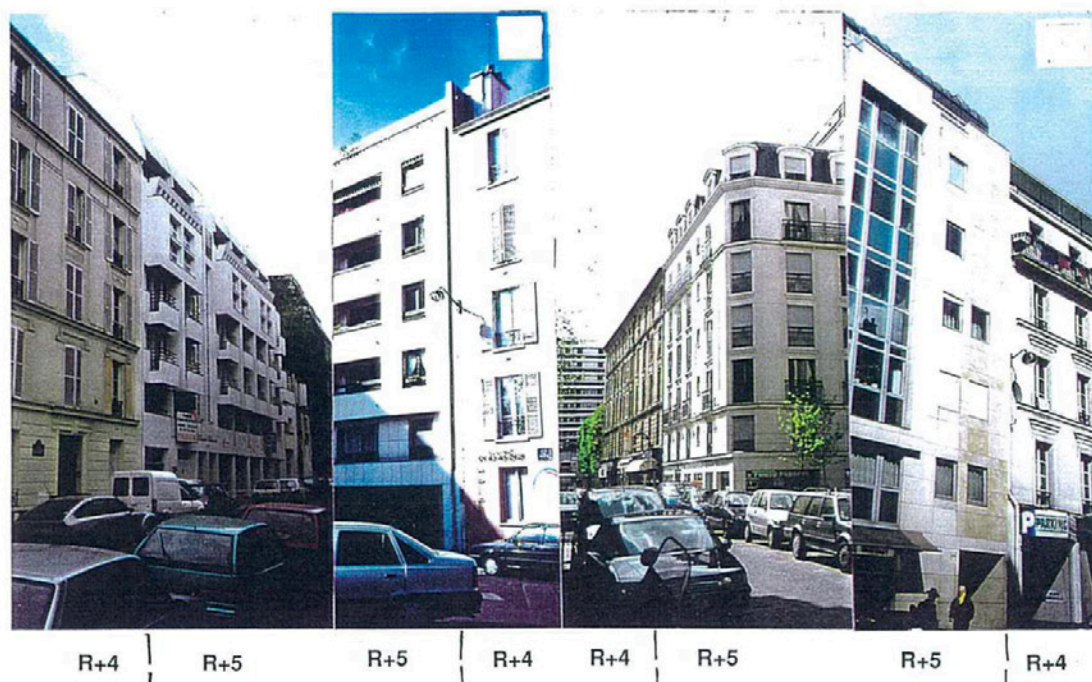
- le P.O.S. est utilisé à la lettre, aux limites du réglementaire: le gabarit-enveloppe, volume théorique maximum, devient presque systématiquement le profil de coupe du projet, quelles que soient les différentes caractéristiques et époques du tissu d'insertion.

- tous les encorbellements et saillies autorisés, nous l'avons noté dans la première partie de l'étude, sont employés exagérément dans le même but



Rue Mesnil-Paris 16ème

juxtaposition: R+4 pour l'ancien et R+5 pour le nouveau (avec un Rdc à 2,70m) dans la même hauteur de verticale



7. Superposition:

Nous avons remarqué que les deux logiques se superposent fréquemment sur la façade de manière plus ou moins réussie:

- les éléments architecturaux liés aux niveaux de planchers calés sur le rythme régulier de 2,70 m: percements, balcons, encorbellements, etc...
- les modénatures calées sur les rythmes horizontaux des mitoyens de part et d'autre de l'opération tels que les bandeaux, corniches etc...

8. Surfaces gagnées:

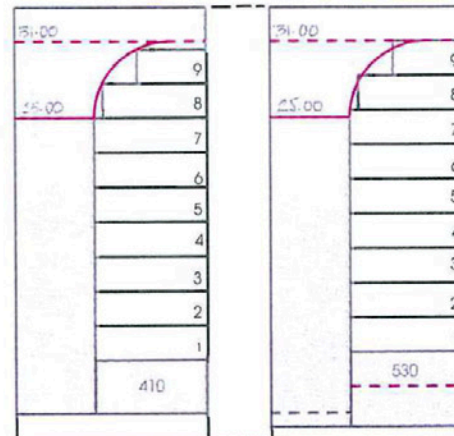
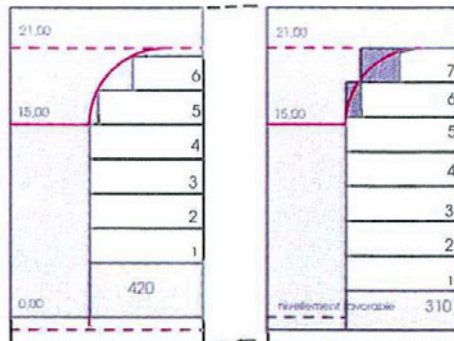
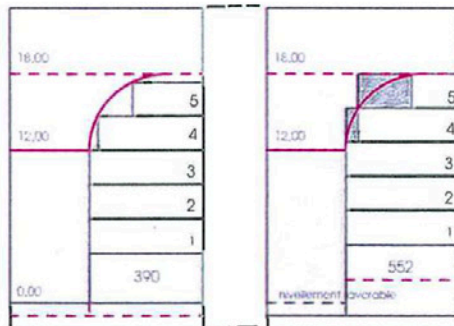
Jusqu'en 1986, l'article UH. 10., associait aux hauteurs de verticale indiquées par des tirets un nombre de niveaux maximum, y compris le rez-de-chaussée, par exemple:

- 12,00 m de verticale pour 4 niveaux maximum,
- 15,00 m de verticale pour 5 niveaux maximum,
- 17,50 m de verticale pour 6 niveaux maximum,
- 20,00 m de verticale pour 7 niveaux maximum.

Les coupes schématiques montrent qu'à l'intérieur d'un gabarit défini par le règlement actuel qui ne limite pas le nombre des niveaux, une réduction au minimum de la hauteur du rez-de-chaussée peut permettre dans certains cas de gagner un étage courant complet. De plus, le point d'attache de la verticale étant défini par rapport aux surfaces de nivellement qui se décalent de 1,00 m en 1,00 m, cela permet au gabarit, dans les cas les plus favorables, d'être réhaussé (1,00 m maximum) par rapport au niveau de l'espace public:

- 9,00 m de verticale pour 4 niveaux possibles (au lieu de 5) avec un rez-de-chaussée à 2,70 m.
- 15,00 m de verticale pour 6 niveaux possibles (au lieu de 5) avec un rez-de-chaussée à 2,70 m et les derniers niveaux surbaissés.
- 23,00 m de verticale pour 9 niveaux possibles (au lieu de 8) avec un rez-de-chaussée à 2,65 m.
- 25,00 m de verticale pour 11 niveaux possibles (au lieu de 10) avec un rez-de-chaussée à 2,70 m.

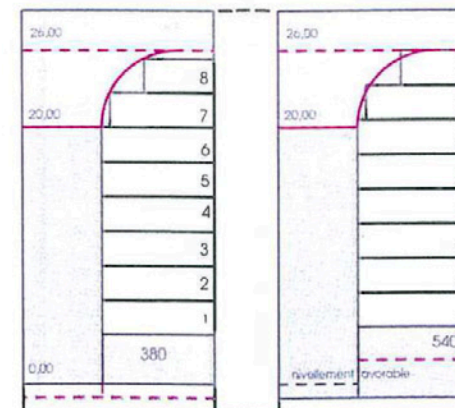
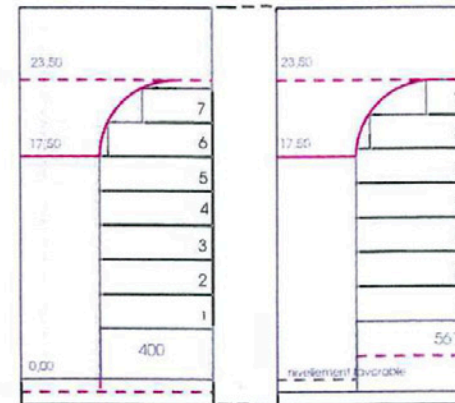
Coupes schématiques montrant le gain possible d'un étage complet, à chaque hauteur de verticale, en abaissant au maximum la hauteur du RDC, en décalant les étages de combles et en utilisant le nivellement de l'ilot.

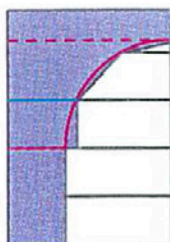
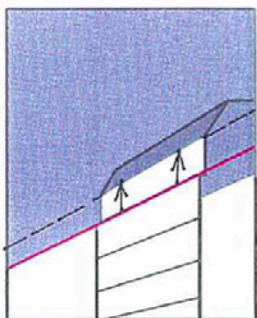
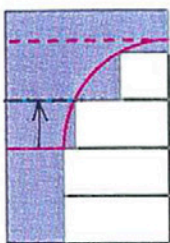
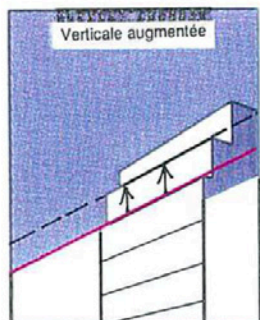


9. Evolutions possibles:

Doit-on faire évoluer les règles actuelles pour imposer une distribution du rythme horizontal, une décomposition du volume réglementaire? ... limiter, comme c'était le cas dans le P.O.S. de 77, le nombre de niveaux par tranche de hauteur de la verticale ou imposer une hauteur minimale du rez-de-chaussée pour assurer une meilleure continuité avec l'existant ?

Le prix du foncier entraîne automatiquement dans le bilan d'une opération un coût de construction minimal et surtout une recherche de surface maximale (surface vendue ou surface louée) équivalente à ce que le coefficient d'occupation du sol autorise. Les règles qui définissent la volumétrie d'une construction peuvent-elles être, pour des raisons d'impact architectural, réductrices du droit à construire défini par le COS ?





2. Verticale augmentée:

La première remarque concerne les décalages des étages issus de l'application du quart de cercle, quand l'architecte a choisi d'organiser le comble en retraits successifs. La coupe schématique et les clichés nous montrent que:

- d'une part, le premier niveau au-dessus de la corniche est très proche du plan de la façade à l'alignement, environ 0,65 m en arrière (1,35 m en arrière pour l'oblique à 2/1). Ce très faible recul du premier niveau de comble, recul de surcroît minoré par la perspective, entraîne l'augmentation de la verticale de façade d'un niveau. La ligne de corniche est alors décalée d'un étage vers le haut.

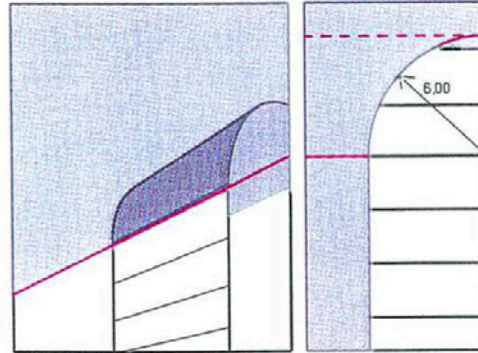
- d'autre part le second niveau, quand il existe, est très en arrière de l'alignement, environ 3,40 m (2,60 m pour l'oblique à 2/1) et n'est donc plus perceptible.

3. Disproportion:

La deuxième interrogation concerne le rapport de proportion qui existe entre la façade d'un immeuble et sa toiture. Le P.O.S. ne tient pas compte de ce rapport puisqu'il autorise l'organisation d'une toiture dans une épaisseur de 6,00 m quelle que soit la hauteur de la verticale: des constructions de 26,00 m et de 18,00 m de hauteur maximale peuvent avoir le même volume de toiture!

Cette disproportion est flagrante dans certains sites de faubourgs où les constructions anciennes de taille modeste (R+4, R+3) sont fréquemment couvertes par une toiture zinc à faible pente: l'immeuble nouveau qui occupe une parcelle de ce secteur est composé d'une verticale comparable à celle des immeubles mitoyens, en rapport avec le prospect de la voie, et d'un comble de deux niveaux, disproportionné par rapport à sa façade, dépassant largement l'ensemble des toitures des mitoyens.

En perspective, le surhaussement de ce volume de toiture par rapport aux héberges voisines met en évidence la largeur importante des constructions actuelles et dégage alors un pignon important. Ainsi pourrait-on considérer que le gabarit du comble défini par le P.O.S. utilisé au maximum de sa rentabilité produit systématiquement un volume type de toiture sans tenir compte de la hauteur de la construction et des caractéristiques du site dans lequel il s'implante.



5 - LE VOLUME DE TOITURE.

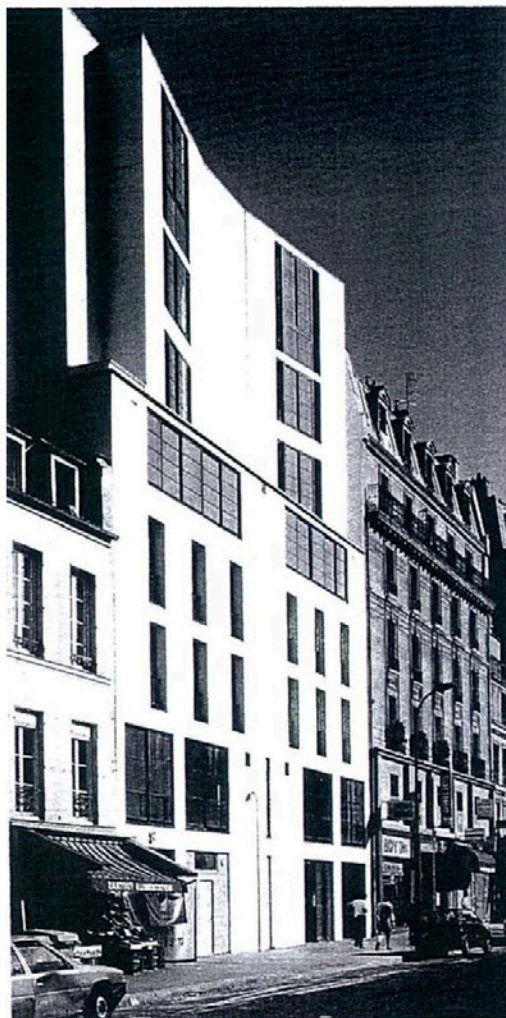
1. Une importance croissante:

Si les règlements parisiens, hormis celui de 1967, n'ont pas remis en question la définition de l'alignement et des hauteurs de verticales qui ont été recalibrées au fil du temps, le volume des combles a subi, en revanche, des remodelages et des "gonflements" plus significatifs dus aux évolutions successives des gabarits de toiture depuis Haussmann: en pente à 1/1, en arc de cercle, en oblique arrondie, en pente à 2/1, etc... Enfin, en vigueur depuis 1986, le quart de cercle de 6,00 m de rayon à partir du sommet de la verticale succède à l'oblique de pente qu'avait préconisé le P.O.S. de 1977.

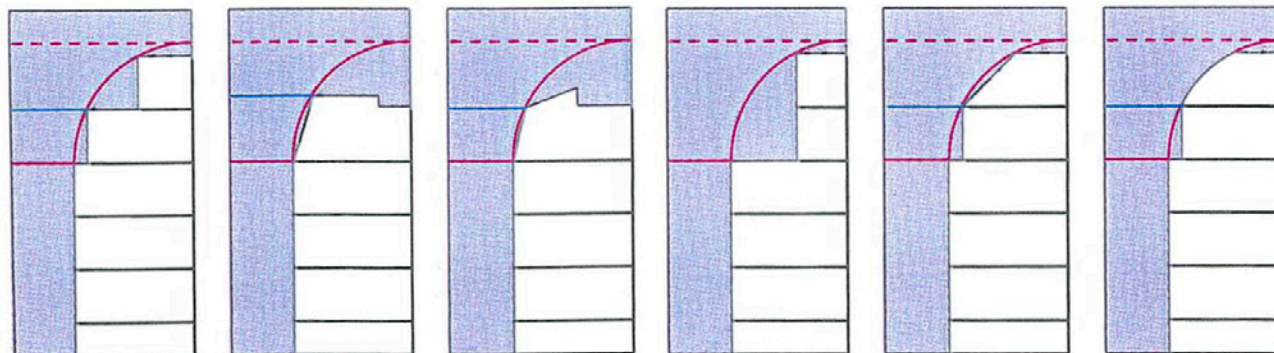
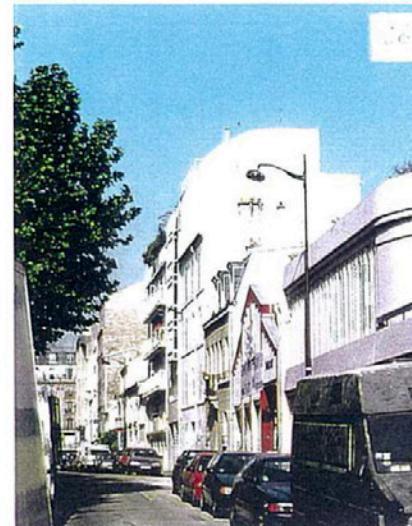
Ce retour au gabarit arrondi de toiture est inspiré du règlement de 1884 que François Loyer avait associé à une dissolution de l'écriture haussmannienne: *"Désormais, les combles ne sont plus régis par l'impérieuse oblique à 45 mais par un arc de cercle, dont le rayon de courbure est de 6 mètres. Le but est indiscutablement de valoriser les combles, en leur donnant du volume par dessus la façade.... Mais la conséquence en est que, profitant de la largeur de l'enveloppe, les immeubles peuvent gagner la hauteur d'un étage. Ce surhaussement du comble a créé une échelle volumétrique nouvelle: il respecte certes l'ordonnement traditionnel des niveaux principaux mais développe l'importance de la masse de l'immeuble - partant, de l'îlot auquel il appartient - et assure ainsi la supériorité hiérarchique des grandes voies nouvelles sur le tissu haussmannien antérieur."*

Les opérations que nous montrons sont toutes postérieures à la révision de 1986 et leurs toitures ont été conçues à partir de la même règle: nous avons constaté que dans certains cas, son application avait des conséquences comparables. Le volume des combles offrant potentiellement des surfaces à valeur commerciale ou locative accrue, le gabarit est ainsi logiquement rempli jusqu'aux limites réglementaires, (utilisation des deux niveaux permis et des saillies) et ce gonflement a des répercussions diverses sur l'architecture de la rue.





Rue de Flandre-Paris 19ème (H.Goube architecte)



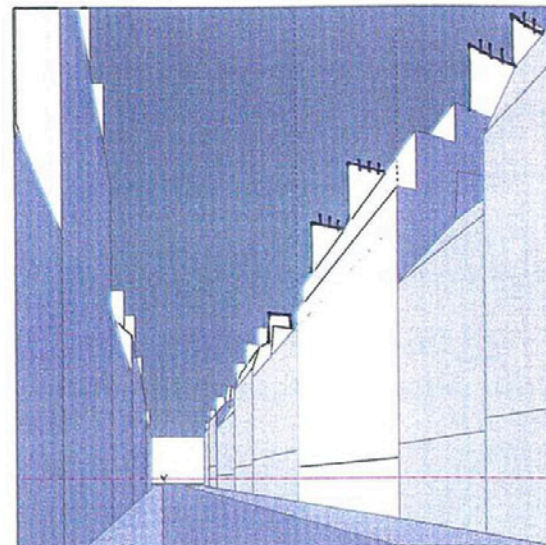
Différents traitements des volumes de toiture à l'intérieur du gabarit autorisé



rue de Tourville : calage méticuleux et " parisien " de la nouvelle opération sur les mitoyens. Manquent la présence des cheminées accentuant la silhouette et le rythme du parcellaire pour parfaire l'illusion.

4. Cheminées:

Un croquis nous montre que les souches de cheminées dépassant des toitures d'une rue, larges lames verticales plantées au rythme du parcellaire ou des portées de planchers, permettent aux différentes formes de toitures qui s'appuient sur elles de se cotoyer sans discontinuité dans cette silhouette qui nous est familière; la rue parisienne n'est-elle pas aussi faite de cet équilibre simple: toutes les horizontales qui révèlent la logique d'une voie publique continue et rectiligne et ces grandes souches verticales qui marquent le rythme des parcelles et nous révèlent la profondeur de la perspective ?



5. Evolutions du règlement:

Lier la forme et la hauteur du comble à la hauteur de verticale, donc à la largeur de la voie: nous proposons de moduler les dispositions du règlement pour lier la forme et la hauteur du volume de combles à la hauteur de la verticale.

L'article U.H.2.1. définissant les gabarits-enveloppe pour les rues bordées de tirets de couleur sur le document graphique du P.O.S., introduit déjà cette logique puisqu'il prévoit un volume de combles différent pour les verticales de 9,00 m, pour les voies très étroites. Pourquoi ne pas poursuivre cette différenciation selon les tranches de hauteur de verticales? par exemple:

Le gabarit se compose d'une verticale de hauteur H définie selon la couleur des filets, tiretés ou pointillés qui bordent la voie ou l'espace public:

- tireté orange pour H = 9,00 m
- filet ou pointillé orange pour H = 12,00 m
- filet ou pointillé violet pour H = 15,00 m

et d'une oblique de pente 2/1 limitée à 4,50 m au dessus de la verticale. D'une horizontale, située à 4,50 m au dessus de la verticale.

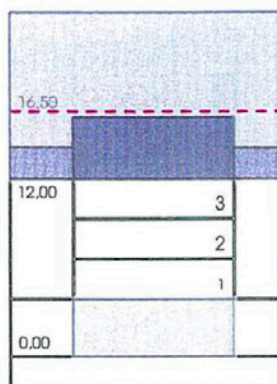
Le gabarit se compose d'une verticale de hauteur H définie selon la couleur des filets, tiretés ou pointillés qui bordent la voie ou l'espace public:

- filet ou pointillé bleu pour H = 17,50 m
- filet noir pour H = 20,00 m
- tireté noir pour H = 23,00 m
- tireté violet pour H = 25,00 m

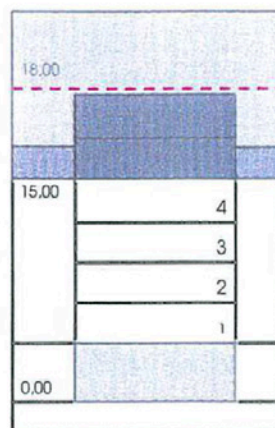
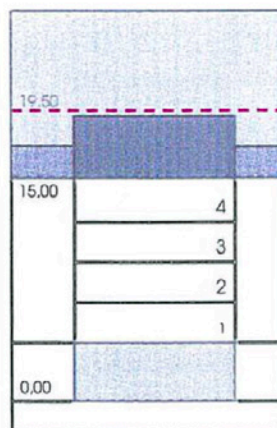
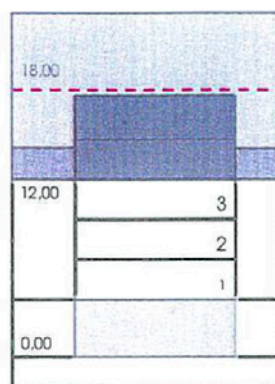
et d'un quart de cercle de 6,00 m de rayon, tangent à la verticale. D'une horizontale, située à 6,00 m au dessus de la verticale.

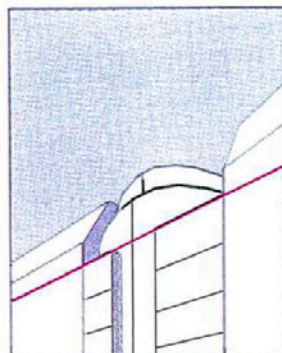
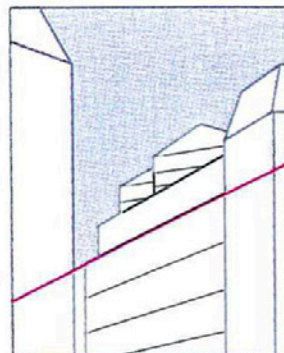
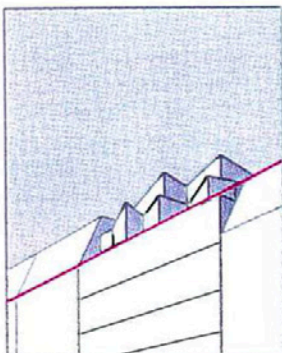
L'article U.H.2.3. définissant les gabarits-enveloppe pour les autres rues pourrait être revu de la même manière, par tranches de hauteurs de verticales: un comble en oblique de pente limitée en hauteur pour les verticales les plus basses et un comble en arc de cercle de 6,00 m pour les hauteurs de verticale les plus importantes.

hauteur du comble: 4,50 m



hauteur du comble: 6,00 m

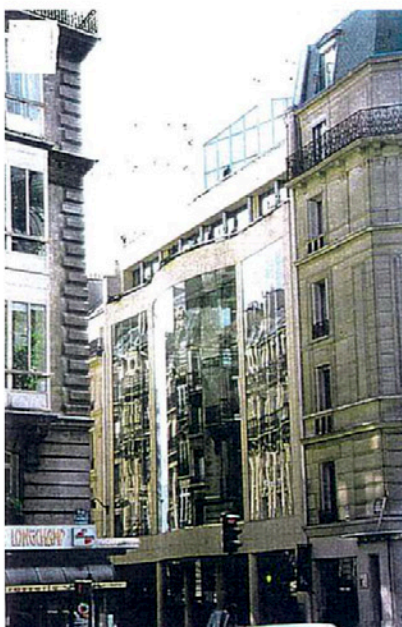




6. Toiture à l'alignement:

Enfin, nous avons remarqué quelques opérations possédant des volumes de toiture parfaitement réglementaires mais organisés de manière contradictoire ou anarchique par rapport à la géométrie générale de la rue, créant ainsi une rupture franche dans la ligne de ciel. Cette désorganisation est amplifiée par la multiplication des saillies hors du gabarit.

Il serait peut-être possible, pour y remédier, d'introduire une notion de "parallélisme à l'alignement" pour les volumes des combles et les lucarnes ou saillies.





6 - LE REZ-DE-CHAUSSEE

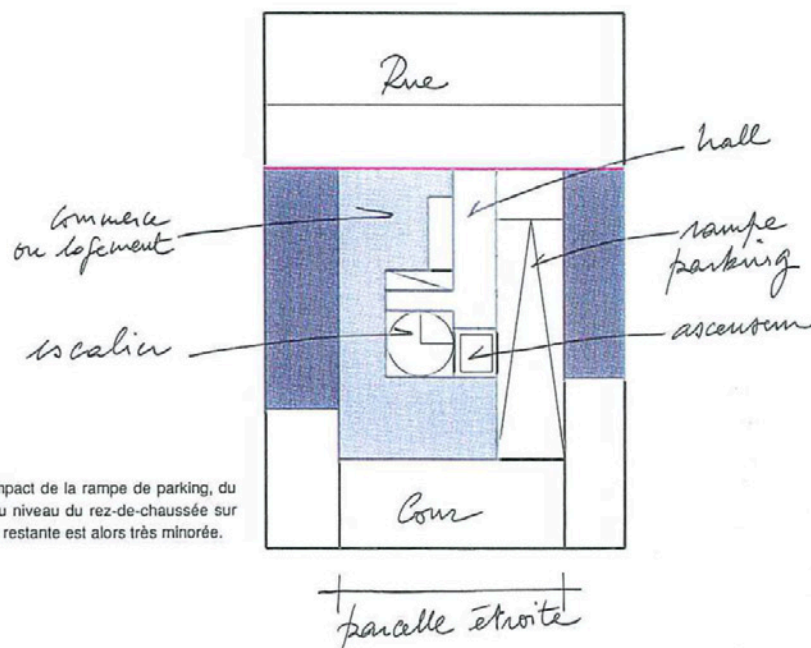
Dans la dernière partie de ce volet consacré à la façade sur la rue, nous abordons le thème du rez-de-chaussée. En marge des données réglementaires, cette question est importante dans la mesure où c'est la qualité du rez-de-chaussée qui conditionne en grande partie la cohérence de l'architecture de la rue, au même titre que la ligne de ciel de l'immeuble. C'est, en effet, à ce niveau qu'est assurée la transition entre l'espace public et l'espace privé, que s'organisent les accès, les perceptions vers l'intérieur de la parcelle,

1. Affectations:

Pour étayer notre réflexion, nous avons effectué un repérage photographique des rez-de-chaussée de toutes les opérations déjà répertoriées et un relevé succinct de leurs affectations.

Ce repérage nous a permis de dénombrer sur environ 100 opérations:

- 80 entrées de parkings simples et 10 doubles,
- 25 surfaces de commerces en fonctionnement,
- 25 surfaces d'activités ou de tertiaire,
- 30 logements sur rue,
- 30 locaux inoccupés (à louer, murés, ou vides avec vitrine)



Plan schématique montrant l'impact de la rampe de parking, du hall, de la desserte verticale au niveau du rez-de-chaussée sur une parcelle étroite. La surface restante est alors très minorée.

2. Taille de la parcelle :

En effectuant ce relevé, nous avons constaté que la difficulté principale d'aménagement du rez-de-chaussée résidait dans la coexistence sur un seul niveau d'éléments indispensables pour le fonctionnement de l'immeuble, ayant tous besoin d'un débouché sur la rue, avec des emprises suffisantes pour l'implantation de commerces, d'activités ou de logements.

En effet, en considérant que les surfaces de ces éléments sont incompressibles: rampe de parking (3,50 mètres de large sur 16,00 mètres de long en fonction de la pente), desserte verticale (escaliers de secours, ascenseur, ventilations et gaines équivalent à un encombrement d'environ 5,00 m x 5,00 m), locaux techniques ou remises à vélos, ventilations basses, porche donnant accès à une arrière cour etc... nous constatons que les surfaces restantes affectées au hall d'entrée, au commerce, à l'activité, au logement sont souvent minorées, voire inexistantes sur une parcelle étroite.



3. Locaux commerciaux:

Nous avons relevé environ une vingtaine de surfaces inoccupées (commerce, bureau) sur l'ensemble des rez-de-chaussée possédant un ou plusieurs locaux de ce type. Certaines sont murées, d'autres sont équipées de vitrine d'origine et présentent ainsi un aspect moins pénalisant pour l'immeuble qu'elles occupent. Nous ne pouvons pas recenser ici toutes les conditions favorables à l'implantation d'un commerce dans un immeuble neuf et expliquer pourquoi certains sont inoccupés. Des paramètres tels que la surface disponible, la hauteur libre sous plafond, l'accessibilité, la dynamique commerciale de la rue, les caractéristiques sociales et économiques d'un quartier et le prix de location ou de cession sont vraisemblablement déterminants dans cette implantation.

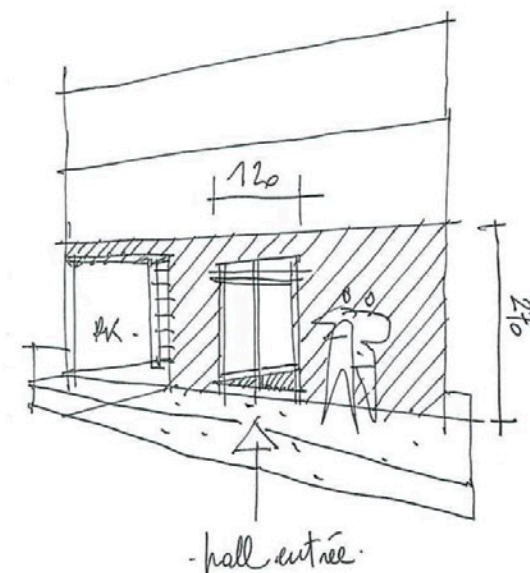
En tout état de cause, nous avons constaté que la majeure partie des opérations ont une hauteur libre de rez-de-chaussée d'environ 2,50 m (60 opérations sur environ 120). Ce "tassement" est dû vraisemblablement à une recherche de surface dans les niveaux supérieurs (voir le thème sur les hauteurs). En outre, la hauteur libre est minorée par la présence des faux-plafonds, puisque c'est en plancher haut de ce niveau que sont placées les ruptures de charges des descentes diverses de fluides. Peu pénalisante pour du logement, cette hauteur libre est vraiment minimale pour les commerces (puisque l'on considère que des dimensions de l'ordre de 3,00 m sont plus propices à leur fonctionnement). Certains architectes ont "résolu" le problème en décaissant le plancher du commerce auquel on accède par quelques marches...





4. Les halls d'entrée:

Espaces souvent réduits au minimum nécessaire à leur fonctionnement, dans la même mesure d'ailleurs que toutes les autres parties communes, beaucoup des halls d'entrée que nous avons visités ont perdu l'importance et l'échelle que les architectes leur donnaient pour représenter et valoriser l'image architecturale et sociale d'un immeuble de logements. Le ratio entre la surface utile et la surface hors-œuvre nette d'une opération est un chiffre que les constructeurs privés aiment voir le plus élevé possible. Ainsi la surface des parties communes qui fait partie de la SHON est fréquemment réduite au minimum par les architectes soucieux d'améliorer ce ratio. Le hall d'entrée fait ainsi les frais de ce calcul et est dimensionné au plus serré, en fonction des normes de sécurité incendie, en fonction des contraintes d'accessibilité aux personnes handicapées, en fonction des risques d'intrusion, de la position des boîtes aux lettres, par exemple.





Rue Gasnier Guy -ZAC des Amandiers-Paris 20ème (P.Céleste architecte)



Rue Gasnier Guy-ZAC des Amandiers-Paris 20ème (Galiano-Simon-Ténot architectes)

5. Le logement :

Sur une centaine d'opérations, environ un tiers comportent au rez-de-chaussée du logement ayant des vues principales sur rue. Cette proportion nous montre que si l'implantation d'un logement au rez-de-chaussée n'est pas automatique, elle est toutefois concrètement possible voir souhaitable lorsqu'un certain nombre de paramètres ou caractéristiques du programme sont réunis:

- une situation dans un quartier paisible, une rue calme et peu passante, n'ayant pas de vocation commerciale,
- une surface suffisante, hors des parties communes, avec la possibilité de ménager pour le logement des vues ou des accès à un espace appropriable sur la cour ou le jardin en cœur d'îlot, permettant aussi d'assurer un ensoleillement suffisant.
- un espace de transition, de sécurisation aménagé en façade sur la rue : retrait de façade ou réhaussement limités, jardinières ou jardin derrière une grille, sorte de "filtres" évitant le contact direct entre le logement et la rue et permettant de résoudre les problèmes d'intrusion, de vue et de nuisances phoniques.

- porte ou grille d'entrée mobiles, signalisation et sécurité, traitement du trottoir, bateau et bornes, ventilations basses, etc.). Beaucoup de ces accès situés très en retrait, ménagent des creux dans la façade, en prolongement du trottoir. Sans statut clair, et souvent très mal aménagés: sous-faces mal traitées, flocage, descentes de fluides dévoyées, matériaux bruts, etc... ces espaces résiduels sont réellement pénalisants pour l'aspect de l'immeuble et l'espace de la rue, au niveau du piéton.

Beaucoup d'autres portes sont placées au nu extérieur (quelques fois dans les mêmes conditions d'accès ou de largeur de trottoir que celles qui sont implantées en retrait). Dans ce cas, leur intégration dans l'ensemble de la façade est plus facile à résoudre, malgré le nombre très limité de solutions permettant de traiter de manière satisfaisante l'aspect de la porte, qui est souvent un modèle standard sans qualité esthétique particulière.



6. Rez-de-chaussée et symétrie:

Lorsque l'étage courant s'organise facilement en fonction d'un axe de symétrie, les pièces et les percements pouvant être bien équilibrés de part et d'autre, le rez-de-chaussée, en revanche, occupé obligatoirement par des fonctions distinctes, non permutables et d'une emprise incompressible ne peut pas toujours respecter la règle de la symétrie: un déséquilibre existe alors entre la base de la façade et son plan principal malgré le recours à certains artifices pour masquer ce décalage.





7. Mise en valeur du rez-de-chaussée:

Ces observations faites, nous formulons l'hypothèse que certaines mesures réglementaires ou dispositions particulières pourraient limiter les problèmes que nous avons mis en évidence et générer une "revalorisation" des rez-de-chaussée.

8. Un rapport clair et harmonieux avec la rue:

- limiter et cadrer les retraits occasionnés par l'implantation des accès, piétons ou automobiles afin de mieux préserver l'alignement général. (réglementer l'emplacement de la porte de parking en la plaçant au nu de la façade, par exemple).

- matérialiser clairement la limite entre l'espace public et l'espace privé lorsque ces retraits existent malgré tout (passage sous porche, etc...).

- imposer une hauteur libre minimale sous la dalle du premier niveau afin de redonner une proportion plus généreuse au pied d'immeuble, facilitant un raccord avec les rez-de-chaussée voisins et amplifiant le volume des parties communes. En outre, une plus grande hauteur sous plafond pourra ménager l'exploitation d'une éventuelle surface de commerce.

- imposer une continuité de plain-pied entre la rue et les surfaces commerciales, lorsque les plateaux de nivellement le permettent.

11- Calcul de la SHON:

Pour inciter un traitement plus ample et généreux des halls d'entrée et modifier ainsi l'aspect quelque peu austère et minimaliste de beaucoup des rez-de-chaussée, il serait souhaitable d'exclure la surface du hall du décompte de la SHON totale (au même titre qu'un local vélo par exemple, mais nous sortons là du cadre de cette étude puisqu'il faudrait à ce sujet réformer le code de l'urbanisme qui donne la définition de la SHON)

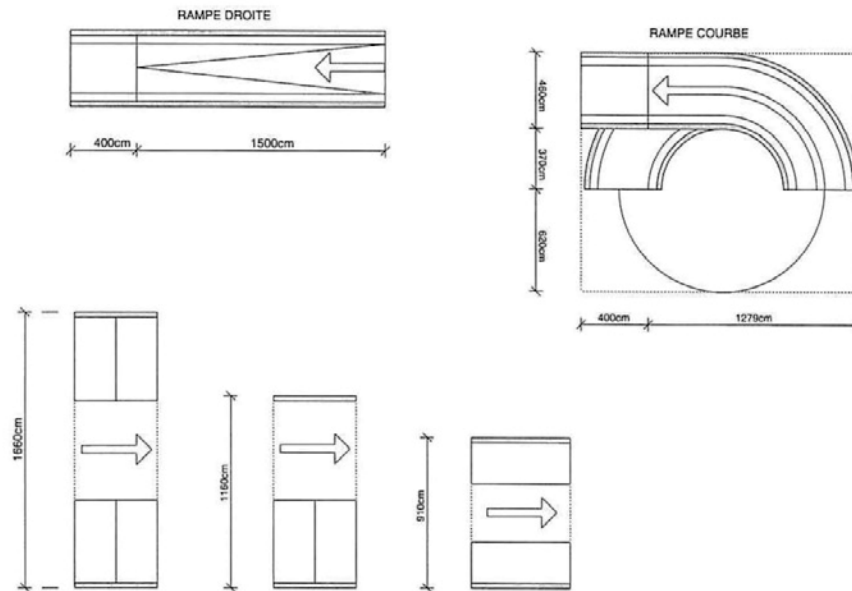
7 - LES PARKINGS

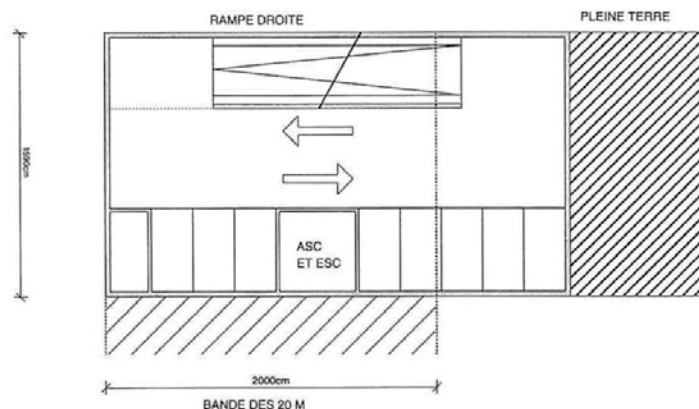
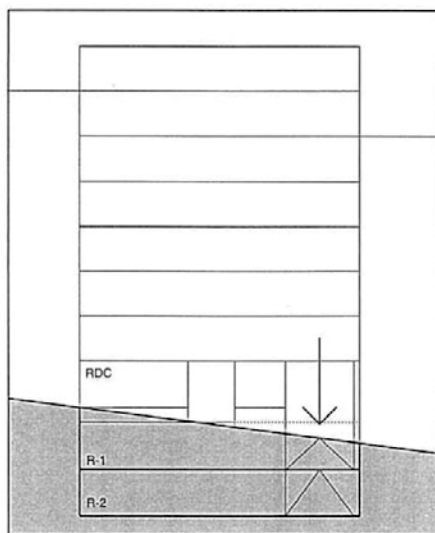
L'article UH 12.1 et 12.2 du règlement stipule que le stationnement des véhicules, "correspondant aux normes et prescriptions de l'article UH 12.2 ci-après, doit être assuré en dehors des voies publiques et en dehors des espaces libres prévus à l'article UH .13." à raison d'"au minimum 35 % de la surface hors oeuvre nette de locaux à usage d'habitation et leurs annexes (25 % pour les logements aidés) avec au moins une place par logement." Les problèmes engendrés par l'aménagement d'un parking en sous-sol, sont dorénavant si contraignants que les architectes doivent les prendre en compte dès le début d'élaboration de leur projet. Accès et rampe, choix de la structure, desserte verticale, normes de sécurité incendie, ventilations, accessibilité personnes handicapées, reprises de sous-oeuvre des mitoyen etc... sont les principaux "casse-têtes" qu'ils doivent résoudre en parallèle à la prise en compte des enjeux architecturaux et urbains.

1 - La taille de la parcelle :

En Zac ou dans le cadre d'aménagement d'ampleur, le découpage opérationnel ou le regroupement parcellaire prennent souvent en compte les normes et le dimensionnement des parkings et recherchent des distributions et des accès simplifiés et judicieusement localisés (rampe partagée pour plusieurs lots, parkings communs pour plusieurs lots etc....). Le parking est donc, dès le départ, intégré "naturellement" à la logique, au fonctionnement des opérations. De manière générale, les grandes parcelles sont facilement adaptables à l'aménagement de sous-sols de stationnement. Les difficultés apparaissent plutôt pour les petites opérations.

Les terrains de très petite taille ne sont toutefois pas concernés : l'impossibilité technique que cite le règlement est naturellement admise. L'article U.H.12.1 - précise dans ses dispositions générales : " S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes ..." De fait, le rez-de-chaussée de telles opérations est libéré d'une série de contraintes pénalisantes et son aménagement s'en trouve clarifié et facilité. Reste la question de la compensation ...





Nous pensons finalement que le problème se pose essentiellement pour les parcelles isolées de taille moyenne, c'est à dire "juste" assez étendues pour qu'un parking puisse y être prévu. Nous savons que les éléments tels que la rampe (droite ou courbe) et le bloc de desserte verticale sont d'un impact incompressible (en moyenne 100 m²). Les schémas nous rappellent également que l'emprise de la circulation et des places, normalisées, ne peut être réduite. L'ascenseur à voiture est quelque fois utilisé pour remplacer la rampe: son emprise n'est pas négligeable (6,00 m x 3,00 m env.) et son installation et sa gestion engendrent des coûts prohibitifs que les maîtres d'ouvrage redoutent...

En conséquence, de telles opérations sont, en quelque sorte "déformées" ou "bricolées" pour accueillir le parking et les éléments techniques qui lui sont liés. Les répercussions négatives sont ainsi diverses :

- surcoût de construction: obligation de créer plusieurs niveaux pour atteindre le nombre de places réglementaire (d'où l'importance de la qualité du sol et de la tenue des héberges voisines). L'article U.H.13.1, définissant la superficie des espaces libres (50 % de l'emprise hors de la bande E, plantés d'arbres de haute tige) empêche souvent l'extension du sous-sol sur la totalité de la parcelle (du moins son premier sous-sol...).
- respect des règles draconiennes de sécurité incendie : ventilation haute traversant l'immeuble de bas en haut, grilles de prise d'air en façade, sorties de secours etc...
- absence de caves et de locaux de rangement au sous-sol pour les logements.
- présence des relevés d'étanchéité (becquets à 15 cm du sol fini) sur le pourtour des rez-de-chaussée, sur la rue ou dans la cour et le jardin.
- traitement de l'accès aux rampes, depuis la rue, pénalisant les rez-de-chaussée.

Sorties de parking au nu extérieur



Sorties de parking en renforcement



2 - Le traitement des accès aux rampes:

Malgré les efforts de certains architectes pour intégrer ces accès dans la façade, leur présence demeure pénalisante pour l'aspect général du rez-de-chaussée en raison des contraintes qui conditionnent leur fonctionnement (largeur et hauteur du passage libre, porte ou grille d'entrée mobiles, signalisation et sécurité, traitement du trottoir, bateau et bornes, ventilations basses, etc...). Beaucoup de ces accès situés très en retrait, ménagent des creux dans la façade, en prolongement du trottoir. Sans statut clair, et souvent très mal aménagés: sous-faces mal traitées, flocage, descentes de fluides dévoyées, matériaux bruts, etc... ces espaces résiduels sont réellement pénalisants pour l'aspect de l'immeuble.

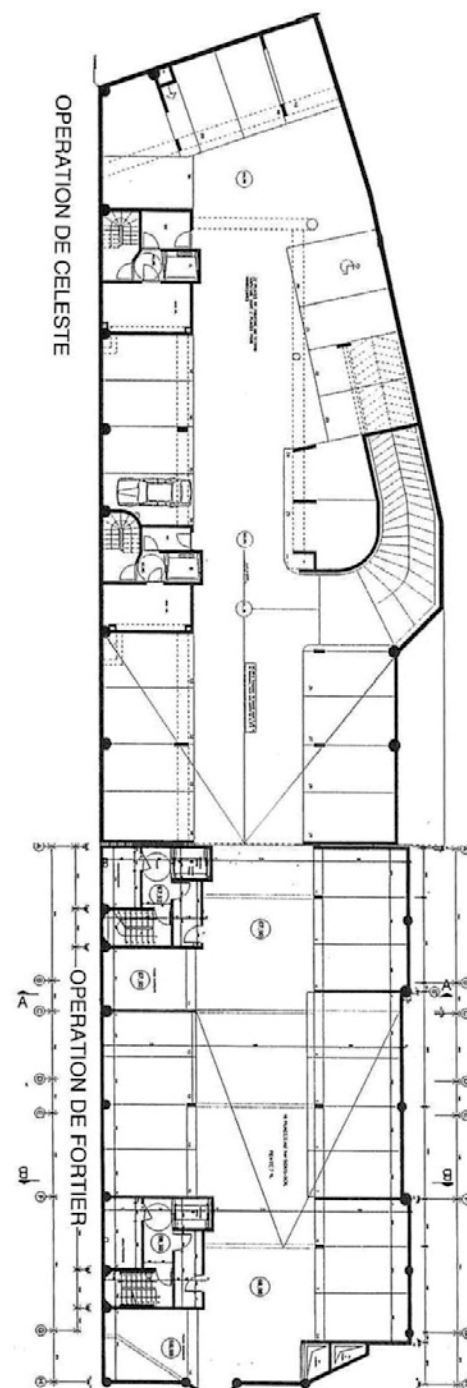
A ces creux s'ajoutent d'autres éléments liés à la desserte de l'immeuble tels que le porche vers la cour ou le hall d'entrée. Le retrait ainsi amplifié peut occuper la moitié du rez-de-chaussée sur une profondeur importante. Accentué par une saillie au premier étage, cet effet de "dent creuse" produit une altération, une rupture dans l'ensemble des façades du rez-de-chaussée.

Certains architectes parviennent (très rarement) à intégrer la rampe dans le volume général du porche d'accès principal, ou, lorsque la parcelle est profonde, à repousser la rampe vers l'intérieur.

Beaucoup de portes sont placées au nu extérieur (quelques fois dans les mêmes conditions d'accès ou de largeur de trottoir que celles qui sont implantées en retrait). Dans ce cas, leur intégration dans l'ensemble de la façade est plus facile à résoudre, malgré le nombre très limité de solutions permettant de traiter de manière satisfaisante l'aspect de la porte, qui est souvent un modèle standard sans qualité esthétique particulière.



Avenue Parmentier-Paris 11ème (Paillot-Verdier architectes)



3 - Dénivelé :

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, les répercussions d'un dénivelé de la rue sont assez mineures sur le fonctionnement d'un sous-sol de stationnement. Aucun problème particulier pour les petites parcelles, par exemple, étant donné leur largeur faible (le dénivelé entre les deux limites mitoyennes est limité) - l'entrée du parking étant plutôt située dans la partie la plus basse du terrain pour raccourcir sensiblement la rampe - (voir schéma).

Quant aux grandes parcelles, l'espace est bien entendu suffisant pour organiser des rampes de rattrapage, des plateaux décalés par demi-niveau, voire des planchers des stationnement en légère pente, si sortie et entrée sont situées sur des rues différentes ou débouchent à des altimétries décalées.

Exemple des Amandiers :

Dans le cas particulier de la Zac des Amandiers, où les niveaux de logements sont fractionnés par plateaux décalés afin de suivre le fort dénivelé du terrain, les solutions suivantes ont été adoptées :

- les parkings sont quantifiés pour absorber les places des lots ne pouvant bénéficier de stationnement en raison de leur étroitesse.
- ils sont communs à plusieurs opérations contigües (maître d'ouvrage identique).
- ils sont décomposés en plateaux décalés (à pente faible parfois) pour suivre le dénivelé du terrain et les décalages des rez-de chaussée.

Opérations mitoyennes de Céleste - Fortier : rues des Partants et Gasnier Guy (dénivelé du sol de 68,00 à 73,00 ngf) - organisation d'un accès et d'une rampe communs pour les deux opérations - quelques trames en pente de 7% (portion de la rue la plus pentue). Profondeur des parcelles de 19,00 m permettant un stationnement classique (places latérales et circulation centrale).

Opérations mitoyennes de FFL - Laisné : rue Robineau (dénivelé du sol de 79,50 ngf à 81,50 ngf) - organisation d'un accès et une rampe communs pour les deux parkings décalés en altimétrie, coté bas, sous le lot de FFL. Stationnement classique (places latérales et circulation centrale).

La bonne coordination entre les architectes, le maître d'ouvrage unique, l'aménageur et les services de la voirie ont certainement facilité la mise au point de ces parkings et de leurs accès qui fonctionnent parfaitement malgré le relief prononcé du site.

4 - Questions:

Dans le futur, la voiture particulière du parisien devra-t-elle encore accéder, depuis la périphérie de la ville, au travers du quartier et par la rue, au coeur de chaque opération nouvelle, à la porte du chaque logement ? - pourquoi pas dans le logement lui-même comme dans les lotissement de maisons individuelles -

Nous venons de montrer les contraintes fortes qu'entraîne cette logique sur l'organisation l'immeuble parisien de taille moyenne dans un tissu diffus, en pénalisant fortement le fonctionnement de son rez-de-chaussée où se produit précisément le contact entre la parcelle et la rue (sans parler des nombreuses contraintes sur l'aménagement de l'espace publique ...).

Biensûr, les dispositions adoptées sur la zac des Amandiers nous semblent particulièrement convaincantes, tout en rappelant que ce type d'opération est exceptionnel et qu'il ne peut être généralisé.

Quelles solutions mettre en place pour les petites parcelles isolées ? Reporter les places manquantes dans le voisinage immédiat (problème déplacé mais non résolu), comme l'autorise le règlement ? ou compenser par des places dans un parc public ?

Dans son article " *Un projet d'abandon* " Bruno Fortier parie plutôt sur la discipline de l'automobile : " *De même que le viaduc Daumesnil et l'opéra Bastille contribuent à le définir en solidifiant ses franges, on pourrait imaginer - sur des sites à déterminer - que des parkings silos viendraient délimiter le faubourg, signalant ses limites et les ponctuant physiquement. Cette solution, courante dans les villes italiennes ou allemandes et récemment préconisée par l'équipe de Renzo Piano pour le centre de Gênes et par Alvaro Siza pour celui de Lisbonne, nous paraît en effet à l'éventrement prévisible du paysage, ou une simple entrée de parking prend vite une dimension incohérente au regard des impasses, des cours et des passages dont la présence sur rue ne se signale que par des failles d'une discrétion constante.* ".

Cette stratégie est-elle envisageable pour Paris ? Au-delà des obligations réglementaire futures qui entendraient résoudre tous les problèmes du stationnement à l'échelle réduite de la parcelle et de l'immeuble, une réflexion de fond sur les transports individuels (qu'il ne nous appartient pas de mener dans cette étude) n'est-elle pas indispensable à l'occasion de l'élaboration du PLU ?

rue de Javel-Paris 15ème (Leclerc-Dusapin architectes)



Cour rue Oberkampf-Paris 11ème (F.Borel architecte)



Cour rue Ramponeau-Paris 20ème (J.Ripault architecte)

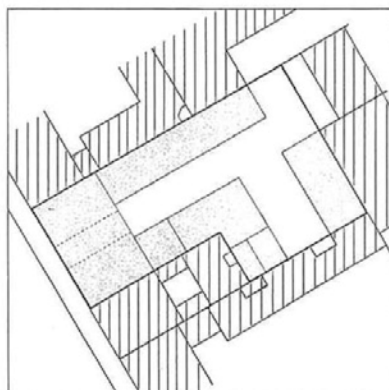
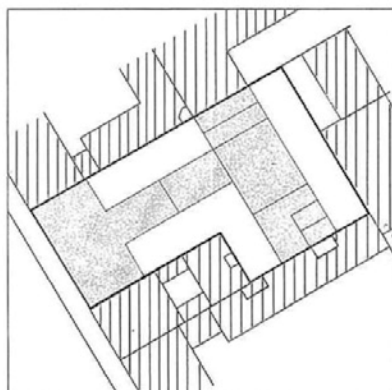
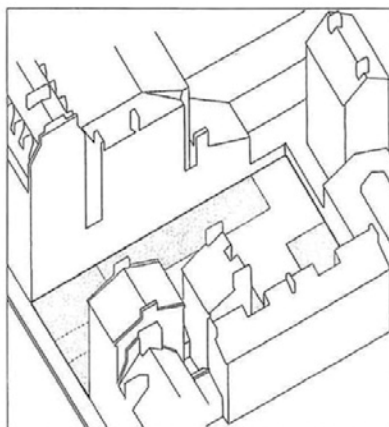
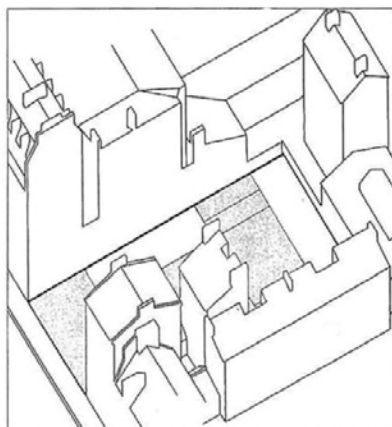
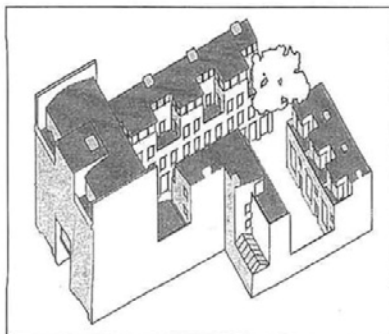
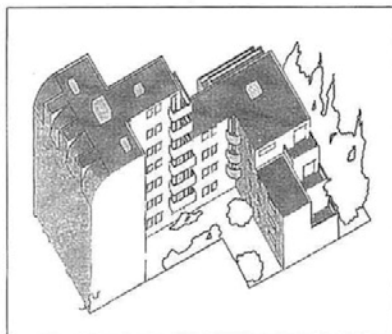
DEUXIEME VOLET :

L'ARCHITECTURE ET LE CŒUR D'ÎLOT

Comme nous venons de le souligner, le POS a d'abord privilégié l'alignement pour garantir la cohérence de l'espace public: il tend effectivement à prendre en compte les caractéristiques des différents tissus urbains et quartiers de Paris, **du côté de la rue**. Ce souci apparaît moins nettement, en revanche, pour les règles régissant l'intérieur des îlots et l'occupation de la parcelle. Dans ces espaces intérieurs, les quelques règles existantes restent essentiellement inspirées par les critères hygiénistes: les contraintes d'espacement entre bâtiments y exigent la création de vides, de prospects importants sans rapport d'échelle avec le tissu environnant qui est issu d'une sédimentation progressive et ancienne résultant d'une absence de règlement.

Dans un article intitulé "Après la loi, le débat" Françoise Arnold note que maintenant que la forme de l'espace public est figé par des règles qui sont aujourd'hui admises par tous, le débat se déplace: " ... l'administration, soucieuse de garantir l'homogénéité de la rue, trace une épure, qui associée au Cos, règle le gabarit de l'immeuble, le nombre d'étage en retrait, le tout dans le respect de l'alignement et le dégagement des héberges. La créativité architecturale s'exprime alors essentiellement en terme de composition de façade et non pas de volume. Le respect de cette dimension publique semble aujourd'hui accepté. Cependant le débat se déplace; il atteint l'intérieur de la parcelle..." .

En effet, la parcelle est au cœur du débat actuel sur l'évolution des règles qui définiront les futurs modes d'occupation du sol parisien. "Séjourner dans l'envers du décor, signifie aujourd'hui la nécessité d'une nouvelle enquête pour reconnaître ce qu'il en est des spécificités morphologiques de chacune des situations urbaines reconnues, de chacune des "parties de ville", spécificité morphologiques dans les modes de constitution du "tissu urbain", et notamment dans la configuration des espaces libres, cours, passages, jardins etc..." nous dit Jacques Lucan.



Simulation, sur une parcelle fictive mais typique du faubourg Saint-Antoine, du même projet répondant aux prescriptions de deux règlements urbains différents (Document G. Sensini, APUR).

A gauche : Le POS actuel : un corps de bâtiment sur rue, et un second qui lui est perpendiculaire à l'arrière, les adossements aux mitoyens étant interdits. Des espaces résiduels séparent les constructions des parcelles voisines.

A droite : La proposition de POS de quartier autoriserait les adossements aux mitoyens, et permettrait ainsi de constituer des cours, lieux véritablement appropriables à l'abri des nuisances de la rue.

1 - ORGANISATION DU BATI DANS LA PARCELLE :

1 - Au centre ou sur les limites :

Le règlement de la zone UH - **article U.H.7** favorise-t-il, au-delà de la bande E, plutôt l'implantation des bâtiments au milieu de la parcelle, en recul des limites séparatives ? alors que l'**article U.H.7.2** annonce sans ambiguïté : *"Les constructions à édifier au-delà de la bande E peuvent être implantées en limite séparative."*

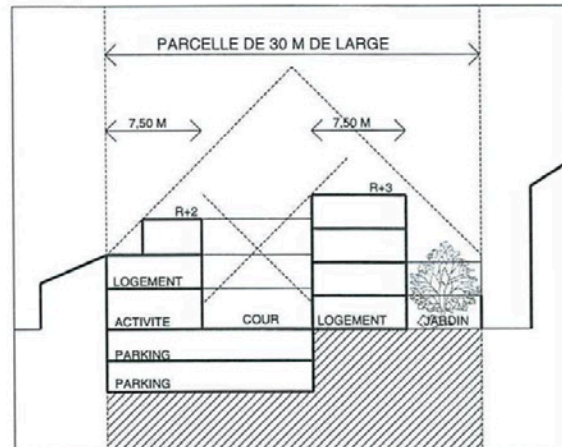
C'est en effet en s'implantant au centre, qu'une construction peut atteindre sa hauteur maximale, en raison des prospects, et reproduire dans la parcelle, de par sa double orientation, le même type de logement que ceux situés sur la rue, mais au calme.

Cette implantation offre, entre autres, de nombreux avantages pour un opérateur privé : épaisseur accrue du bâtiment, donc plus "rentable" en plan, linéaire de façade optimisé, pas de nécessité des reprises en sous-œuvre des fondations des mitoyens voisins puisqu'on s'en éloigne ... Cette logique qui consiste à s'éloigner des voisins et rechercher le soleil, permet aussi de valoriser les étages supérieurs, "sculptés" dans les volumes maximum qu'autorise le règlement, grâce aux terrasses par exemple. Cette implantation en T est nettement mise en évidence par l'étude qu'a menée l'APUR dans la mise en place du POS fin concernant le faubourg Saint-Antoine.

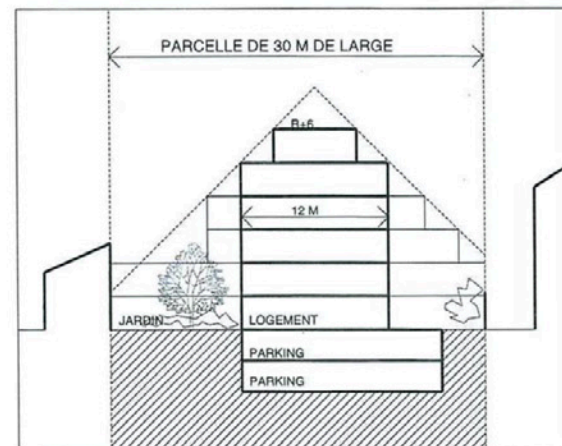
2 - Cour ou jardins privés:

En s'éloignant de la limite parcellaire la cour disparaît : les deux bandes latérales de part et d'autre du bâtiment sont traitées en jardins privatifs de plain-pied avec les logements : la situation du rez-de-chaussée pénalisante "commercialement" est contrebalancée par la présence du jardin privatif. Les promoteurs privés n'aiment pas le logement à rdc en vis à vis, mono-orienté, et donnant sur une cour ou "tout le monde passe"... La cour véhicule donc une image relativement négative chez les maîtres d'ouvrage privés qui entendent vendre des logements sur rue ou sur "jardin" en évitant la cour parisienne jugée trop "sombre" et peu valorisante (par opposition à l'avant-cour des hôtels particuliers dont tout le monde rêve ...)

Par ailleurs, la cour est génératrice de problème de gestion et de statut : charges d'entretien "augmentées". La cour qui assurait, dans la profondeur de l'îlot, la transition de parcours entre le public et le privé disparaît. Les dispositifs de sécurisation de l'immeuble (codes, interphones..) "verrouillent" l'accès au logement et à la parcelle et depuis la rue. Le cœur de la parcelle se privatise dans son ensemble, perd nettement sa fonction distributive et son aspect de mixité, et n'est plus qu'une succession de jardins privés ou décoratifs en pied d'immeubles.



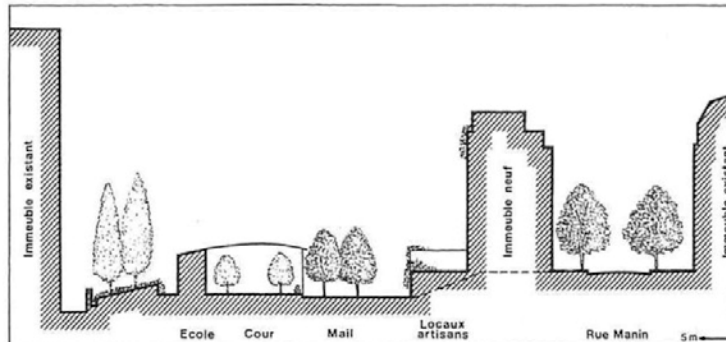
FORMATION D'UNE COUR AU CENTRE DE LA PARCELLE



IMPLANTATION DES BATIMENT AU CENTRE DE LA PARCELLE



Coupe sur mail planté-ZAC Manin-Jaurès-Paris 19ème



Cité Beauharnais-Paris 11ème (P.Colombier architecte)

2 - LA MIXITE ECONOMIQUE

1 - Chacun chez soi :

Evidemment, dans un tel contexte, il n'est plus question de mixité économique au sein de la parcelle et encore moins de mixité sociale.

Le logement privé neuf, vendu au prix fort, peut-il co-exister véritablement avec l'activité artisanale dans une même opération ?

Aujourd'hui les maîtres d'ouvrages, même institutionnels tendent à se spécialiser, pratiquant la "monoculture", et, fervents adeptes du "chacun chez soi", ils rechignent à réaliser des opérations basées sur une mixité de programme en ayant chacun des exigences difficilement compatibles avec celles des autres. Sur ces nouvelles contraintes de gestion qu'ils évoquent, viennent s'ajouter des contraintes extérieures telles que les règlements de sécurité incendie (de plus en plus draconiens) imposées par la présence d'activités artisanales en cœur de parcelle (superposition d'établissements de types différents etc.).

Dans beaucoup d'opérations d'aménagement, les activités ou les commerces qui ont du mal à s'implanter sont souvent remplacés dans les rez-de-chaussée d'immeubles par des équipements intégrés de la Ville de Paris ou du tertiaire. C'est le cas, par exemple, du mail de la ZAC Manin-Jaurès ou les locaux d'artisanat prévus au départ dans le programme, sont aujourd'hui occupés par des professions libérales (3 architectes, 2 paysagiste, 2 médecins et pour un artisan luthier).

Certes, quelques rares immeubles industriels ont été réalisés en cœur d'îlots (ZAC Dorian, Manin-Jaurès, Citroën-Cévennes) et seule la cité Beauharnais réalisé dans le années 1980 présente aujourd'hui les caractéristiques de mixité au sein d'un même lot ou immeuble.



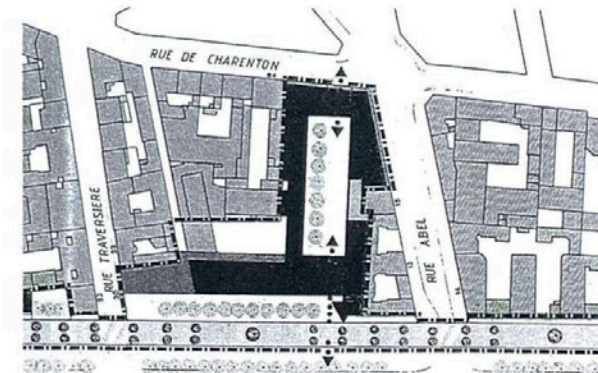
2 - Un cas récent , Abel-Traversière:

Citons l'exemple très récent de l'opération " Abel-Traversière, à la limite du Faubourg Saint-Antoine : quelques vastes locaux destinés à l'activité sont répartis autour d'une vaste cour intérieure pavée à laquelle on accède par un porche au nord et un passage, au sud, depuis le viaduc de la Bastille.

Le cahier des charges d'aménagement de îlot établi par la SE-MAEST et l'architecte Samir Tabet reprend les principaux dispositifs du nouveau POS "fin" élaboré pour le Faubourg Saint-Antoine: hauteur des RDC de 3,50 m minimum pour permettre l'implantation de locaux d'activités sur l'ensemble des rez-de-chaussée , cour de desserte minérale plantée de quelques arbres. Sa géométrie s'inspire, théoriquement, des cours d'artisanat voisines. Son échelle est malgré tout différente - 18 m de large - en raison des prospects.

Trois programmes de logements différents sont regroupés autour de cette cour pour introduire une "variété sociale" : des logements PLI rue de Charenton (3 F, P.Céleste architecte), des logements en accession libre donnant sur la promenade plantée du viaduc (Parnasse, Brénac et Gonzales architectes) et un immeuble "placard" résidence d'étudiants (Parnasse, Audren et Schlumberger architectes).

Cet ensemble, en cours de livraison, bénéficiera sans doute de son emplacement exceptionnel entre le viaduc de la Bastille et la rue de Charenton pour attirer des artisans "prestigieux". Il est encore trop tôt pour dresser un bilan détaillé de cette opération qui revêt un caractère exceptionnel - cette expérience pourra-t-elle se renouveler ailleurs dans le faubourg, sur des parcelles plus étroites et plus profondes ?



3 - EVOLUTIONS POSSIBLES :

1 - Question de forme :

En fin de compte, nous pensons que c'est probablement la nature de la commande, maîtrise d'ouvrage privée ou publique et institutionnelle, qui influe sur le mode d'occupation de la parcelle et du cœur d'îlot - "C'est aussi la forme de la parcelle qui est déterminante pour l'organisation bâtie qui se développe sur son emprise. Sa figure et sa dimension sont bien entendu déterminantes pour fixer son occupation bâtie.." explique P. Micheloni. Nous estimons, en effet, qu'aujourd'hui les règles du POS ne sont pas un obstacle automatique à l'aménagement de cours parisiennes. Elles laissent même des espaces de liberté aux architectes passés maîtres dans l'art de s'immiscer dans une parcelle, avec l'aide de l'Architecte-Voyer et de maîtres d'ouvrage "intelligents".

On est étonné, lors d'expositions de projets de concours, par la diversité et la richesse des réponses architecturales des différents candidats à partir du même programme de logements, des mêmes contraintes de site et des mêmes contraintes réglementaires.

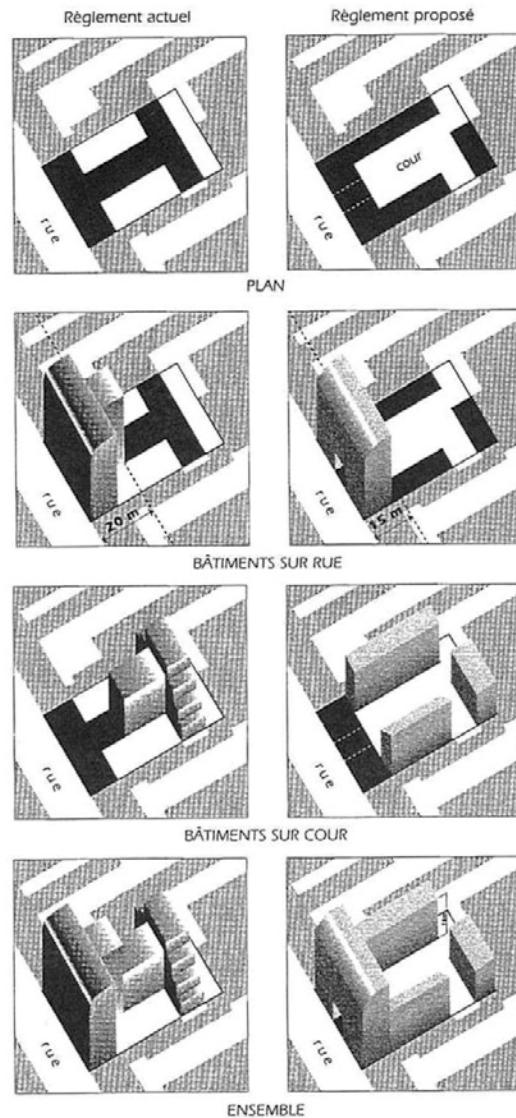
Pourtant, il serait tentant, en s'inspirant de règles déjà mises en places dans certains POS de quartiers de faubourgs, d'investir plus largement le champ du cœur d'îlot et d'orienter le règlement vers un contrôle accru des formes urbaines qui s'y construisent : dans ce cas, le (les) règlement (s) ne devraient-ils pas tenter de décrire, sans les appauvrir, des formes urbaines multiples et complexes issues d'un processus de fabrication de la ville non réglementaire ?

2 - Evolutions des règles :

D'autres pistes consistent à proposer des évolutions d'ordre général par exemple: **limiter la "hauteur plafond" du bâti au-delà de la bande E**. La densité autorisée des constructions serait "redistribuée" sur l'ensemble de la parcelle, en créant des adossements plus nombreux sur les mitoyens et ainsi une multiplicité d'espaces libres à l'échelle d'un tissu urbain plus riche et complexe, dans la profondeur de l'îlot.

Ces nouveaux prospects, défavorables à l'implantation du logement à rez-de-chaussée inciteraient peut-être les maîtres d'ouvrage à chercher une autre affectation, réintroduisant ainsi un nouveau type de mixité en cœur d'îlot ?

Pour compléter ce dispositif, il serait nécessaire d'ajouter des règles favorisant l'implantation sur les fonds voisins et de réduire sensiblement les prospects de bâtiments en vis à vis sur une même parcelle, au-delà de la bande E.

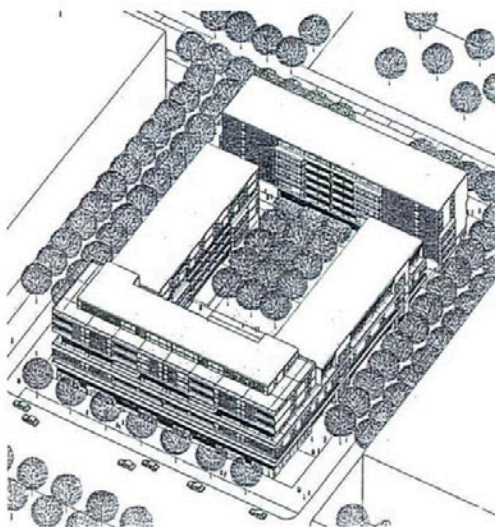


Règle de construction sur les cours :

Dans le faubourg Saint-Antoine, les cours constituent des espaces d'organisation essentiels de la vie quotidienne. Le règlement actuel, à gauche, tend à faire disparaître les cours, en favorisant la construction de bâtiments dans le centre de la parcelle, ainsi que le dégagement, en périphérie, d'espaces libres résiduels difficiles à traiter et à utiliser.

Le règlement proposé incite à une organisation des constructions autour de cours créées par l'aménagement d'espaces libres dans le centre de la parcelle ou par le prolongement des espaces libres voisins. Priorité est donnée à l'implantation des constructions par adossement sur les bâtiments riverains existants. La hauteur des constructions est limitée.

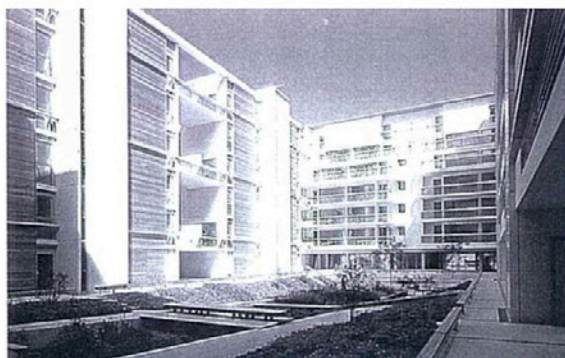
PORTE D'AUBERVILLIERS - LOT.B
142 logements P.L.A.-P.L.I



Cour ZAC Bercy-Paris 12ème



Cour rue de Meaux-Paris 19ème (R.Piano architecte)



Cours ZAC Porte d'Aubervilliers-Paris 18ème

3 - La bande E à 15,00 m ? :

Actuellement, c'est dans la **bande E**, sorte de "zone franche" de 20,00 mètres d'épaisseur, que les architectes cherchent à réaliser le maximum de constructibilité pour éviter, si possible de "s'aventurer" au-delà, lieu à haut risque : recours, conflits de voisinage, référé préventif, prospects imbriqués et complexes, reprises de sous-oeuvre etc... La logique continue de densification de la "croûte" de l'îlot, au détriment de son intérieur, pourrait-elle s'inverser en réduisant son épaisseur ? Un amincissement de la périphérie, entraînerait vraisemblablement un phénomène de redensification du cœur de la parcelle, une sorte de "ré-équilibre" et permettrait, en outre, une plus grande perméabilité de vue et de parcours entre la rue et la cour.

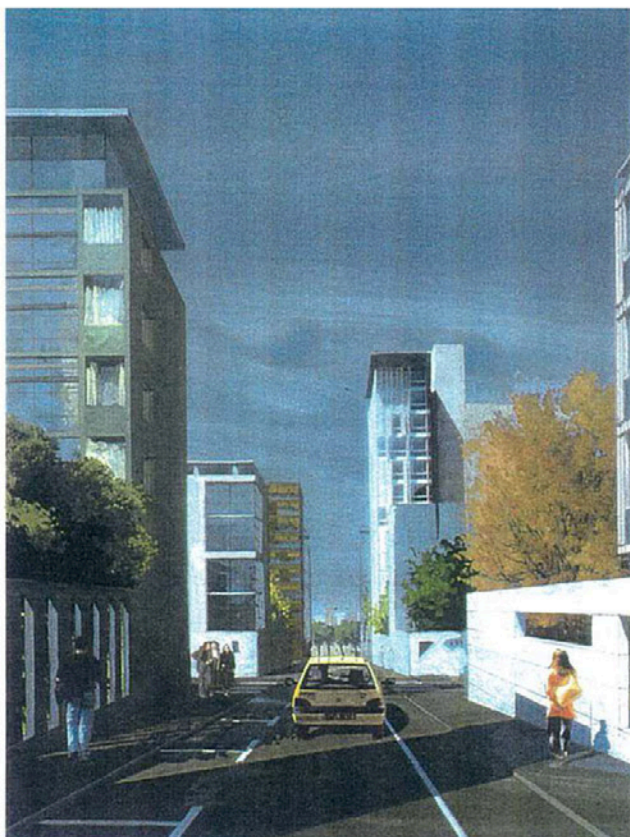
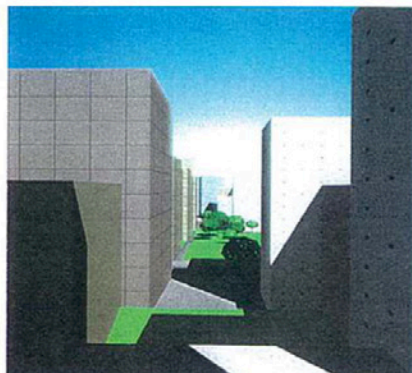
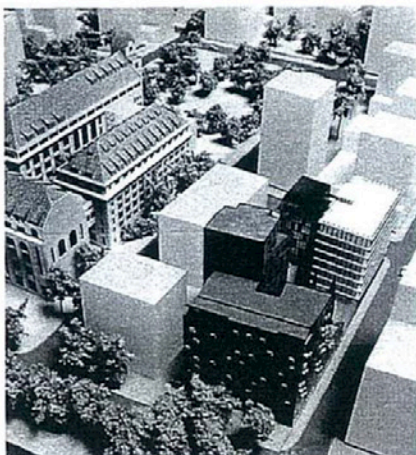
Toutefois, cette réserve de constructibilité, en front de rue, ne donne-t-elle pas finalement aux architectes plus de liberté dans les choix d'implantation de leur projet dans la parcelle ?

4 - CŒURS D'ÎLOTS EN ZAC :

1 - Les grandes emprises et Le Palais Royal:

Cette "cristallisation de la croûte" caractérise leur zonage, notamment celles qui sont issues d'aménagement d'emprises foncières importantes. Les îlots issus de leur plan de masse sont, en général, formés d'une périphérie de logements autour d'un cœur vide traité un jardin. Quelques alternatives ponctuelles sont réalisées : pour y implanter un équipement (crèche et des ateliers d'artistes Zac Chevaleret - Jeanne d'Arc ou le traitement de l'îlot T3 à Paris Rive Gauche ...) ou un hôtel industriel, par exemple.

Le découpage de ces nouveaux îlots donne lieu à un nombre limité de lots, voire même à un lot unique (immeuble-îlots de la ZAC porte d'Aubervilliers par exemple) et lorsqu'ils sont étendus, le jardin intérieur est largement perceptible depuis l'espace public, au travers de percées importantes, ménagées dans le bâti (Zac de Bercy, Porte d'Aubervilliers, Paris Rive-Gauche,...). L'îlot tend à s'ouvrir, à la manière d'un Palais Royal comme c'est le cas dans la ZAC Dupleix ou la Zac de la Porte d'Asnières .



Quartier Masséna-ZAC Paris Rive Gauche 13ème

2 - Ville du type 3 , un bocage urbain figé :

Christian de Portzamparc, architecte coordonnateur de la Zac Porte d'Asnières, opère dans le quartier Masséna de Paris Rive Gauche une radicalisation de l'ouverture : rien ne distingue plus le cœur de la périphérie de l'îlot . Les immeubles de logements et les espaces libres qu'ils génèrent (cours ou jardins) sont disposés "aléatoirement" sur des îlots peu profonds suivant des règles dont seul l'architecte coordonnateur possède les clefs. La complexité de mise en oeuvre opérationnelle du quartier Masséna, champ d'expérience pour la "troisième ville", est réelle: l'équipe de Christian de Portzamparc doit fournir un travail de coordination extrêmement précis et assidu pour la réussite du projet. Ici , l'architecte coordonnateur et son cahier des charges se substituent à la règle qui, ailleurs, permet à la ville de se renouveler progressivement, presque naturellement. Ainsi cette expérience, possible dans le cadre d'une ZAC, sur un plan "pittoresque", nous semble difficilement quant à l'élaboration de règles applicables aux secteurs diffus.

Henri Bresler nous met en garde : "... Aussi serait-il vain de vouloir, comme le préconisent certains, ouvrir l'ensemble des îlots pour accéder à quelque "troisième ville" dont les architectures, telles les pièces d'un jeu d'échec sur un échiquier, se présentent comme de purs objets de délectation".

Si le paysage urbain que Christian de Portzamparc nous propose, a des séduisantes apparences du faubourg en formation, d'une banlieue chic en devenir ou encore d'un "bocage urbain", il semble, en réalité, se transformer au fur et à mesure de sa concrétisation opérationnelle en un morceau de ville entièrement figé qui ne pourrait accepter aucune évolution ou substitution . Les bâtiments à quatre façades sont isolés les uns des autres par des vides issus eux-mêmes des règles de prospect et n'offrent aucun pignon sur lequel s'adosser (le mur pignon parisien n'est-il pas le maillon essentiel d'une mécanique de renouvellement urbain ?). Comment se feront l'évolution et la transformation d'un tel quartier dans le futur ? comment se transformera le bâti et selon quelles règles, une fois la Zac terminée et intégrée dans le PLU ? Ce mode de fabrication d'une "ville définitive" correspond-il au mode de production actuel des bâtiments qui tendent à "saturer" un lot ou une parcelle en utilisant immédiatement le maximum constructible autorisé ?

ZAC des Amandier-Paris 20ème



ZAC Réunion-Paris 20ème



3 - La Zac du faubourg :

Dans cette dernière décennie, en parallèle aux opérations de reconquête des grandes emprises ferroviaires ou industrielles, d'autres Zac ont été lancées dans différents faubourgs de Paris: Réunion, Moskova, Goutte d'Or, Amandiers... etc ... D'échelle plus modeste, dans un périmètre souvent morcelé, phasées et étalées dans le temps, elle doivent prendre en compte le tissu urbain et social dans lequel elle s'insère : les lots à bâtir, issus ou non du remembrement de plusieurs parcelles, s'intercalent entre des bâtiments à conserver, ou à réhabiliter.

Les cahiers des charges conçus par les architectes coordonnateurs qui complètent les documents d'urbanisme (Paz et règlement de zone) , incite fortement les architectes au mimétisme . La rupture de traitement stylistique entre la façade sur la rue et celle sur cour est nette : cette dernière, d'inspiration moderne (larges baies vitrées, balcons filants, toitures terrasse ..) s'oppose alors à l'élévation sur la rue, plus "poliment dessinée" - doit-on en déduire que la créativité architecturale se fait dorénavant dans les cours ? - les logements d'Edith Girard pour la SIEMP , rue des Vignoles en sont un exemple parmi tant d'autres.



ZAC Moskova-Paris 18ème



Abel-Traversière-Paris 12ème



Rue Richomme-Chateau Rouge-Paris 20ème

5 - ETUDE DE CAS :

Nous consacrons ce chapitre à l'étude de sept cas récents, pour comprendre la façon dont leurs architectes ont intégré les règles et les données d'un site et d'un programme, pour implanter leur projet dans la profondeur de la parcelle.

Ces sept opérations de logements ont été conduites par des maîtres d'ouvrage publics (SGIM, RIVP, SEMEA XV, Logis Transport) sur des parcelles de taille relativement importante, du moins dans leur largeur. Elles sont situées dans des secteurs différents, dans le cadre du POS sur du parcellaire conservé, ou de ZAC d'emprise modeste. Elles comportent toutes du bâti sur la rue dans la bande E, et leurs architectes ont choisi d'implanter les bâtiments autour d'une cour centrale, en arrière dans la parcelle.

Nous avons décidé de ne pas étudier les projets basés sur le même principe, mais situés sur un parcellaire très étroit (Gazeau, rue de l'Ourcq, Borel, rue Oberkampf, par exemple), car ces opérations, très publiées, nous semblent trop atypiques: programme particulier de très petits logements (La Poste) permettant de réduire l'échelle du bâti, contrats de cours communes et nombreuses dérogations réglementaires ...

Liste des opérations :

fiche 1 : bd de Charonne - APRAH

fiche 2 : rue de la Croix nivert - C. Furet

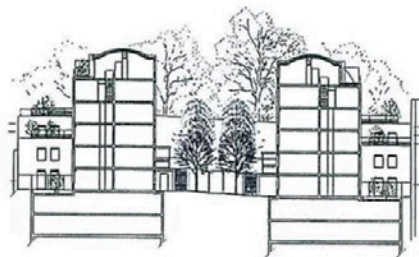
fiche 3 : rue du Chefdelaville - Girard et Israël

fiche 4 : rue Petit - Girard et Israël

fiche 5 : rue de la Roquette - Diener et Diener

fiche 6 : rue de l'amiral Mouchez - W. Kagan

fiche 7 :rue des Suisses - Herzog et De Meuron



168-170, BOULEVARD DE CHARONNE 75020 PARIS

Maître d'oeuvre: **APRAH**
 Maître d'ouvrage: **SAGI**
 secteur: **UH a**
 programme: **101 logements PLI**
200 m² de commerce
158 places de stationnements

surface du terrain:

4000 m²

caractéristiques de la parcelle:

Parcelle de 48 m de large se resserrant à 40 m sur la rue avec une profondeur moyenne de 80 m.

densité:

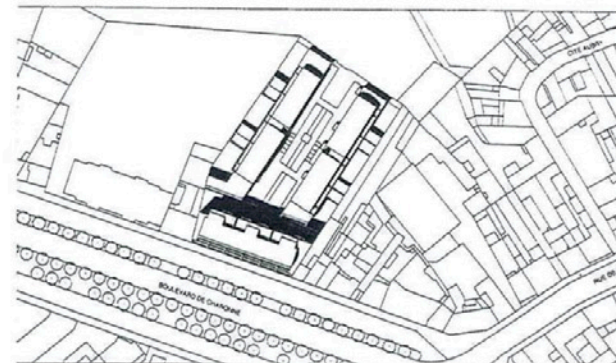
10103 m² soit une densité de 2,5 pour un COS autorisé 3

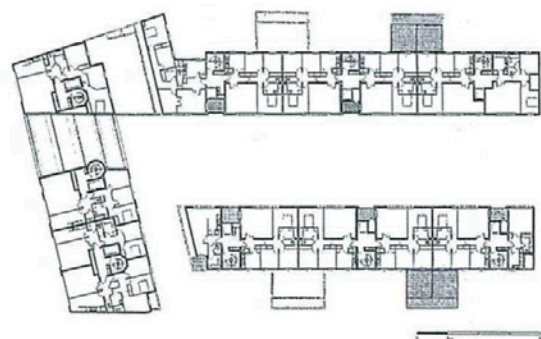
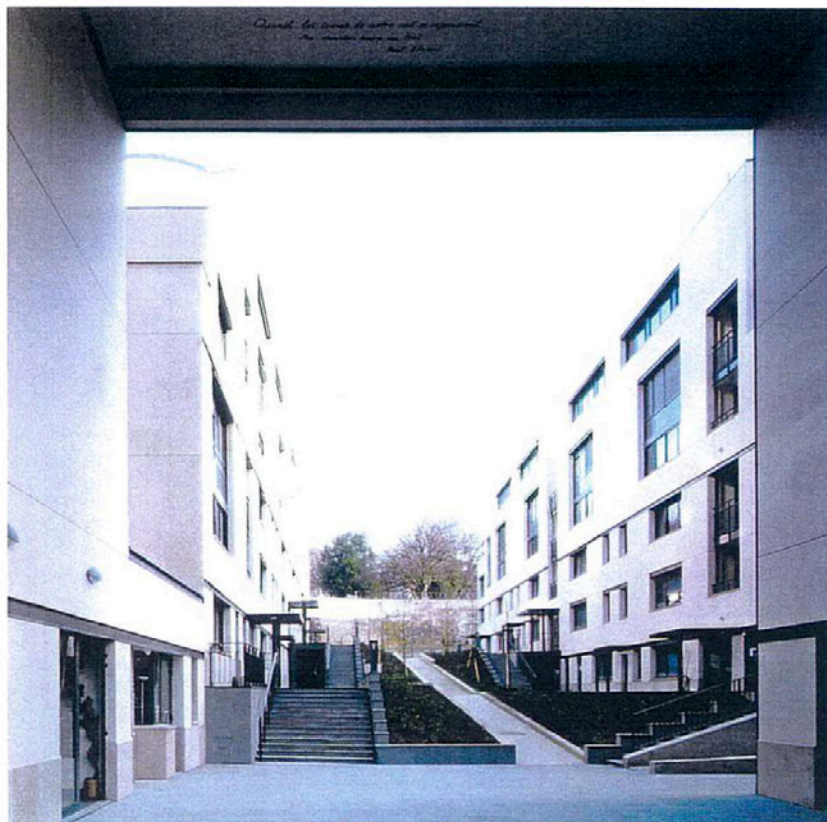
implantation des bâtiments dans la bande E (boulevard de Charonne):

-1 bâtiment R+8 d'environ 15 m d'épaisseur dont les trois derniers niveaux sont en retrait sur la rue. La hauteur de façade à l'alignement ainsi créée s'accorde avec les immeubles mitoyens. Les logements sont tous traversants.

-1 commerce à RDC. Le reste étant occupé par les trois cages d'escaliers, divers locaux de services et un gigantesque porche sur 4 niveaux d'environ 10 m de large.

Cette percée monumentale a pour but de laisser apercevoir les arbres du Père Lachaise au fond de la parcelle fortement pentue (10%) et surtout d'établir une continuité entre le boulevard et la rue intérieure qui distribue le reste du programme.





implantation des bâtiments au-delà de la bande E:

Deux corps de bâtiments parallèles R+5 et R+4 suivant la déclivité du terrain. Reprenant par leurs percements l'échelle de maisons de ville superposées, ils s'adossent aux limites séparatives par des ailes R+1 formant des patios ou courettes de 6 m de profondeur (distance minimum pour aménager des vues principales). Ces bâtiments proposent une riche typologie de logements: en L autour des patios, duplex, "flats" traversants avec vue sur l'espace central et le cimetière...

Tous les logements sont accessibles aux handicapés par un jeu de rampes et d'ascenseur situé à mi-pente.

Vides, cours et jardins en coeur d'îlot:

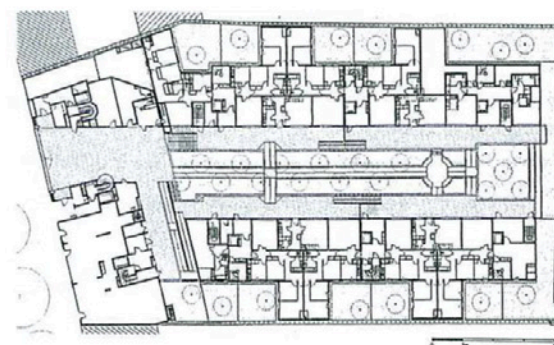
La double progression, en profondeur et en altitude, vers le fond de la parcelles accentue le passage de la ville et son boulevard vers la nature et les arbres du cimetière. Cette rue ou cour plantée de 15 m de large, est parcourue en son centre par une rampe rectiligne de 10 % pour faciliter l'intervention des pompiers vers les bâtiments du fond (2ème famille B). Aujourd'hui c'est l'accès principal piéton (vélos, poussettes, caddies, ...) réservant les aires latérales à des activités plus statiques.

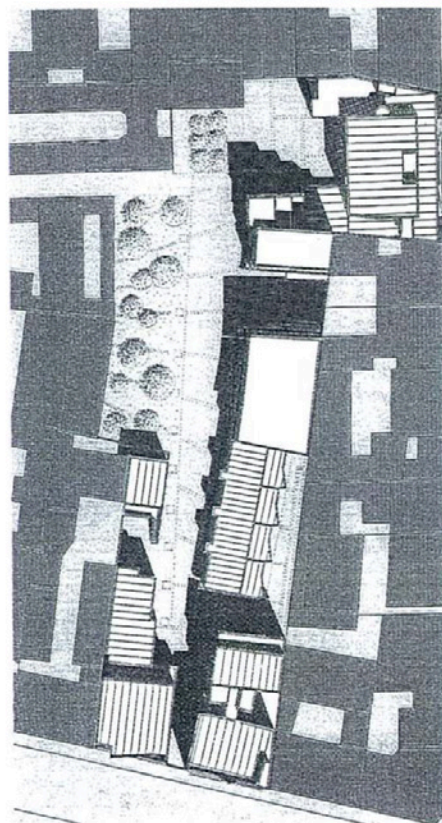
A noter qu'ici les parkings occupent le volume de la pente et seul le centre est réservé à la pleine terre pour des plantations de hautes tiges.

Nos remarques sur le projet:

En investissant l'épaisseur de ce tissu typiquement faubourien par cette grande cour plantée, espace de transition entre l'espace public et l'espace privé des logements, les architectes ont créé un véritable lieu de convivialité (nombreuses fêtes de locataires...).

Si le porche surdimensionné paraît altérer l'intimité de la cour, il a le mérite de permettre un "point de vue" sur les arbres du cimetière depuis le trottoir opposé du boulevard.





**32-36, RUE DE LA CROIX NIVERT,
48-54, RUE LETELLIER 75015 PARIS**

Maître d'oeuvre: **Catherine Furet**
Maître d'ouvrage: **SEMEA XV**
secteur: Plan de masse (dans une Zone UHc)
programme: 79 logements PLA
2 commerces
111 places de stationnement

Surface du terrain: environ 3000 m²

Caractéristiques de la parcelle:

Une vaste parcelle d'environ 28 m par 110 m de profondeur accessible à partir de la rue de la Croix Nivert avec un débouché latéral vers la rue Letellier.

Densité:

SHON: 6708 m² soit une densité de 2,5. Cos autorisé 3 ;

Implantation dans la bande E (rue de la Croix Nivert) :

Sur la rue de la Croix Nivert, deux bâtiments R+6 et R+5 encadrent une faille toute hauteur et utilisent toute l'épaisseur de la bande E pour venir s'accrocher sur les pignons voisins, tout en ménageant leurs courettes .

Les commerces qui occupent tout le rez-de-chaussée sur la rue prolongent leur vitrines de part et d'autre du passage.

Implantation dans la bande E (rue Letellier):

Bâtiment à R+6 entre mitoyens.

L'accès principal à la cour se fait au travers d'une faille toute hauteur sur la rue de la Croix Nivert. Il est possible de ressortir latéralement, en fond de parcelle, vers la rue Fondary ou à travers le bâtiment sur la rue Letellier.

Implantation au-delà de la bande E:

Les constructions s'adosent docilement sur les héberges voisines en limite nord de la parcelle, créant ainsi un épannelage et un rythme de constructions variés . Ce dispositif offre une typologie riche de bâtiments: hauteur décalées (R+2 à R+6), implantation en lignes brisées. Quand la largeur de la parcelle le permet un petit bâtiment s'écarte de la limite pour ménager une courrette plus privative.



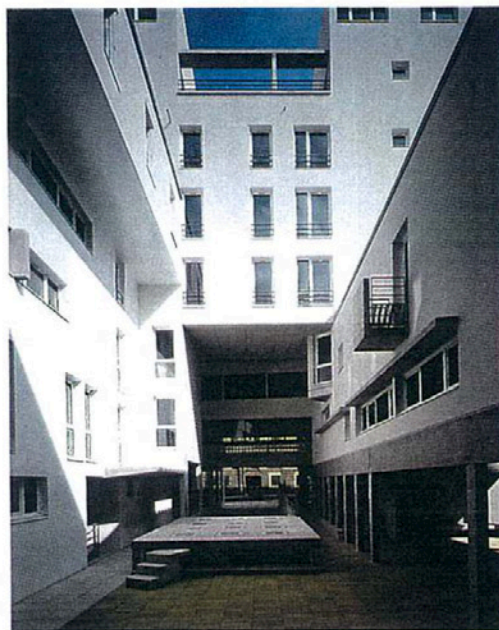
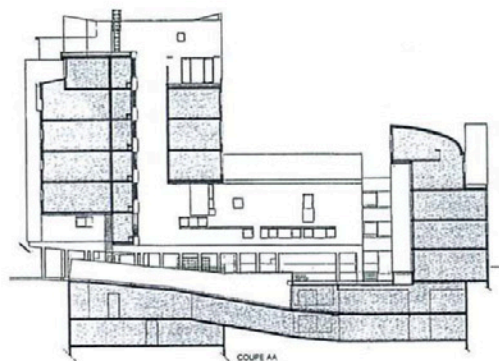
Nos remarques sur le projet :

Ce vaste espace intérieur est volontairement ouvert sur les cours voisines : par les vides que le projet génère et l'implantation du bâti en appui sur les mitoyens, Catherine Furet insère efficacement son architecture dans un îlot qu'elle complète quasi naturellement.

Elle a choisi, dans le même temps, d'organiser un parcours. Il débute, Croix Nivert, par un passage toute hauteur et étroit (3 à 4 m de large) mais clairement identifiable, depuis la rue. La cour minérale, fonctionne ensuite comme un passage piéton se dilatant en son centre, pour permettre la création d'espaces plantés sur la limite sud.

Cet espace intérieur est un des plus vaste que nous présentons dans ces fiches : sa taille aurait pu permettre l'organisation d'un programme mixte, comme à Abel-Traversière. Le maître d'ouvrage qui est un aménageur de Zac, donc apte à maîtriser ce type d'opération, a malgré tout choisi d'y réaliser des logements, uniquement.





8-10, RUE DUCHEFDELAVILLE 75013 PARIS

Maître d'oeuvre:	Olivier Girard-Laurent Israël
Maître d'ouvrage:	SGIM
secteur:	ZAC CHEVALERET-JEANNE D'ARC
aménageur:	SEMAPA
programme:	41 logements PLI
	405 m ² de commerces
	62 places de stationnement

Surface du terrain : 1350 m²

Caractéristiques de la parcelle:

Lot de ZAC: 33,5 m de large, 40,30 m de profondeur. La limite du fond est sur le périmètre ZAC (les règles d'implantation des bâtiments par rapport à cette limite sont identiques à celles du POS) . Latéralement les bâtiment s'implantent suivant la règle des vis-à-vis à l'intérieur du périmètre d'opération.

Densité:

SHON: 4478 m² soit une densité de 3,3.

Implantation dans la zone hachurée de 20 m (rue Duchef-delaville) :

Bâtiment R+7 d'environ 16 m d'épaisseur , au centre, et 12 m en raccord avec les immeubles mitoyens.

L'accès à la cour intérieure, aux logements, au parking (la rampe est déporté vers l'intérieur du lot) s'effectue par l'intermédiaire d'un porche unique d'une hauteur double. Deux surfaces commerciales sont réparties de part et d'autre du porche .

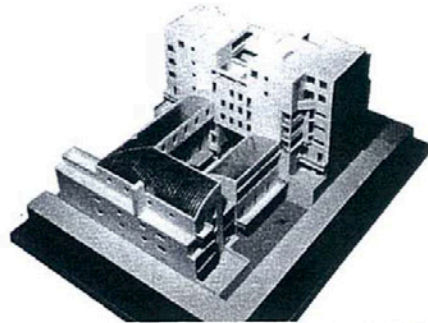
Implantation au-delà de la zone hachurée de 20 m :

Des corps de bâtiments (R+2 et R+3+combles) de 6 m d'épaisseur sont implantés de chaque côté de la cour, en continu.

Côté ouest, le volume est posé sur des pilotis qui permettent une transparence vers le jardin, en continuité de celui du voisin. La faible épaisseur des bâtiments permet une organisation traversante des logements entre cour et jardin.

Organisation dans la parcelle:

Le projet offre un série de cours variées. Une première courette au centre du bâtiment, sur rue, éclaire le passage sous porche avec sa rampe d'accès au parking et les paliers d'étages. Dans l'axe se trouve la cour principale (8 m de large par 16 de long).



Les dalles bois du sol de la cour, les panneaux de façades dans l'axe du porche, l'encorbellement sur deux cotés du dernier niveau, confèrent à cette cour les qualités d'un "espace intérieur". L'impression d'exigüité est toutefois compensée par des échappées visuelles, sous les pilotis vers les jardins et par quelques percées dans le volume, vers le ciel.

La rampe de parking est déportée sur la cour. Elle devient ainsi un élément d'architecture à part entière et échappe ainsi à son habituelle relégation dans un coin de la façade. Son extrémité est chapeautée par un petit toit recouvert de pavés de verre, formant estrade.

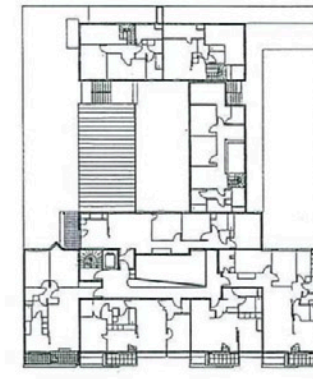
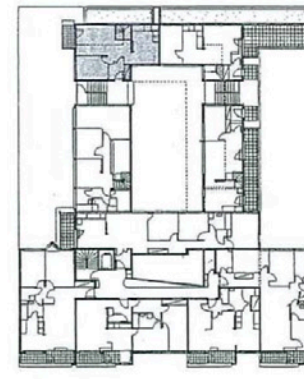
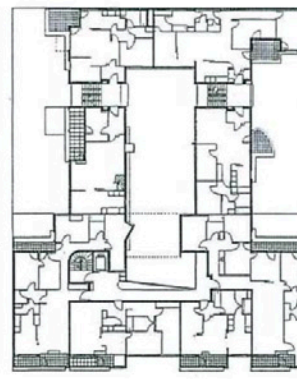
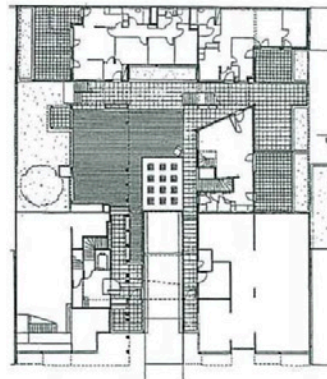
Nos remarques sur l'opération:

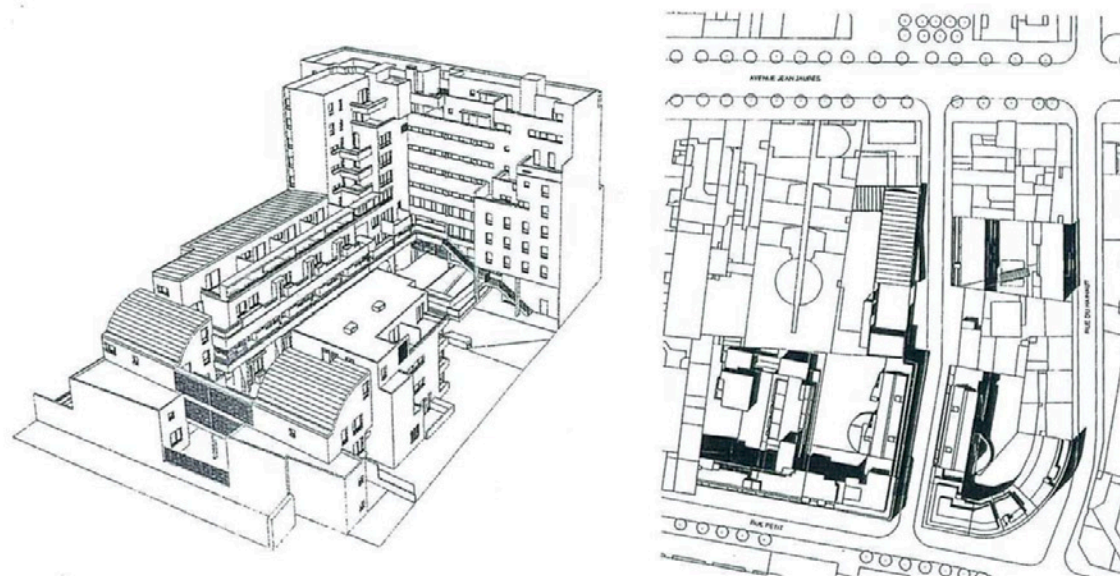
Cette opération située en ZAC aurait pu, comme le prévoyait le plan de zonage et l'aménageur au départ, être implantée dans la parcelle en suivant une configuration en T (efficace pour le rendement de son plan et l'économie du projet, nous l'avons noté).

Les architectes ont proposé le schéma inverse: ils ont préféré "creuser" la parcelle et créer ce véritable espace de distribution et de transition entre la rue et les jardins. La variété des vides enrichit le parcours vers l'intérieur de la parcelle. La faible épaisseur permet une typologie très particulière de logements traversants en duplex.

Un surcoût de construction, lié au fort développé de façade et à la complexité volumétrique de l'opération résulte de ce choix, qui permet en revanche d'atteindre une forte densité (3,3 env.).

Dans un entretien accordé à la revue AMC (n 45 octobre 1993) le maître d'ouvrage (SGIM) explique avoir joué le jeu des architectes et accepté l'idée de la cour. Convaincu de son utilité sur le plan urbain, il reste sceptique quant à la typologie des logements qu'elle implique, pour un tel programme (PLI).





71, RUE PETIT 75019 PARIS

Maître d'oeuvre:	Olivier Girard-Laurent Israël
Maître d'ouvrage:	Logis-Transport
secteur:	UH a
aménagement:	SEDP-lotissement du Hainault
programme:	78 logements PLA et PLATS 200 m2 de commerce 78 places de stationnement

Surface du terrain: 2441 m2

Caractéristiques de la parcelle:

Parcelle de 40 m de large et 60 m de profondeur. Elle est issue du découpage d'un terrain RATP établi selon un plan masse et un cahier des charge conçu par le cabinet d'architectes F.F.L.

Au départ, cette opération d'aménagement intégrée dans la ZAC Villette-Jaurès, a été isolée et transformée en lotissement privé (règles du POS parisien).

Cette parcelle (lot n 6) bénéficie de contrats de cours communes avec les lots 5 et 2 sur ses limites est.

Densité:

SHON : 7172 m2 soit une densité de 2,9 pour un COS autorisé de 3.

Implantation dans la bande E (rue Petit):

Bâtiment R+9 d'environ 12 m d'épaisseur et partiellement de 20 m sur le côté Est du porche. Un commerce sur double hauteur côté opposé avec une réserve en sous-sol.

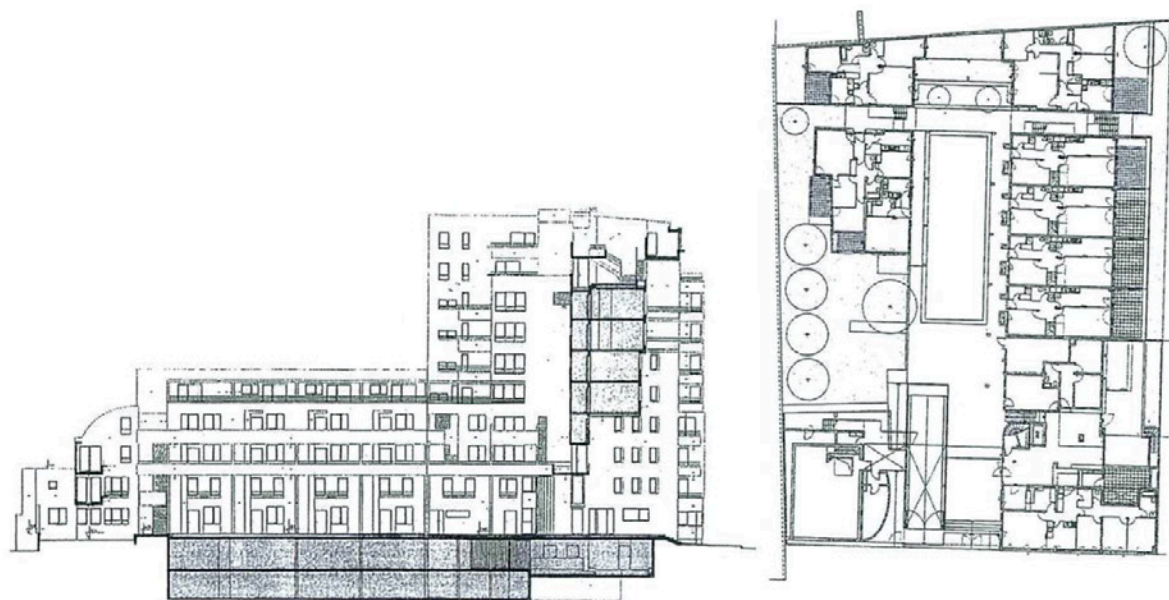
L'entrée, unique, s'effectue par un porche (qui intègre une rampe de parking ouverte) d'une grande hauteur (4 niveaux libres) traversé par des passerelles de distribution, ouverte à R+1 et vitrées sur les 2 niveaux supérieurs, qui donne accès à la cour intérieure .

Implantation au-delà de la bande E:

L'organisation dans la parcelle est asymétrique :

Côté Est, un bâtiment R+4 , très dense, en retour du bâtiment sur rue. Il est organisé en duplex et triplex qui sont desservis directement depuis la cour par une longue coursive à R+2. De l'autre côté, un "pavillon" R+3 se cale dans l'angle nord-ouest .





Là, comme dans l'opération de la rue Duchefdelaville réalisée par les mêmes architectes, une cour longitudinale structure le cœur de la parcelle. Elle est cette fois, plus largement ouverte et asymétrique : vers la rue et vers la cour d'école au nord (filtre de pavés de verre) et s'ouvre largement à l'ouest sur un petit jardin collectif (article UH.13)

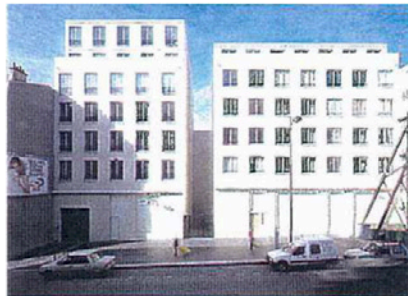
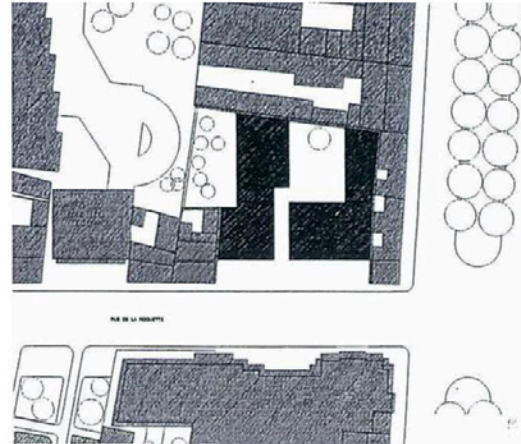
Notre avis sur l'opération:

Cette opération est très similaire à celle de la ZAC Chevaleret-Jeanne d'Arc, légèrement plus importante. Les bâtiments sur cour et sur rue sont plus haut et bénéficient de prospects plus larges. Là aussi, le bâtiment sur rue offre le maximum de constructibilité possible. La desserte des logements sur l'arrière (accès individualisés depuis la cour) s'inspire du modèle de la Villa parisienne.

Ici, l'organisation dans la parcelle est réellement facilitée par les **contrats de cour commune établis préalablement avec les lots contigus, issus du même lotissement.**

Ces contrats permettent aux architectes d'implanter le bâti le plus dense à proximité immédiate la limite parcellaire, ménageant quelques terrasses privatives à RDC jusqu'à limite. Ainsi l'espace de la cour se libère, elle semble plus aérée et s'enrichit de vues cadrées vers l'intérieur de ce vaste lotissement urbain.





177-179, RUE DE LA ROQUETTE 75011 PARIS

Maître d'oeuvre: **Diener & Diener**
 Maître d'ouvrage: **RIVP**
 secteur: **UH a**
 programme: **37 logements PLI**
2 commerces
37 places de stationnement

Surface du terrain:

950 m² env.

Caractéristiques de la parcelle:

Parcelle d'environ 28 m de large sur la rue de la Roquette par 30 m (recul du à un alignement)

Densité:

Shon maximale avec COS autorisé 3

Implantation dans la bande E (rue de la Roquette):

2 corps de bâtiment R+6 et R+7, environ 12 m d'épaisseur implantés en retrait de l'alignement (5 m) dégageant ainsi les hébergements voisins. Les planchers des bâtiments sont légèrement décalés suivant la pente de la rue de la Roquette.

1 local commercial sur double hauteur au RDC de chaque bâtiment (inoccupé).

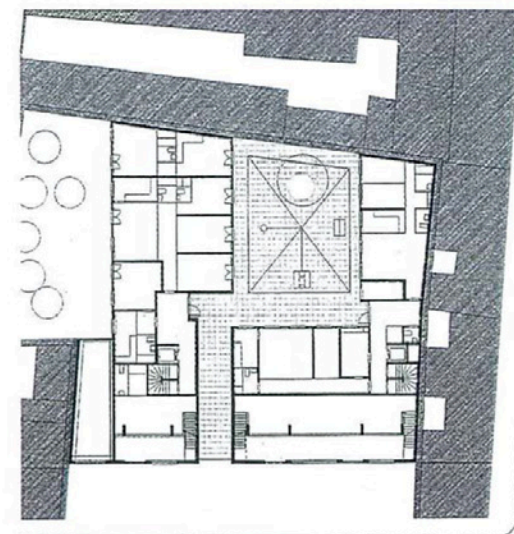
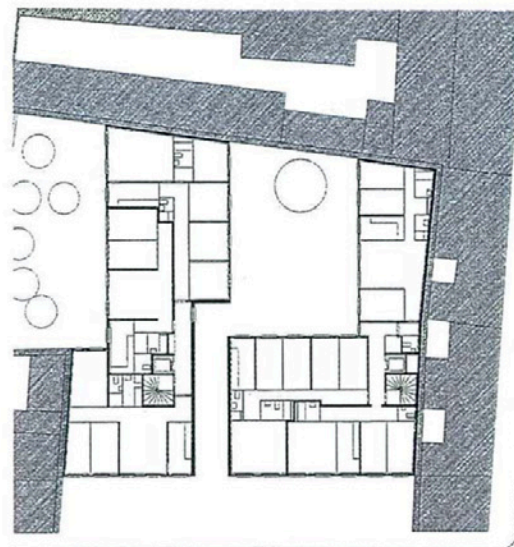
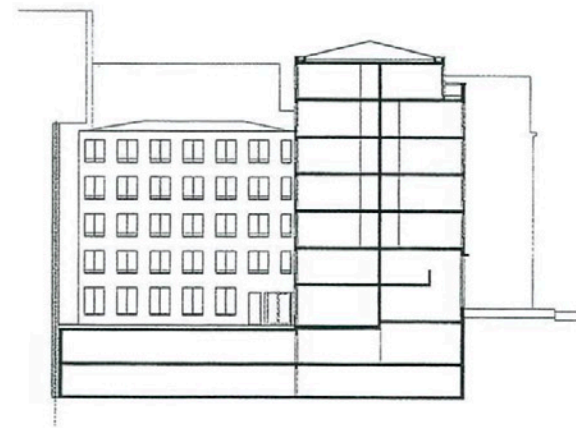
L'accès à la cour et aux logements se fait par l'intermédiaire d'une "faille" toute hauteur (3 m de large) glissée dans la façade sur rue qui la scinde en deux parties de largeur et de hauteur différentes, recréant ainsi une division parcellaire artificielle.

Implantation au-delà de la bande E:

Deux ailes perpendiculaires (R+4) se calent entre le fond de parcelle et le bâti sur rue : l'une est entièrement adossée au mur mitoyen d'une parcelle du Bd de Ménilmontant, l'autre est entre la cour et un jardin (espace de pleine terre planté conforme à l'article UH 13).

Organisation dans la parcelle

La composition des bâtiments est rigoureusement orthogonale, et définit une cour de 12 m sur 16 m, sorte de cube d'air intérieur. Au fond, le pignon laissé à découvert, légèrement de biais, révèle le tracé irrégulier du parcellaire environnant.



La transition entre la rue et l'intérieur s'effectue par un resserrement de murs aveugles, (ou 2 pignons ?), qui se décalent en "baïonnette" pour que la découverte de la cour soit indirecte. L'atmosphère "métaphysique" d'un boîte regardée par trois cotés de fenêtres identiques du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit a de quoi surprendre le visiteur.

Notre avis sur l'opération:

Les architectes ne tentent pas ici une prouesse particulière. C'est d'après nous une cour parisienne somme toute banale: elle dessert les logements depuis la rue, elle est minérale, ses façades sont identiques, les fenêtres sont identiques... la densité conduit à des resserrements et des appuis sur les mitoyens voisins, comme souvent à Paris.

Est-ce là finalement la seule qualité de cette opération ?

La présence pierre massive ne parvient pourtant à dissiper le trouble provoqué par cette succession dénudée de percements, dont les proportions ne sont pas parisiennes, et le recul imposé sur la rue qui est certainement très préjudiciable à l'allure du projet, qui s'isole du front de rue.

L'incompréhension de certains devant la "retenue" de l'architecture provoque cette réponse des concepteurs *"ne pas considérer le logement comme une matière disponible pour de grandes scénographies urbaines qui font s'évanouir la matière même de l'habitat mais plutôt trouver ici, dans ce tissu non homogène une forme qui ne se réfère pas sur elle même et qui développe une logique propre."* La revendication d'une telle autonomie ne révèle-t-elle pas ici un refus de la règle ?



62-68, RUE DE L'AMIRAL MOUCHEZ 75014 PARIS

Maître d'oeuvre: **Michel Kagan**
Maître d'ouvrage: **SGIM**
secteur: UH c
programme: 70 logements PLI
210 m2 de commerce
90 places de stationnements



Surface du terrain:

2120 m2

Caractéristiques de la parcelle:

Parcelle d'environ 45 m de large sur la rue, avec une profondeur variable de 30 m à 60 m, en fonction du parcellaire rue Gazan.

Densité:

6310 m2 soit une densité de 3 pour un COS autorisé 3

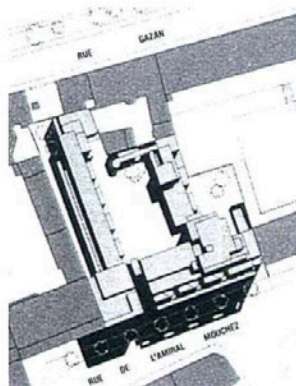
Implantation dans la bande E (rue de l'Amiral Mouchez):

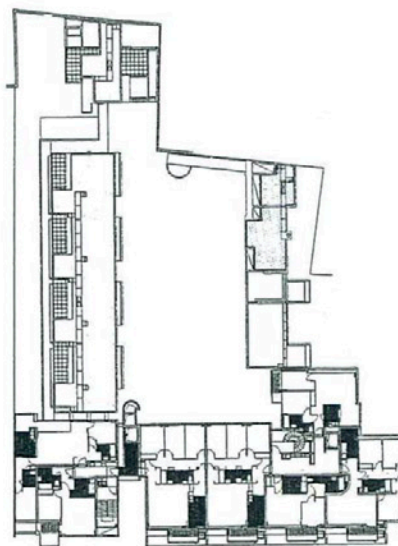
1 bâtiment à l'alignement de 12 m à 14 m d'épaisseur (ponctuellement 20m) entre deux immeubles mitoyens (R+8 et R+10, des années 60 /70) organisé en deux parties : une "faille" est ménagée dans toute la toute hauteur entre une "tour" étroite de 9 étages qui se raccorde au bâtiment mitoyen, le plus haut, d'un côté, et un "immeuble villa" R+8 calé sur le voisin, de l'autre côté.

Cette faille ne traverse pas le bâtiment dans toute sa largeur et permet l'éclaircissement des paliers.

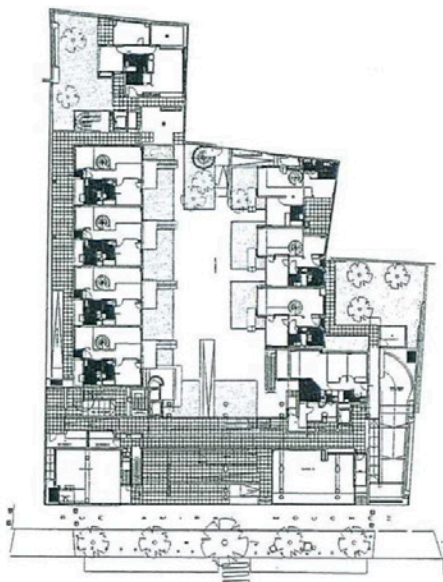
Un grand hall traversant, étiré horizontalement, s'ouvre vers l'intérieur de la parcelle. Surhaussé par rapport à la rue, on y accède en grimpant quelques marches et l'on redescend, de l'autre côté, vers la cour-jardin en empruntant une rampe disposée à la manière d'une passerelle de quai .

Ce hall qui permet d'accéder aux cages d'escalier, de part et d'autre, ménage une véritable transparence vers le centre de l'îlot, jusqu'aux façades arrières des immeubles de la rue Gazan





Plan du 5^e étage.



Plan du rez-de-chaussée.

Implantation au-delà de la bande E:

Deux rangées de maisons de ville, (R+2 et R+3) disposées dans la grande longueur parcellaire, encadrent un grand espace central, en creux, et vont s'appuyer sur les héberges du fond de terrain. Leurs rez-de-chaussée surélevés créent un socle et accentuent encore l'effet de décaissement de la "cour-jardin" (1,25 m coté sud et 0,5 coté nord).

La nette différence d'échelle entre le bâti de front de rue et les maisons dans la parcelle correspond à une différence de typologie des logements: logements à plat et traversants sur la rue, duplex et triplex imbriqués dans les maisons.

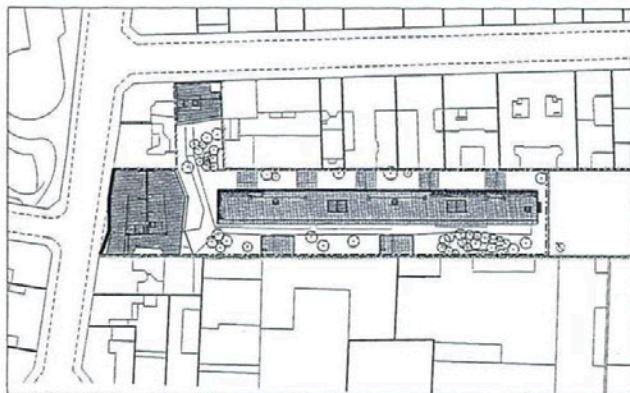
Notre avis sur l'opération:

La fonction de cette cour-jardin nous paraît ambiguë. Elle n'est pas un espace de distribution à proprement parler car l'accès aux maisons se fait par l'arrière: un parcours est organisé, depuis le hall, entre la limite parcellaire et l'arrière des maisons. Elle n'est pas non plus un jardin collectif, vu la nature du sol et le peu de végétation qui y est plantée. Elle ressemble plus à un espace de "représentation" ou de service que l'on découvre depuis le hall, un espace appropriable en cœur d'îlot, une aire de jeux pour les enfants.

Son volume semble découler d'une volonté d'offrir le meilleur ensoleillement possible aux terrasses des maisons et leurs séjours, et de dégager au maximum les vues des appartements traversants de la rue.

L'inversion du cheminement vers les logements permet la découverte d'une série d'espaces libres variés qui enrichissent certainement le parcours qui devient ainsi une promenade architecturale.





17-19, RUE DES SUISSES 75014 PARIS

Maitre d'oeuvre: **Herzog & de Meuron**
 Maître d'ouvrage: **RIVP**
 secteur: **Zone UH b**
 programme: **57 logements PLI**
57 places de stationnement

Surface du terrain: 2734 m²

Caractéristiques de la parcelle:

Une dent creuse de 21 m de large et profonde de 150 m, bordée sur sa limite nord par de hautes héberges (R+5) et au sud, par un mur de cour d'école.

Densité:

SHON : 4824 m² soit une densité de 1,75 pour un COS autorisé de 3.

Implantation dans la bande E (rue des Suisses):

Rue des Suisses, le bâtiment R+6 utilise toute l'épaisseur de la bande E et se raccorde parfaitement avec les pignons voisins, en ménageant des courettes en vis-à-vis de celle 21, rue des Suisses.

Conséquence de cette épaisseur : beaucoup de logements sont mono-orientés avec leurs cuisines en second jour.

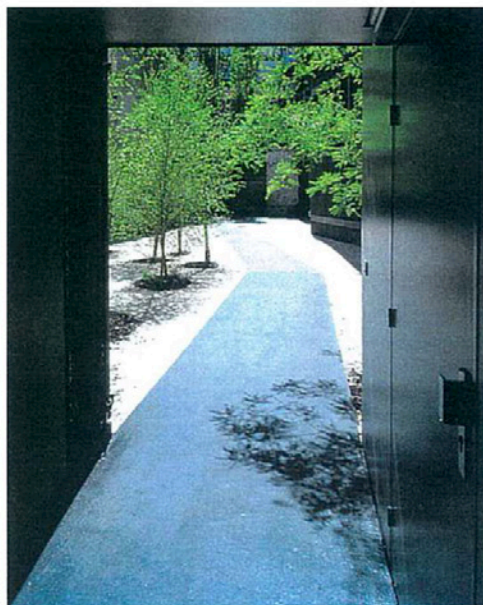
Implantation dans la bande E (rue Jonquoy):

Ce bâtiment (R+6) venu s'ajouter au programme en cours de projet, reprend exactement le même principe de façade, l'inflexion rentrante étant supprimée en raison de largeur moindre de la parcelle.

L'accès à la cour depuis la rue des Suisses se fait par un porche couplé à la rampe de parking. La loge du concierge, les locaux vélos et poubelles sont le long de ce passage d'une hauteur généreuse (3,40m): les logements à RDC sont surélevés de 90 cm par rapport au sol naturel.

Implantation des bâtiments au-delà de la bande E:

Un bâtiment linéaire R+2 longe parallèlement la limite nord et s'ancre à celle-ci par l'intermédiaire d'édicules à RDC encadrant des jardins privatifs. En face, deux petites maisons individuelles R+1 s'adossent au mur de la cour d'école.

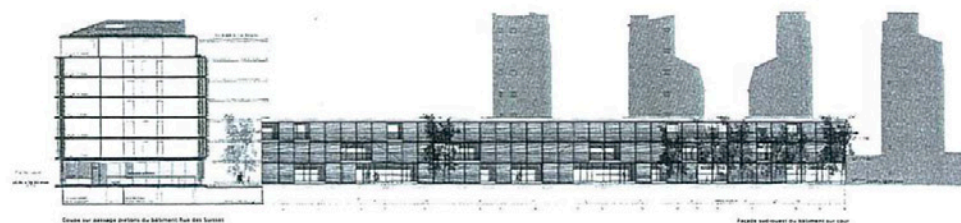
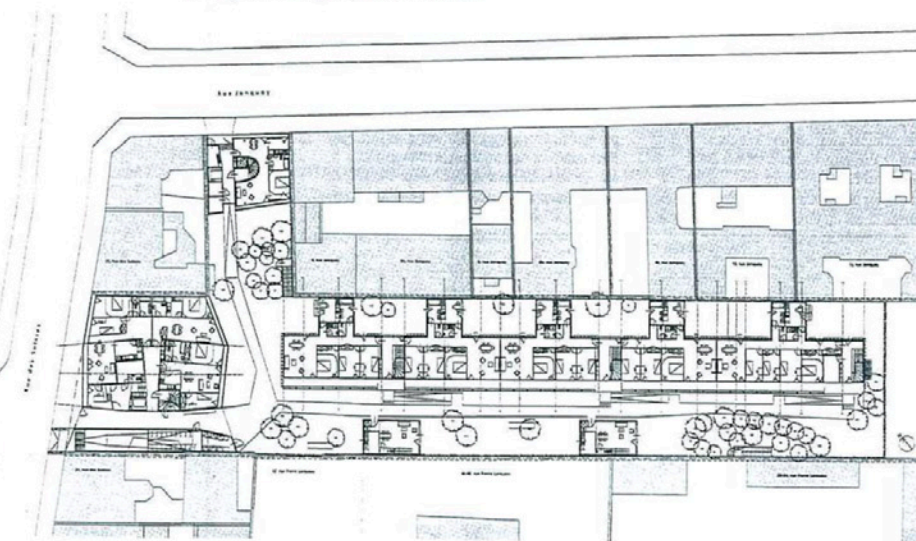


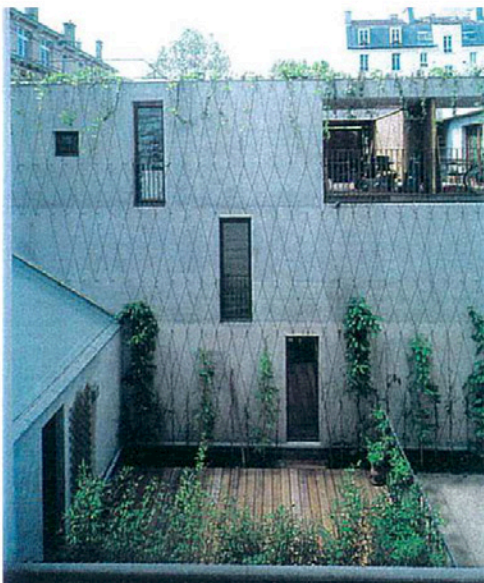
Organisation dans la parcelle :

Le caractère brut des matériaux de façade et des espaces extérieurs renforce l'impression d'inachèvement et révèle bien l'esprit du lieu : béton brut recouvert d'un treillis support de plantes grimpantes, végétalisation sauvage de la toiture, loggias au plancher de bois, surélévation du plancher de RDC comme pour une **construction provisoire**

Au-delà des volumes sur rue, une succession fortuite de trois cours, de fragments de murs anciens et d'espaces végétalisés (dont certains encore en friche au fond de la parcelle) se développe dans la profondeur de la parcelle et renforce encore le sentiment d'une architecture inachevée.

Les cheminements extérieurs, en ciment lissé, organisent un long parcours à angles, au travers de ces différents espaces au statut ambigus. En effet, notons le statut mal défini de la cour intérieure qui est à la fois une zone de circulation, une succession de petits jardins collectifs et un espace extérieur privé protégé par des arbres pour chaque petite maison.



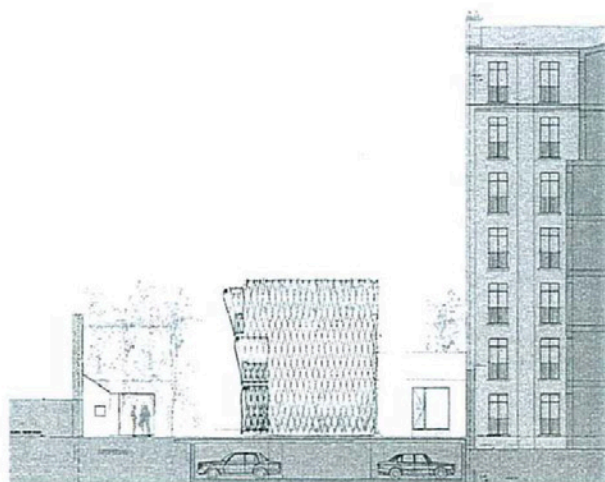


Nos remarques sur le projet :

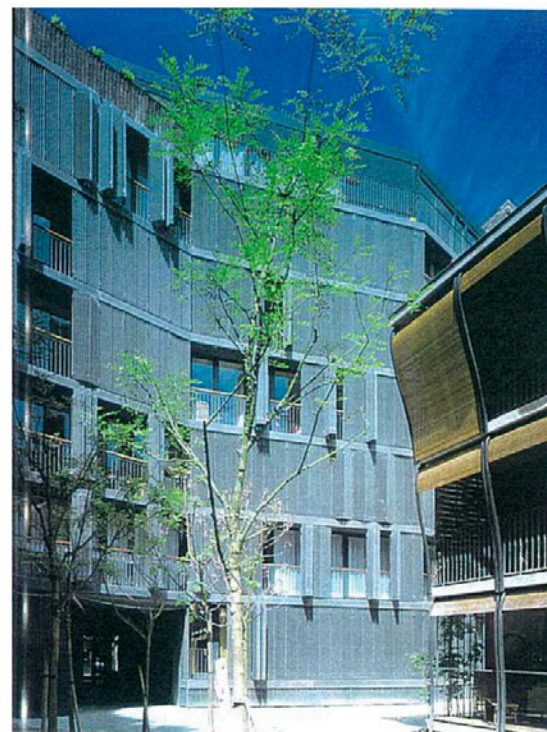
Les architectes ont choisi, ici, de distinguer les bâtiments sur rue et sur cour en jouant sur des oppositions de formes et de matériaux. A la verticalité du bâtiment sur rue, s'oppose la grande longueur du bâtiment sur cour, lui même en opposition avec la verticalité des pignons mitoyens.

Le premier, très dense, est solidement tenu entre les mitoyens et posé sur le sol, le second s'écarte de ses voisins et est légèrement surélevé au-dessus du sol stabilisé. Sa façade de volets bois et son échelle, lui donne l'allure des constructions éphémères des cœur d'îlots de faubourg (pré-haussmanien), l'aspect des ateliers d'artisanat de fond de cour. A l'opposé, les treillis persiennes métalliques de l'immeuble sur rue nous rappelle l'architecture industrielle de fer du XIX^{ème} siècle. Cette opposition contribue à donner à chaque bâtiment un caractère propre, adapté à sa position.

Cette opération est nettement en déficit de densité dans le cœur d'îlot. Les architectes suisses ont certainement bénéficié d'une très grande compréhension de la part du maître d'ouvrage, sensible à leur réputation et leur savoir faire. A l'issue du concours, la RIVP ne pouvait manquer cette occasion unique de choisir ces architectes-là pour construire à cet endroit-là. (Genius loci)



Façade sud-est du bâtiment cour



Contraintes d'implantations en coeur d'îlot:

L'étude de ces cas montre que les architectes densifient le plus possible la bande E pour pouvoir proposer sur l'arrière des bâtiments plus bas. Ils peuvent alors s'approcher des limites parcellaires (latérales) et ménager ainsi un vide au centre du terrain. Ces bâtiments en coeur d'îlot souvent peu épais, offrent des typologies de logements variées (maisons de villes, ateliers d'artistes, petits collectifs, entrées individualisées).

Evidemment ces dispositions sont acceptables avec des bâtiments de faible hauteur respectant des prospects et des vis à vis décents. Il serait difficile aujourd'hui de recréer des cours trop encaissées sous prétexte de préserver un tissu urbain traditionnel. Certains architectes, grâce à la compréhension de leur maître d'ouvrage, sacrifient de la SHON.

La plupart essaient d'orienter ces logements entre cour et jardins en limite de parcelle. Seule Catherine Furet joue plus systématiquement du recouvrement d' héberge.

Ces cours sont souvent largement perceptibles depuis la rue à travers une faille toute hauteur ou un vaste porche. Les architectes des opérations RIVP (rue des Suisses et rue de la Roquette) préservent l'intimité de l'îlot (tradition suisse de confidentialité?):

-franchissement difficile du bâtiment hermétique de la rue des Suisses qui réserve la surprise à l'intérieur d'un espace et d'une architecture.

-chicane énigmatique rue de la Roquette.

Olivier Girard et Laurent Israël proposent une actualisation du porche traditionnel en y installant la rampe de parking.

La dimension des parcelles étudiées facilite l'installation de parkings en infrastructure et la réalisation d'aires de pleine terre imposées par l'article UH 13 du règlement du POS.

Toutes ces opérations sont des programmes de logements sociaux (PLA, PLATS, PLI) mais aucun n'intègre des activités, seulement quelques locaux commerciaux à RDC sur rue.

Abandon du COS:

A travers ces démarches on constate qu'il est important de maintenir une différence de hauteur importante entre les bâtiments situés dans la bande E et les constructions à édifier en coeur de parcelle.

Un plafond nettement plus bas à l'intérieur de l'îlot amènerait les promoteurs à étaler leurs constructions sur la parcelle générant des distributions plus complexes et des vides indispensables.

Dans cette logique le COS pourrait être abandonné au profit de règles de définition de volumes avec une limite d'emprise au sol au delà de la bande E.

Le dépassement de COS est aujourd'hui très rarement autorisé et donc toute surface de circulation collective permettant une distribution originale des logements est bannie par les maîtres d'ouvrage car elle doit être retranchée de la SHON maximum possible.

Ainsi, tout hall d'entrée généreux, passerelle enjambant une cour ou coursive la longeant, double peau protégeant du bruit ou espace tampon entre logement et cour d'activité sont à exclure.

La suppression du COS et donc de la notion de SHON entraînera la mise en place systématique d'études de faisabilité afin de déterminer la constructibilité d'un terrain. Le maître d'ouvrage ne pourra plus déterminer lui-même le rendement d'une parcelle en multipliant sa surface par le COS et d'obliger ainsi son architecte à atteindre la densité maximale autorisée.

Désormais l'architecte et les services instructeurs du permis de construire pourront déterminer ensemble, sur la base de ces règles volumiques, plus complexes à appréhender que le COS, la capacité à construire d'un terrain. Cette étude sera le premier élément réellement quantifiable par le maître d'ouvrage.

Lors de cette phase, devant être reconnue comme un élément important de sa future mission, et donc rémunérée, l'architecte se réapproprierait la maîtrise d'implantation du bâti dans le cœur d'îlot.

Par cette démarche, la règle trouvera une application plus fine à chacune des 75000 parcelles parisiennes sans pour autant être systématiquement adaptée ou modifiée à chaque quartier ou îlot.

Toutefois il semble illusoire de vouloir établir un règlement idéal et définitif et il faut accepter sa remise en cause et son évolution constante comme l'illustre parfaitement l'histoire des règlements d'urbanisme de la ville de Paris.
