

# PARIS PROJET

aménagement urbanisme avenir

numéro 4

ESPACES VERTS  
DANS PARIS.

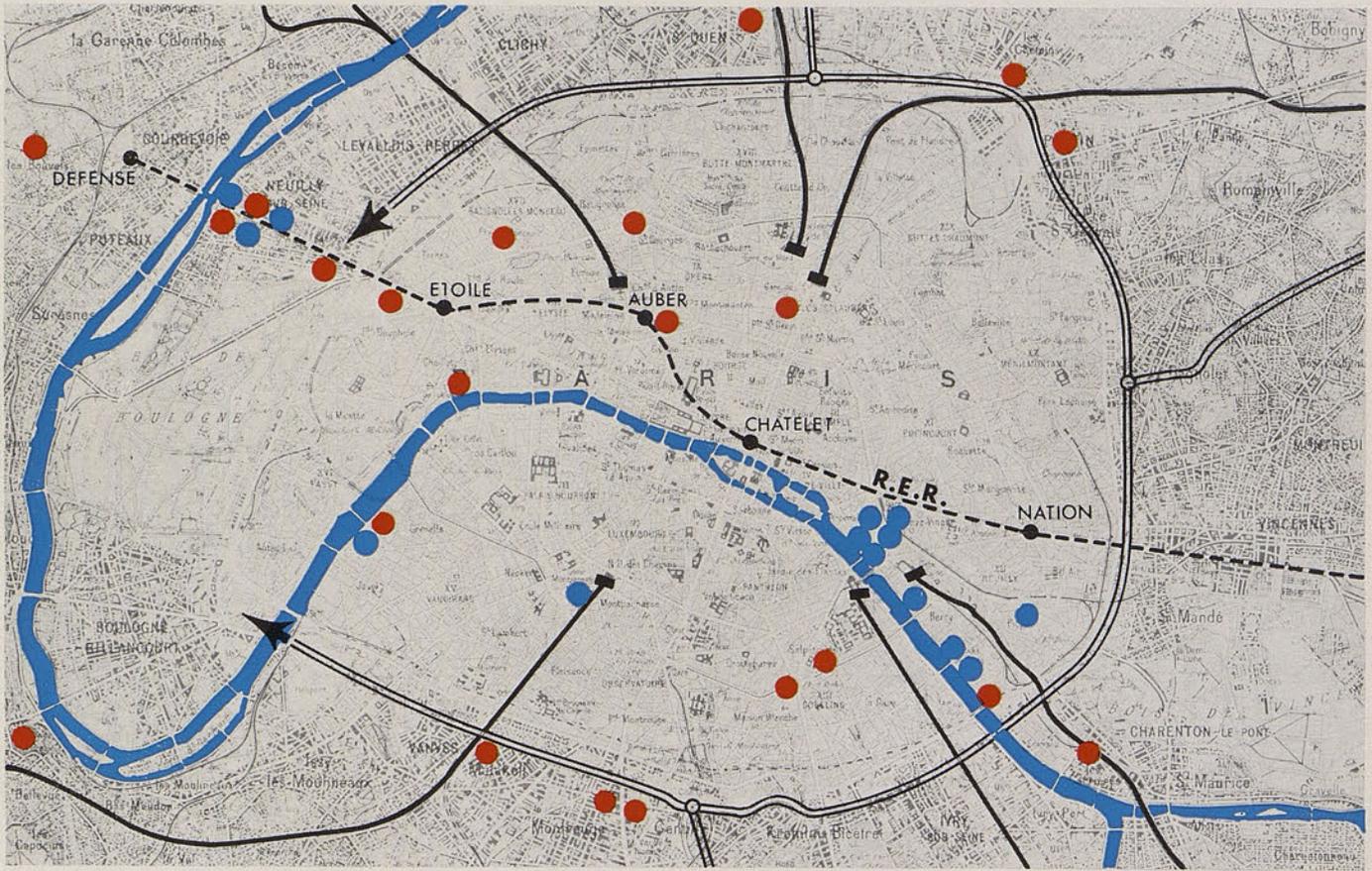
POUR UNE  
RENAISSANCE DU  
PALAIS ROYAL



**l'auxiliaire de la construction immobilière**  
poursuit le développement de son secteur bureaux et locaux  
industriels



**1971** ● 100.000 m<sup>2</sup> en construction  
● 250.000 m<sup>2</sup> en étude.



Une équipe spécialisée se tient à votre disposition pour vous présenter : — ses programmes **“bureaux prestige”** — ses programmes **“bureaux travail”** et résoudre avec vous le problème de vos nouveaux locaux.



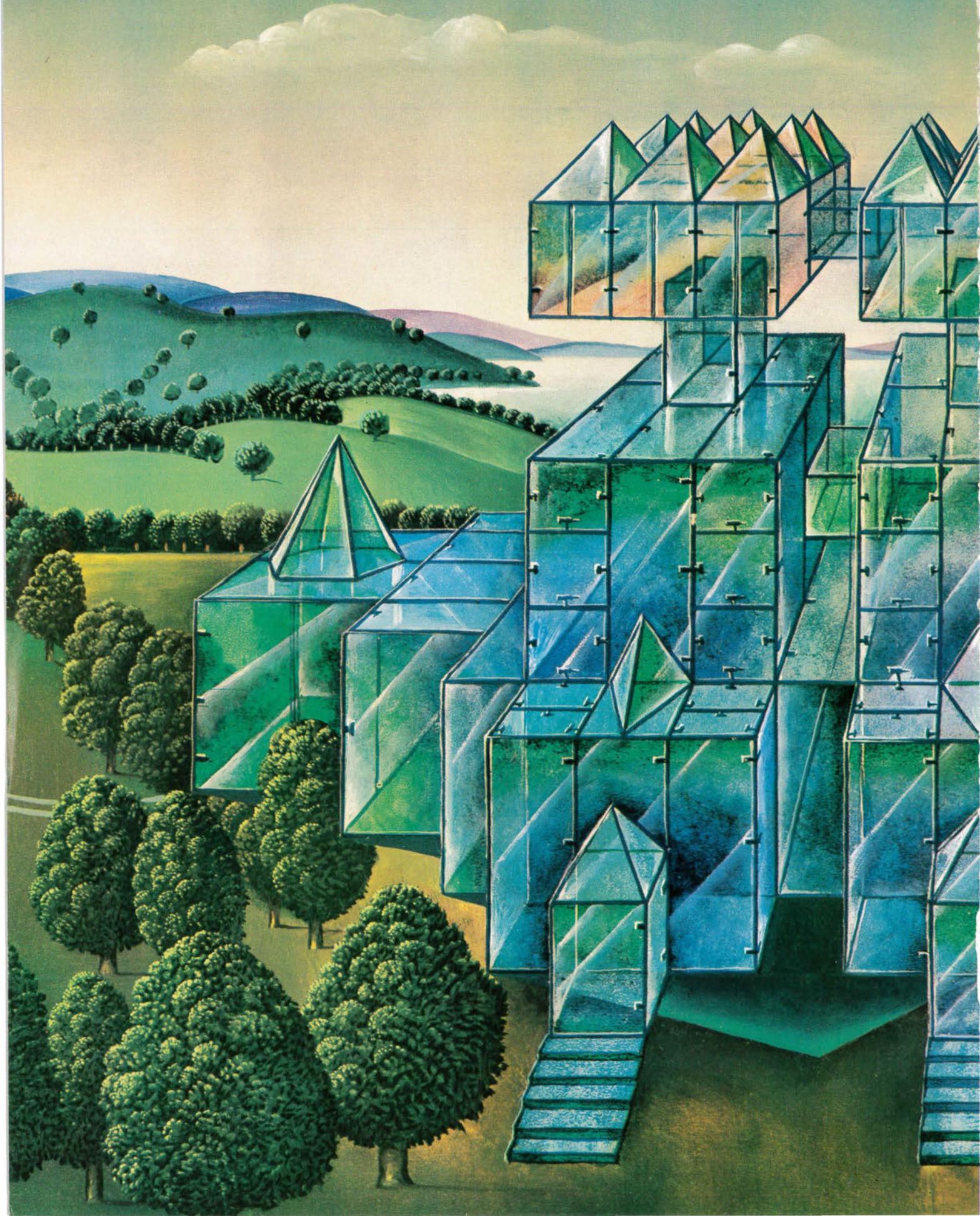
## DÉPARTEMENT BUREAUX

Directeur : Jean Claude Lorphelin  
Responsable et Animateur : Michel Réal

16-18-20, rue Jules César - Paris 12<sup>e</sup> - Tél. 344.24.22

**Immeuble fou ?**

**BSN présente la première ga**



**mmme de fenêtres tout en verre.**



*clément. Désprés.*

# BSN présente la première gamme de fenêtres tout en verre.

Les fenêtres BSN sont tout en verre pour laisser entrer le ciel à l'intérieur des maisons.

Elle n'ont pas de petit bois et pas de cadre apparent (la menuiserie est réduite au châssis dormant).

Les fenêtres BSN sont en verre Sécurit, ce qui leur assure une grande résistance aux chocs.

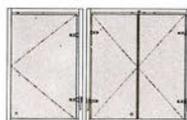
Grâce à leur système de fermeture, les fenêtres BSN ont une étanchéité à l'eau et à l'air améliorée d'après les normes UEAtc.

Leur épaisseur (5,5 à 8 mm) permet une excellente isolation phonique.

Elles sont très simples à poser.

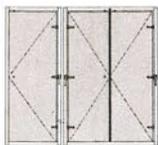
Leur solidité permet la mise hors d'eau du chantier dès la fin du gros œuvre.

Les fenêtres BSN sont vendues en dimensions standard. Mais pour les gros chantiers, elles peuvent être fabriquées en série aux cotes voulues par l'architecte.

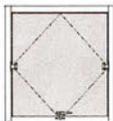


**Fenêtre à la française Flo.** Elle fonctionne suivant le principe du levage oblique qui assure une étanchéité parfaite en position de fermeture. L'ouverture est commandée par une poignée latérale. Il n'y a pas de crémone centrale.

Les deux vantaux sont indépendants. En les mettant en position levée, on peut entrebailler sans ouvrir. Le système de verrouillage est sûr et solide.



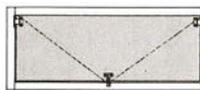
**Porte-fenêtre Flo.** Elle est aussi solide qu'une porte de magasin. Elle possède les mêmes caractéristiques techniques que la fenêtre Flo.



**Fenêtre basculante Pivorama.** C'est une fenêtre basculante dont le verrouillage est commandé en partie basse et en partie haute par une seule poignée à serrage progressif.

Un des pivots limite l'ouverture à 25°, et il y a une position de blocage à 160° pour permettre le nettoyage. L'autre pivot est équipé d'un frein.

Cette fenêtre est spécialement étudiée pour les écoles, les bureaux et pour le vitrage des cuisines (elle assure une excellente ventilation).

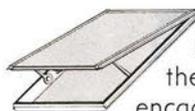


**Fenêtre à soufflet Pivonelle.**

Elle se compose d'un vantail Sécurit basculant sur 2 pivots autour de son arête inférieure. Elle peut s'ouvrir à 180° vers le bas ce qui facilite son nettoyage. La fenêtre Pivonelle existe en deux versions.

Soufflet placé en hauteur. Il est alors livré avec un ferme-imposte classique. Les pivots ne comportent ni frein, ni blocage d'ouverture.

Soufflet à hauteur d'homme. Le ferme-imposte est inutile. Les pivots sont alors du même type que ceux de Pivorama.



**Fenêtre de toit Couvrelle.** Elle

se compose d'un double vitrage thermopane à haut pouvoir isolant encadré dans un châssis bois et aluminium.

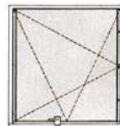
L'ouverture vers l'extérieur évite l'encombrement à l'intérieur de la pièce, permet de s'accouder et assure une aération parfaite tout en protégeant de la pluie.



**Lanterneau Etna.** Il se compose de panneaux triangulaires en verre Sécurit encadrés par un profil spécial à rotule, par un profil clé de jonction en X et par une embase d'aluminium anodisé.

Ses verres peuvent être colorés et filtrants. Une de ses faces peut être en Emauglas pour orienter la prise de jour.

La combinaison de ses éléments permet de réaliser des lanterneaux de 3, 4, 5, ou 6 faces.



**Oscillo-battante Elora.** L'originalité du système de cette fenêtre réside dans le principe du déplacement latéral du verre dans son plan de fermeture. En prenant appui sur le dormant, le pêne de la poignée place le vantail dans l'une de ses deux positions d'ouverture :

L'ouverture à soufflet réduit l'avancée de la fenêtre vers l'intérieur, protège de la pluie et permet de garder les voilages tirés.

L'ouverture à la française facilite le nettoyage.

Toutes les manœuvres sont douces, sûres, et très faciles.

**BSN**

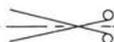
Pour recevoir une documentation gratuite sur la gamme de fenêtres tout en verre, retournez ce coupon au Centre du Verre BSN - 22, boulevard Maiesherbes, Paris 8<sup>e</sup>. Tél. 265.24.20.

Nom \_\_\_\_\_

Entreprise \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





# un promoteur immobilier à service complet

168 Rue de Grenelle, Paris 7e  
Tél. 705.37.10

## conçoit

ses appartements en fonction du marché et des goûts de sa clientèle.  
Enquêtes et recherches approfondies  
précèdent l'étude technique de chaque immeuble.

## finance

lui-même ses réalisations.  
Les actionnaires de l'O.C.E.F.I. sont la Banque de Paris et des Pays-Bas  
et dix-neuf Compagnies d'Assurances.

## vend

directement les appartements qu'il construit.  
C'est le maître d'ouvrage que les clients de l'OCEFI ont pour interlocuteur  
et non pas un vendeur intermédiaire.

## prête

lui-même, sans frais de dossier, à ses acquéreurs.  
L'O.C.E.F.I. consent des crédits à concurrence de 50%,  
au taux de 9,50% non indexé sur 10, 15 ou 20 ans,  
ou sur 20 ans, possibilité d'un prêt indexé au taux de 5,50%.  
Nos barèmes sont à votre disposition ; calculez, comparez.

Actuellement l'OCEFI vous offre des appartements  
PARIS :  
"Centre 15" 131 rue de la Convention, 15<sup>e</sup>  
"Parnasse 15" 204-206 rue de Vaugirard, 15<sup>e</sup>  
"Résidences d'Aligre" place d'Aligre, 12<sup>e</sup>  
"Parc Chaumont" 50 rue de Crimée, 19<sup>e</sup>  
"Concorde" 146 avenue Jean-Jaurès, 19<sup>e</sup>  
REGION PARISIENNE :  
"Cottages de Cernay" 78-Cernay-la-Ville  
PROVINCE :  
PAU : "La Haute Plante" angle cours Camou - rue de Livron

STRASBOURG :  
"Porte de France" quai des Alpes - place de la Bourse  
"Le Copenhague" rue Vauban - rue d'Oslo  
LANGUEDOC-ROUSSILLON :  
PORT-CAMARGUE :  
"Les Terrasses et les Marines de l'Espiguette"  
CARNON : "Résidences Suffren - de Grasse"  
SAINT-JEAN-DE-VEDAS : "Les Hauts de Saint-Jean"  
MONTPELLIER : "Le Grenelle"  
PERPIGNAN : "Résidence Anatole France" 8 bd A. France  
ARGÈLES : "Les Cassines de la Vernède"  
COLLIOURE : "Les Hauts de Collioure"

# LE CHAUFFAGE ELECTRIQUE A PARIS

Bénéficiant chaque jour de nouvelles découvertes, le milieu dans lequel nous vivons évolue à un rythme qui s'accélère constamment. Les changements de notre mode de vie qui en résultent ne vont pas sans poser des problèmes d'adaptation dont la presse se fait quotidiennement l'écho.

Les Français en sont de plus en plus conscients et témoignent un intérêt croissant pour toutes les questions qui concernent l'amélioration de leur confort ; parallèlement, ils deviennent également plus attentifs à la lutte contre les nuisances, lesquelles sont malheureusement parfois la rançon du progrès.

Ces préoccupations trouvent tout naturellement un terrain d'élection dans les grandes villes, et plus particulièrement à Paris, où par surcroît la densité de la population accentue la difficulté des problèmes à résoudre.

Parmi ceux-ci, celui de l'habitat est au premier plan, ce qui ne saurait surprendre puisque c'est bien là par excellence l'endroit où se situent les premiers et les plus importants besoins de confort.

Les progrès accomplis dans le domaine de la construction au cours des années passées sont fort nombreux. C'est ainsi qu'ascenseurs, salles d'eau, chauffages collectifs, distributions d'eau chaude, boxes, parkings, font maintenant partie intégrante des constructions modernes. La liste n'est pas close pour autant car il est certain que de nouveaux éléments de confort de toute nature seront certainement proposés demain.

L'électricité, forme d'énergie moderne, sera nécessairement un des moteurs de ce développement. Elle le sera notamment pour le chauffage des locaux, utilisation encore relativement peu répandue en France, ainsi qu'on peut s'en convaincre en comparant notre situation à celle de l'étranger : les Etats-Unis bien entendu, mais également plus près de nous la Norvège, l'Angleterre ou la République Fédérale Allemande, par exemple.

Encore convient-il de signaler que le rythme de progression dans ces pays est très rapide ; c'est ainsi notamment qu'aux Etats-Unis, le nombre d'installations nou-



*Immeuble tout électrique,  
98-102 rue St-Maur, Paris XI<sup>e</sup>.*

velles réalisées chaque année double tous les quatre ou cinq ans.

En regard la situation à Paris est la suivante :

Sur un chiffre voisin de 1 250 000 logements, on trouve en 1970, 1 500 logements en immeubles neufs et environ 50 000 logements anciens disposant du chauffage électrique.

Toutefois, en France, de même que dans les autres pays d'un niveau économique comparable au nôtre, les études économiques s'accordent pour prévoir un développement spectaculaire dont l'amorce dans notre pays est déjà nettement perceptible.

Il paraît donc d'actualité d'examiner les avantages, peut-être encore insuffisamment connus, que présente le chauffage électrique, lesquels intéressent aussi bien les urbanistes, promoteurs, architectes, gérants d'immeubles que, bien entendu, les occupants des locaux eux-mêmes.

En tout premier lieu l'urbaniste appréciera ce moyen, le plus sûr, de lutter contre la pollution atmosphérique dans les villes, puisque ce chauffage sans combustion, non seulement ne rejette pas de produit de combustion, source d'odeur et

de poussière, mais de surcroît ne consomme pas d'oxygène.

L'approvisionnement en combustible supprimé soulagera par ailleurs d'autant la circulation urbaine.

Dans les constructions neuves, le promoteur et l'architecte, soucieux de réaliser au moindre coût des logements bénéficiant du maximum de confort, motivation d'achat importante pour les acheteurs éventuels, y trouveront des avantages multiples :

Tout d'abord, la possibilité d'utiliser une énergie unique, simplifie la conception de l'ensemble de l'immeuble, facilite la réalisation et permet une utilisation plus rationnelle des surfaces disponibles. Des gains de place de parking pourront en résulter grâce à la suppression de la chaufferie, des problèmes de ventilation et de sécurité s'en trouveront simplifiés.

En outre, les multiples solutions possibles grâce à l'électricité, et qui sont exposées par ailleurs, laissent à l'architecte un large choix permettant une adaptation plus étroite aux différentes conditions imposées suivant le standing et les aménagements intérieurs à réaliser.

Pour le syndic, la gestion de l'immeuble sera simplifiée par la disparition des problèmes d'approvisionnement du combustible ainsi que par la quasi nullité des problèmes d'entretien résultant du principe même du chauffage.

Le gardiennage de l'immeuble sera facilité pour les mêmes raisons, d'autant plus que le fonctionnement des installations centralisées, lorsqu'elles existent, ne nécessite pratiquement pas l'intervention du gardien de l'immeuble.

L'occupant des locaux doit être cependant, en définitive, le principal bénéficiaire.

Appréciant l'absence de pollution par le combustible, et n'étant plus gêné par les odeurs et les poussières, surtout s'il occupe le lieu privilégié que constituent les terrasses aménagées, il bénéficiera de plus de confort, apporté par l'isolation thermique des locaux ; c'est ainsi notamment que l'emploi de vitres isolantes amène une diminution notable de la transmission des bruits extérieurs et supprime

les effets si désagréables des parois froides en hiver et chaudes en été.

Les procédés que l'on peut utiliser pour chauffer les locaux par l'énergie électrique sont, nous l'avons dit, fort nombreux.

Ils peuvent varier suivant qu'il s'agit de chauffage individuel ou de chauffage collectif, d'une part, d'immeubles neufs spécialement conçus à cet effet ou d'immeubles anciens, d'autre part.

Examinons tout d'abord le **chauffage individuel** :

Dans les immeubles anciens, de nombreuses installations ont été réalisées au moyen d'appareils indépendants à accumulation. Ces appareils sont le plus souvent constitués par des matériaux réfractaires dans lesquels sont incorporés des résistances électriques de chauffage. Les calories « accumulées » dans ces matériaux pendant les « heures de nuit » sont ensuite restituées par circulation d'air dans le local à chauffer. Cette restitution peut-être :

- soit naturelle (appareil statique),
- soit accélérée par l'intermédiaire d'une turbine (appareil dynamique).

Les appareils à convection forcée sont fréquemment équipés d'un dispositif permettant de régler la vitesse de la turbine utilisée pour l'extraction des calories du bloc accumulateur. La marche de cette turbine est le plus souvent asservie à un thermostat d'ambiance.

Le nombre de logements déjà chauffés par ce procédé est, rappelons-le, à Paris, de l'ordre de 50 000 dont 20 000 équipés d'appareils à décharge contrôlée ; la progression annuelle qui s'accélère est actuellement d'environ 9 000.

Ce mode de chauffage constitue souvent, pour les occupants d'immeubles dépourvus d'installations de chauffage collectif, la meilleure solution pour moderniser le chauffage et remplacer des installations périmées.

#### **Le chauffage collectif :**

C'est à la construction neuve qu'il s'intègre le plus facilement, l'architecte pouvant choisir parmi les principaux procédés dont nous allons donner les caractéristiques générales.

#### **Chauffage direct.**

L'énergie est utilisée directement à la demande quelle que soit l'heure d'utilisation ; les installations sont réalisées au moyen d'appareils indépendants (convecteurs - radiateurs obscurs - plinthes chauffantes - radiateurs soufflants - etc...). La régulation est effectuée par pièce au moyen de thermostat d'ambiance. L'installation est très simple et peu coûteuse.

On peut aussi combiner le chauffage à la ventilation mécanique : le procédé utilisé est essentiellement constitué d'un groupe central de ventilation qui aspire de l'air neuf de l'extérieur et le filtre. Cet air est ensuite dirigé vers chaque pièce du local par des conduits placés sous le plancher ou dans la chape. A l'arrivée dans chaque pièce, l'air est réchauffé par passage dans des convecteurs. Ces appareils sont du type mural, du type plinthe ou du type grille (ces derniers, encastrés dans le sol, sont utilisés, lorsque la surface vitrée ne permet pas de placer des appareils muraux : cas des portes-fenêtres). En légère suppression dans les pièces, l'air circule lentement pour revenir dans la pièce centrale où est disposé le groupe de ventilation. Une partie de l'air de retour peut-être reprise dans le groupe sans recommencer le circuit après un nouveau filtrage. Le surplus est expulsé par un aérateur. Ce procédé permet d'ajuster la température par pièce exactement à la valeur désirée suivant le type et le degré d'occupation ; à cet effet, il est prévu autant de thermostats qu'il y a de pièces à chauffer.

La consommation de l'énergie électrique pouvant s'effectuer à toute heure de la journée ne sera pas, de ce fait, facturée entièrement au tarif de nuit ; il conviendra en conséquence de soigner particulièrement l'isolation.

#### **Chauffage à accumulation centrale.**

Les installations de chauffage à accumulation centrale permettent d'emmagasiner, en situation centrale, les calories nécessaires pour le chauffage de locaux et de les restituer pendant une période déterminée.

- Les calories stockées dans l'accumulateur (constitué d'éléments réfractaires) sont soutirées et distribuées aux postes d'utilisation par un fluide intermédiaire (air ou eau).

- La restitution des calories peut s'effectuer à tout moment même pendant la charge. L'ensemble comprend essentiellement :

- un bloc accumulateur calorifugé
- un ou plusieurs ventilateurs de cyclage
- les appareils de contrôle et de ventilation.

En ce qui concerne les charges d'exploitation, le chauffage à accumulation centrale présente l'avantage d'utiliser l'énergie électrique, pendant les heures de nuit, c'est-à-dire, au prix le plus bas.

#### **Chauffage mixte.**

Le chauffage mixte permet de combiner l'économie du chauffage à accumulation et la facilité de régulation qui correspond au confort du chauffage direct.

L'accumulation est utilisée pour assurer un *chauffage de base* qui pour

Paris doit être réglé aux environs de 14 °C.

Il est assuré par des câbles chauffants, noyés dans les planchers en béton lesquels permettent, tout en élevant faiblement la température, d'accumuler d'importantes quantités de chaleur pendant les périodes tarifaires où le coût de l'énergie est le moins élevé. Afin de respecter les conditions de confort, la *température superficielle au sol reste inférieure à 26°C*, température suffisamment basse pour ne pas présenter de dangers physiologiques. Le complément est fourni avec régulation par pièce, par des appareils de chauffage direct.

Le chauffage mixte est, en fait, une solution intermédiaire qui correspond souvent, entre l'accumulation pure et le chauffage direct, à un optimum sur le plan économique et sur celui du confort.

Demeure pour certains le problème du coût du chauffage électrique.

Faisons remarquer tout d'abord qu'il est indispensable de faire un bilan global, lorsque l'on veut faire une comparaison valable entre les énergies concurrentes et que dans ces conditions l'énergie électrique est déjà très souvent concurrentielle.

Doivent être chiffrés entre autres :

#### *Pour les frais d'installations :*

- les coûts des installations de chauffage,
- les gains de surface,
- les économies obtenues par simplification de la construction,
- les dépenses supplémentaires relatives à l'isolation en tenant compte toutefois de la plus-value obtenue par l'accroissement du confort.

#### *Pour les frais d'exploitation :*

- les dépenses d'énergie,
- les coûts d'entretien et de surveillance.

Il convient enfin de rappeler que le prix de l'électricité depuis de nombreuses années diminue à un rythme moyen de 2 % par an en francs constants et que l'accroissement du pouvoir d'achat tend à alléger dans les budgets le poids relatif du coût du chauffage.

Plus particulièrement pour les immeubles neufs, construits pour plusieurs décennies, il paraît enfin logique de penser qu'en l'an 2000 et nous l'espérons, bien avant, le coût d'exploitation des installations de chauffage sera devenu, pour les Parisiens, un problème infiniment moins préoccupant que ceux étroitement liés de l'environnement et du confort. Dans cette optique, la solution « chauffage électrique » prend une valeur particulièrement significative.

# avertissement

**C**hargé par ses statuts de procéder à des études d'urbanisme à long terme concernant la capitale, en fonction des directives que lui donne son Conseil d'Administration présidé par le Préfet de Paris, l'Atelier Parisien d'Urbanisme n'est pas une administration mais un organisme de recherches et de propositions. Les travaux qui en émanent n'ont par suite pas le caractère de projets officiels, aussi longtemps du moins que le Préfet de Paris, en les reprenant expressément à son compte, ne le leur a pas donné.

Pour sortir les problèmes d'urbanisme d'une « clandestinité » souvent dénoncée, pour aider au plus large débat collectif à leur sujet, Paris-Projet publie les grandes lignes de certaines études à leur état brut, sans qu'elles aient forcément fait l'objet d'un accord général de la part des administrations intéressées ou d'une approbation formelle par le Préfet de Paris ou par le Conseil de Paris.

Tel était par exemple le cas, dans le numéro précédent, de la proposition d'aménagement concernant les Champs-Élysées, dont le titre même désignait bien la portée.

Il est donc regrettable, même si Paris-Projet se félicite du très grand écho recueilli par cette publication, que plusieurs commentaires de presse aient transformé cet exposé d'une recherche en la présentation d'un véritable projet de l'administration.

Malgré cette confusion, qui ne paraît pas de nature à favoriser l'effort auquel se livre cette revue d'une information du public avant même que des décisions soient définitivement arrêtées, Paris-Projet poursuit dans cette voie en publiant dans les conditions mêmes et sous les mêmes réserves :

- le résumé d'une étude concernant la politique des espaces verts de Paris ;
- un ensemble de propositions pour la renaissance du quartier du Palais-Royal.

A ces deux articles majeurs s'ajoute une enquête sur les effets de l'opération Maine-Montparnasse avant la tour. Enfin, deux documents exceptionnels montrant les principes d'aménagement du secteur des Halles illustrent l'adoption par le Conseil de Paris des propositions qui lui ont été soumises.

# PARIS PROJET

AMENAGEMENT URBANISME AVENIR

Revue bimestrielle préparée  
par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)  
Association déclarée

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'APUR :

Président :

le Préfet de Paris

M. Marcel Diébolt

Membres :

## LA VILLE DE PARIS REPRESENTÉE PAR :

Le Président du Conseil de Paris :

M. Didier Delfour

Le Préfet de Police :

M. Maurice Grimaud

Mme Launay et MM. Berlemont, Chavanac,

Frédéric Dupont, Bernard Rocher, Seince,

Conseillers de Paris

Le Directeur de l'Urbanisme et du Logement

à la Préfecture de Paris :

M. André Roussilhe.

## LE DISTRICT DE LA REGION DE PARIS

REPRESENTE PAR :

Le Préfet de la Région Parisienne

Délégué Général : M. Maurice Doublet

MM. Bernard Lafay et Pierre Bas, membres

du Conseil d'administration du District,

Conseillers de Paris.

## L'ETAT REPRESENTÉ PAR :

Le Ministre d'Etat chargé des Affaires

Culturelles ou son délégué,

le Ministre de l'Intérieur ou son délégué,

le Ministre de l'Economie

et des Finances ou son délégué,

le Ministre de l'Équipement

et du Logement ou son délégué.

**"Paris-Projet possède le caractère d'une revue consacrée à l'exposé et au commentaire d'un effort de recherche et de réflexion et ne doit en aucun cas être regardée comme une sorte de «Journal Officiel de l'administration», dont chaque ligne ou chaque conclusion définirait la position et engagerait la responsabilité."**

*Marcel Diébolt, préfet de Paris,  
président du conseil d'administration de l'APUR.*

Toute reproduction, même partielle, est interdite sans l'accord préalable de la Direction de la revue.

## SOMMAIRE

ESPACES VERTS DANS PARIS ..... p. 8 à 39

LES HALLES..... p. 40 à 41

POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL.... p. 42 à 69

MAINE-MONTPARNASSE AVANT LA TOUR ..... p. 70 à 87

## DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :

Pierre-Yves Ligen

assisté pour la rédaction de Marie-Claude Bullot, Simone Franco, Florence Marot.

et pour la conception et la réalisation artistique de Catherine Le Berre, Daniel Dufour.

Administration et diffusion : Myriam Berthier.

## ADRESSE :

17, Boulevard Morland - Paris, 4<sup>e</sup> - Tél. 887 98 24 - postes 203-206

C.C.P. 31. 308-15 La Source - Atelier Parisien d'Urbanisme

Le numéro : 3 F. — un an : 13 F.

Régie publicitaire : SNEI (Société Nouvelle des Editions Industrielles)

Directeur de Régie : M. Thomas

22, avenue Franklin-Roosevelt - Paris 8<sup>e</sup> - Tél. 256 34 14

Chef de publicité : Philippe Hénon.

Dessin couverture : Chris Mac EWAN.

Pierre Casimir - Jean-Claude Vaysse : 25, 26, 80, 79, 75, 76, 77. — François Puyplat : 64, 65,

66, 67, 70. — Roland Liot : 14, 47, 49, 50, 54, 55. — André Martin : 8, 22, 43. — France-Soir : 22.

— I. Tribel : 30. — Groupe Ludic : 36, 37. — Pierre Joly : 32. — Pierre Blouzard : 84. — Figaro :

J.-P. Chevalier : 74. — L. Heckly : 25. — Viollet : 11, 37, 45, 53. — Giraudon : 11, 12. —

MAGNUM : Georges Rodger : 17. — RAPHO : Dejardin : 73. — Serge de Sazo : 38.

# les résidences d'affaires SEFRI-CIME

## UN NOUVEAU CADRE D'EXPANSION POUR LES ENTREPRISES FRANCAISES

Qu'est-ce qu'une résidence d'affaires ? C'est un ensemble d'immeubles fonctionnels et de grande qualité, spécialement conçus et groupés pour que leurs destinations différentes (bureaux et commerces) et leurs volumes variés (plateaux ou tours) se complètent utilement et harmonieusement pour la satisfaction des résidents et le plaisir des visiteurs.

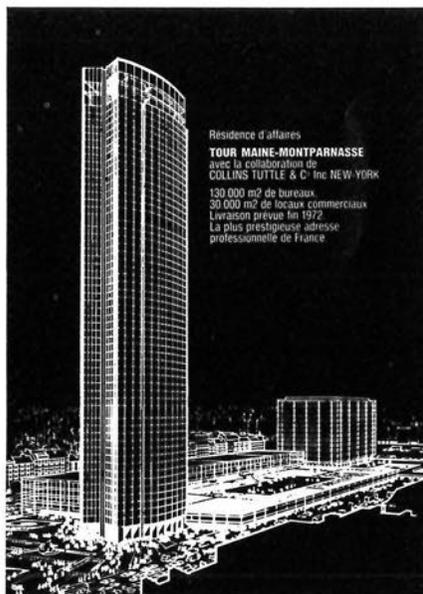
Pourquoi des résidences d'affaires ? Parce qu'il y a pénurie de moyennes et grandes superficies de bureaux : les emplois se multiplient, les surfaces par employé augmentent, les entreprises se développent, se regroupent, bref ! il faut pouvoir désormais parler en milliers de m<sup>2</sup> et non plus seulement en centaines. Parce que les sociétés aussi doivent maintenant vivre en société. L'expérience le prouve : la vitalité et la diversité de l'environnement sont des stimulants qui améliorent encore le rendement, déjà accru de 15 à 20% par l'implantation en locaux fonctionnels mais de dimensions humaines et disposant de commodités communes (restaurant inter-entreprises, parking géant, archivothèque, centres de télécommunications, de traitement de l'information, etc.) Parce qu'il faut concilier des inconciliables : les nécessités

de prestige et les impératifs financiers. Bien situées, bien conçues, bien construites, les Résidences d'Affaires constituent à la fois un gage certain de notoriété (déménagement est signe d'expansion) et un excellent investissement par leur prix (toujours plus bas qu'on le croit, leur qualité et leur situation (sources de plus-values).

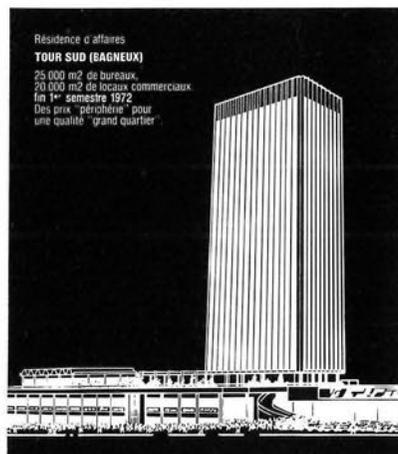
Où s'élèvent les résidences d'affaires ? En des emplacements soigneusement sélectionnés en fonction des plans d'équipement régionaux : agréables, stratégiques intra-muros ou extra-muros, et toujours drainés par de nombreuses artères de transport qui les relient aussi directement à d'autres pôles d'affaires (clients et fournisseurs) qu'à des zones résidentielles ou de dense habitat.

Pour qui ces résidences d'affaires ?

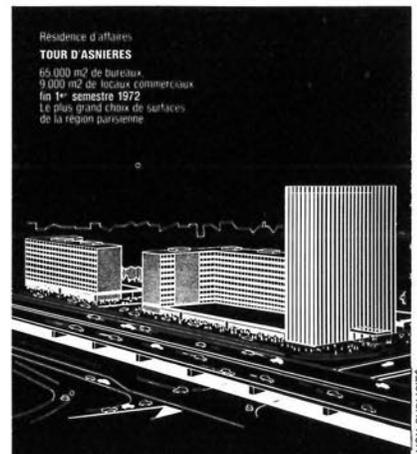
Aussi bien pour la très grande société qui pourra y prendre toutes ses aises que pour la moins importante qui s'y sentira tout-à-fait indépendante. Aussi bien pour l'artisan-commerçant que pour le super-marché, qui trouveront tous deux le fond de leur clientèle dans les milliers de collaborateurs des entreprises voisines.



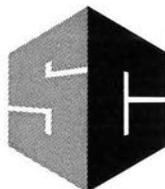
Résidence d'affaires  
**TOUR MAINE-MONTPARNASSE**  
avec la collaboration de  
COLLINS TUTTLE & C<sup>o</sup> INC NEW-YORK  
130 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
30 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux  
Livraison prévue fin 1972  
La plus prestigieuse adresse  
professionnelle de France



Résidence d'affaires  
**TOUR SUD (BAGNEUX)**  
25 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
20 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux  
fin 1<sup>er</sup> semestre 1972  
Des prix "périphérie" pour  
une qualité "grand quartier"



Résidence d'affaires  
**TOUR D'ASNIERES**  
65 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
9 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux  
fin 1<sup>er</sup> semestre 1972  
Le plus grand choix de surfaces  
de la région parisienne



**GROUPE SEFRI-CIME**  
61, AV. FRANKLIN ROOSEVELT PARIS 8<sup>e</sup>

TOUR MAINE-MONTPARNASSE 359.85.60 / TOUR SUD ET TOUR D'ASNIERES 225.92.92

LA CREATION DES RESIDENCES D'AFFAIRES A FAIT DE SEFRI-CIME LE CONSULTANT IMMOBILIER N°1 DES ENTREPRISES FRANCAISES

# LA CHAMBRE NATIONALE DES PAYSAGISTES-CONSEILS DE FRANCE

11, rue Saulnier, PARIS-9<sup>e</sup>

Tél. 523-18-70

communiqué :

Les Paysagistes-Conseils, membres de la Chambre Nationale des Paysagistes-Conseils de France, exercent une profession libérale et remplissent dans les missions de leur compétence les rôles de conception ou de maîtrise d'œuvre pour tous les programmes d'aménagement et d'équipement.

Ils doivent rester dans des conditions d'indépendance absolue à l'égard des fournisseurs ou des entrepreneurs et n'accepter de ceux-ci, ni rétributions ni avantages susceptibles de compromettre l'impartialité de leurs conseils ou l'intégralité de leurs devoirs à l'égard de leurs commettants.

Ils doivent justifier des connaissances théoriques et de l'expérience pratique nécessaires à l'exercice de leur profession.

## LISTE DES MEMBRES

### *Membres titulaires :*

- AUDIAS Albert, 39, rue des Coudrais (92) SCEAUX - Tél. 702-02-48.  
BIZE Robert, 75, avenue Fourcault-de-Pavant (78) VERSAILLES - Tél. 954-54-85.  
BOURNE Michel (M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup>), cours Vallier (38) St-MARCELLIN - Tél. 3.46 à St-Marcellin.  
CASSIN Michel, 11, rue Saulnier (75) PARIS-9<sup>e</sup> - Tél. 523-18-70.  
CAMAND Jean, «La Buissonnerie» hameau des Montamets (78) ORGEVAL - Tél. 9.29 à Villennes.  
CLOUZEAU Henri, 12, avenue Scribe (92) MEUDON - Tél. 027-10-15.  
COLLE (M<sup>me</sup>) Claude, 65, rue Blomet (75) PARIS-15<sup>e</sup> - Tél. 306-85-47 et 306-86-39.  
COTHIER Charles, «Gerliane» (06) MOUGINS-SAINT-BAZILE - Tél. (93) 90-04-82.  
JARDON-PERROCHAT (M<sup>me</sup>), 2, avenue St-Marc (91) MASSY - Tél. 920-84-07.  
ROULET Pierre, 11, rue Saulnier (75) PARIS-9<sup>e</sup> - Tél. 523-18-70.  
SAINT-MAURICE J.-C., rue du Général-de-Gaulle (78) MERE - Tél. 3.26 à Montfort-l'Amaury.  
SAMÉL Gilbert, 11, quai du Pothuis (95) PONTOISE - Tél. 464-19-00.  
SGARD Jacques, 27, rue du Faubourg-Montmartre (75) PARIS-9<sup>e</sup> - Tél. 523-04-25.  
SIMON Jacques, 20, rue Delaunay (91) SAINT-MICHEL-SUR-ORGE - Tél. 2.76 à Monthléry.  
VERGELY Jacques, 43, rue du Général-Delestraint (75) PARIS-16<sup>e</sup> - Tél. 525-07-71.  
VILLELE Dominique de, Le Lery, B.P. 14 (03) BELLERIVE-SUR-ALLIER - Tél. 16 (70) 98-63-64 et 98-21-04.  
YOVANE Jacques, 39, rue Lacépède (75) PARIS-5<sup>e</sup> - Tél. 535-04-89.

### *Membres associés :*

- HOURCADE Jacques, 20, rue de la Folie-Méricourt (75) PARIS-11<sup>e</sup> - Tél. 805-46-12.  
MAROT Georges, 10, rue Marmontel (75) PARIS-15<sup>e</sup>.



# ESPACES VERTS DANS PARIS



«Le XIX<sup>e</sup> siècle avait fait de la ville une montagne de pierres et de briques: le XX<sup>e</sup> siècle en fera une masse de jardins».

Cette belle prophétie d'un observateur (Jaussely) <sup>(1)</sup> à l'orée du siècle, les titres de la grande presse d'aujourd'hui suffisent, en particulier pour notre Capitale, à la démentir cruellement: «Croisade verte dans les villes» (l'Express), «Des arbres pour les Parisiens!» (Le Monde), «Le massacre des squares de Paris» (Combat), «l'Histoire désespérante des espaces verts de Paris» (Le Figaro), «Le saccage des jardins parisiens» (France-Soir), «Alerte pour nos arbres!» (Paris-Presse), «Le rideau vert de Paris abattu pour faire place au béton et au bitume» (Paris-Jour); on pourrait à l'envi multiplier ces citations de cris d'alarme, de plaintes, de protestations, figurant à intervalles réguliers aux manchettes de nos journaux.

C'est que le besoin d'espaces verts dans la ville, et à Paris surtout, loin d'être satisfait à satiété comme l'imaginait la prédiction optimiste de Jaussely, revêt au contraire une acuité sans doute jamais atteinte.

**A**ntidote à la densification sans cesse croissante des constructions et de la circulation, remède aux contraintes et nuisances de la vie urbaine, cet appétit de verdure s'exprime d'abord de la manière la plus éclatante par l'exode en dehors de la ville: sans même parler des congés annuels, chaque fin de semaine voit en moyenne 850.000 véhicules quitter l'agglomération pari-

sienne. 35% des ménages parisiens partent en week-end (plus de 24 heures – moins de quatre jours) au moins une fois dans l'année. Un sondage de l'IFOP effectué dans quinze des plus grandes villes françaises de province montre que de toute leur cité, ce sont... les environs que les habitants, dans leur grande majorité (52,6%), placent au premier rang de ce qu'ils apprécient le plus.

Mais c'est au sein même de la ville que cette quête d'espaces verts demande aussi à être assouvie. Elle y présente cependant certaines nuances qu'il importe de bien percevoir. Ce n'est que secondairement que l'espace vert dans la ville est conçu comme un morceau de nature miraculeusement préservé au cœur de la cité. C'est avant tout, dans la mentalité collective du citadin, un refuge contre toutes les nuisances de la vie urbaine toute proche: bruit, circulation, fumées, laid, manque de propreté des rues avoisinantes, etc... La présence d'arbres, de pelouses, de bassins, est moins importante au fond que l'absence de voitures, de chantiers, de bousculades, de cacophonie.

«Je vais au jardin du Luxembourg parce que c'est calme, parce que je n'entends aucun bruit»...

«J'amène mes enfants au square du Temple parce qu'il n'y a pas de danger de voiture, parce qu'il faut qu'ils se dépensent»...

«J'aime bien, par exemple, la Place des Vosges, vous voyez? Il y a un petit

(1) Cité par M. R. Puget dans sa préface à l'ouvrage de M. L. Soulier: Espaces verts et Urbanisme (CRU).

jardin, mais aussi des magasins tout autour. C'est tranquille, le cadre est agréable»...

A la limite, la notion d'espace vert en arrive à s'étendre à d'autres lieux de la Capitale qui remplissent une fonction voisine tout en étant dépourvus de verdure: «J'aime me promener dans le Marais parce que les maisons ont gardé leur aspect de l'époque et parce qu'il n'y a pas de bruit»... «Je vais souvent dans l'Île Saint-Louis, on est bien. C'est le calme»... «J'aime me promener le long des quais, il y a les bouquinistes. Et puis on respire, on se sent libre»...

Ces quelques citations parmi beaucoup d'autres, extraites d'une rapide enquête (1) recourent les indications d'un récent sondage de l'IFOP. Selon les résultats de ce sondage (France-Soir du 21 octobre 1970), c'est le bruit de la circulation et des chantiers qui vient au premier rang des difficultés de leur vie quotidienne qu'énumèrent les habitants de l'agglomération parisienne (43 % des réponses). La pollution de l'air avec 27 % des réponses des personnes interrogées et le manque de propreté des rues (25 %) devancent même légèrement le manque de verdure proprement dit (24 %).

Ainsi, en milieu urbain très dense, le besoin d'espaces verts est sans doute avant tout recherche d'une défense contre les pressions ou les agressions exercées par la ville sur l'individu, plus encore, tout en lui étant intimement lié, que désir de végétation et de chlorophylle. M. Leroy-Gourhan confirme cette analyse: «Le problème de la réintroduction de la nature dans l'espace urbain sur-humanisé n'est pas seulement un problème d'urbanisme sanitaire; il répond à un besoin psychique très profond, en quelque sorte à la fixation symbolique de la réaction de liberté ou d'agressivité que la concentration de masses humaines denses, dans un espace totalement artificiel, ne peut plus satisfaire». (Le geste et la parole).

A cette image spontanée que se fait le citadin d'un espace libre, d'un espace-refuge, les analyses des spécialistes ajoutent cependant la démonstration des effets bénéfiques de l'espace vert en tant que tel (2). Les végétaux, surtout les arbres épais, forment un rempart efficace contre le bruit et tout particulièrement le bruit de fond, sourd

et régulier de la ville moderne. Une rangée de plantations, haute de 5 à 8 mètres, suffit à diminuer le son de 8 à 10 décibels par mètre d'épaisseur, surtout s'il s'agit d'arbres à feuillage dense et à feuilles persistantes qui constituent un véritable écran phonique. Les espaces verts sont d'autre part une arme essentielle dans la lutte contre la pollution atmosphérique. Cette pollution, qui se manifestait autrefois par une extraordinaire prolifération de microbes et de bactéries, revêt aujourd'hui des formes nouvelles et multiples. Les gaz d'échappement des voitures, insuffisamment brûlés, dégagent un certain nombre de corps toxiques: oxyde d'azote et surtout oxyde de carbone (6 m<sup>3</sup> par heure pour une 4 CV, 11 m<sup>3</sup> pour une 11 CV), qui s'ajoutent aux substances nocives et aux impuretés (gaz carbonique, gaz sulfureux) résultant de la combustion complète. La fonction chlorophyllienne des végétaux permet d'absorber une forte proportion de ces substances nocives en même temps qu'elle rejette de l'oxygène qui assainit l'air de la ville. Un hectare de pelouse capte par an 1000 kg de carbone provenant de la décomposition de 2400 m<sup>3</sup> de gaz carbonique; un hectare de hêtres fixe 4800 kg de carbone. L'anhydride sulfureux, dégagé par les chaufferies à mazout, et qui, sous l'effet de la vapeur d'eau se transforme en acide sulfurique, est également assimilé par les ensembles de grands arbres (hêtres, marronniers) surtout s'ils forment une masse d'une certaine importance.

Les espaces plantés contribuent l'autre part à la régulation thermohygro-métrique du climat urbain, dont l'air a tendance à se dessécher, grâce aux émissions considérables de vapeur d'eau des feuillages; un hêtre de 25 m de haut rejette par an de 30 à 40 tonnes d'eau.

Les végétaux jouent encore un rôle d'épuration microbienne grâce à la captation des bactéries sur les feuilles et à leur destruction par l'ozone qu'ils émettent: la teneur en microbes d'un mètre cube d'air atteint 4.000.000 dans les grands magasins, 580.000 sur les grands boulevards, 88.000 sur les Champs-Élysées, 2.200 au pied de la

Tour Eiffel, 1.000 au Parc Montsouris, et seulement 50 à 60 dans la Forêt de Fontainebleau à une dizaine de mètres à peine de la Route Nationale.

Enfin les espaces verts fixent les poussières qui altèrent l'atmosphère de nos villes: aux Champs-Élysées, par beau temps et vent moyen, on a mesuré jusqu'à 10 millions de particules poussiéreuses par m<sup>3</sup>. Ces poussières sont recueillies par les végétaux qui les amènent à se déposer. Une pelouse retient 3 à 6 fois plus de poussières qu'une surface nue et 10 fois moins qu'un arbre, à projection égale au sol. Or si la surface foliaire d'une pelouse de 10 cm de haut est de 20 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup>, un hêtre de 15 mètres de diamètre à la cime offre une surface au sol de 160 m<sup>2</sup> de surface extérieure foliaire et 160.000 m<sup>2</sup> de surface totale assimilatrice. Un hectare d'arbres fixe en moyenne 50 tonnes de poussières par an. Un m<sup>2</sup> de gazon fixe plus de poussières qu'un m<sup>2</sup> de glu.

### **Du «Don du Prince» à la politique d'Hausmann: l'origine des jardins de Paris.**

Si le terme même d'espaces verts est une invention des urbanistes de notre siècle, si leur nécessité se fait sentir de manière sans doute plus impérieuse que jamais, le goût de l'homme pour les jardins n'est pas chose nouvelle. «Il n'existe en fait au monde, aucune civilisation qui n'ait éprouvé le besoin d'avoir ses jardins» écrit M. Pierre Grimal. L'histoire de Paris illustre cette affirmation.

La ville gallo-romaine, que n'enferme aucun mur d'enceinte, est vaste et librement pénétrée de vie rurale. Les villas sont entourées de jardins; l'Empereur Julien lui-même possède l'une d'entre elles, «îlot cerné de verdure et dont le fleuve baigne le pied». L'insécurité du Moyen-Age amène la ville à s'enclorre derrière des remparts. Mais les cités sont petites: la campagne est toute proche. Les champs cultivés et les terrains vagues s'étalent au pied des tours et des enceintes fortifiées. Certaines manifestations publiques: foires, tournois, se déroulent sur ces

(1) SACEC: Note d'étude: espace vert et rénovation urbaine dans le centre de Paris.

(2) Voir sur ce point l'ouvrage précité de Louis Soulier.

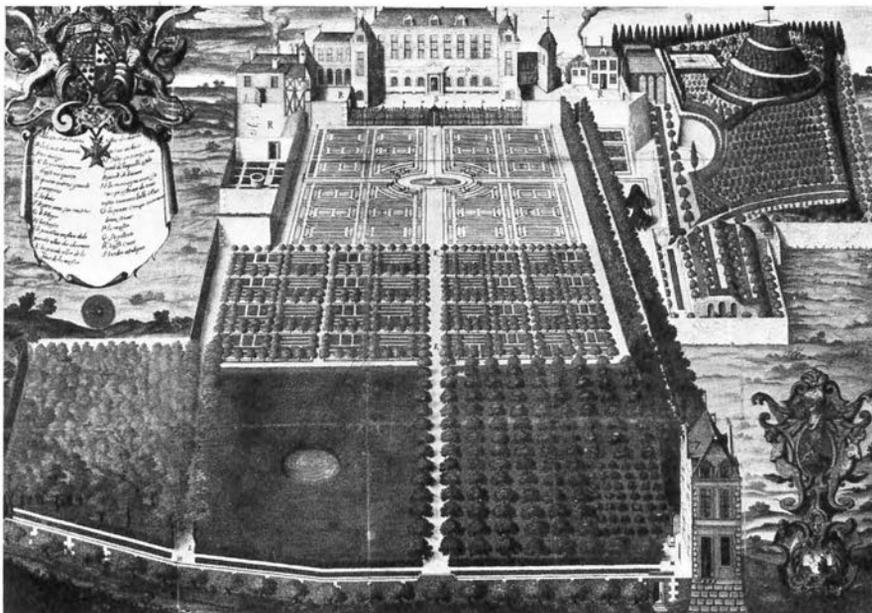
espaces libres plus ou moins plantés, tandis que la ville repliée sur elle-même englobe, à l'intérieur de ses murailles successives, les terrains maraîchers et les vergers nécessaires à son alimentation. Le quartier du Marais trouve son nom même dans cette fonction de jardin potager de la Capitale, périodiquement envahi par les crues de la Seine. Les plantes ornementales n'existent guère jusqu'à la fin du Moyen-Age. Les Croisés en importèrent quelques spécimens, mais qui demeurèrent confinés dans de rares monastères ou résidences féodales. L'Hôtel Saint-Pol que Charles V choisit comme résidence, dans le quartier des Tournelles, comporte cependant, à côté d'un immense verger, un très vaste jardin bordé de haies couvertes de treilles.

Il faut attendre la Renaissance pour que se dégage vraiment, sous l'influence des idées venues d'au-delà des Alpes, après les expéditions italiennes de Charles VIII, la conception d'un jardin totalement dépourvu de caractère utilitaire, formant un élément de la composition architecturale et du plaisir esthétique. François I<sup>er</sup> entreprend, à la place du vieux Louvre médiéval, la construction d'un palais moderne, et acquiert quelques centaines de mètres plus à l'Ouest, au-delà des remparts, un domaine autrefois occupé par des fabricants de tuiles et de briques. Une quinzaine d'années après la mort du roi, Catherine de Médicis décide d'y implanter sa résidence. Elle charge Philibert Delorme d'y édifier un château, relié au Louvre

par une longue galerie bordant la Seine, et devant lequel, avant même que les bâtiments soient achevés, elle fait tracer un grand jardin à l'italienne. Composé de parterres et de massifs de dimensions très variées, coupé à angle droit par des allées rectilignes, qui forment une sorte de damier de verdure au dessin irrégulier, agrémenté quelques années plus tard par un grand bassin creusé à la demande d'Henri IV, le jardin des Tuileries (21 hectares) amorce toute une politique. Bien qu'il soit entouré de clôtures, le jardin est ouvert au public, au moins lorsque le roi ne réside pas au château. «Les Tuileries forment ainsi la première promenade publique de Paris» (1). Dès l'abord, la place des parcs dans les conceptions urbaines de l'Ancien Régime apparaît très nettement: ils sont une expression du pouvoir monarchique, ils constituent le «don du prince» à sa ville et à son peuple. Ils sont conçus comme un axe essentiel de la croissance urbaine: les Tuileries amorcent le grand axe autour duquel va s'ordonner tout le développement de la Capitale vers l'Ouest.

Le goût des jardins modèlera désormais toute la composition urbaine de la moitié ouest de Paris. Le long de la rive de la Seine, à l'ouest des Tuileries, Marie de Médicis fait tout d'abord planter une quadruple rangée d'ormes qui forment une belle promenade, le Cours-La-Reine, qu'aiment

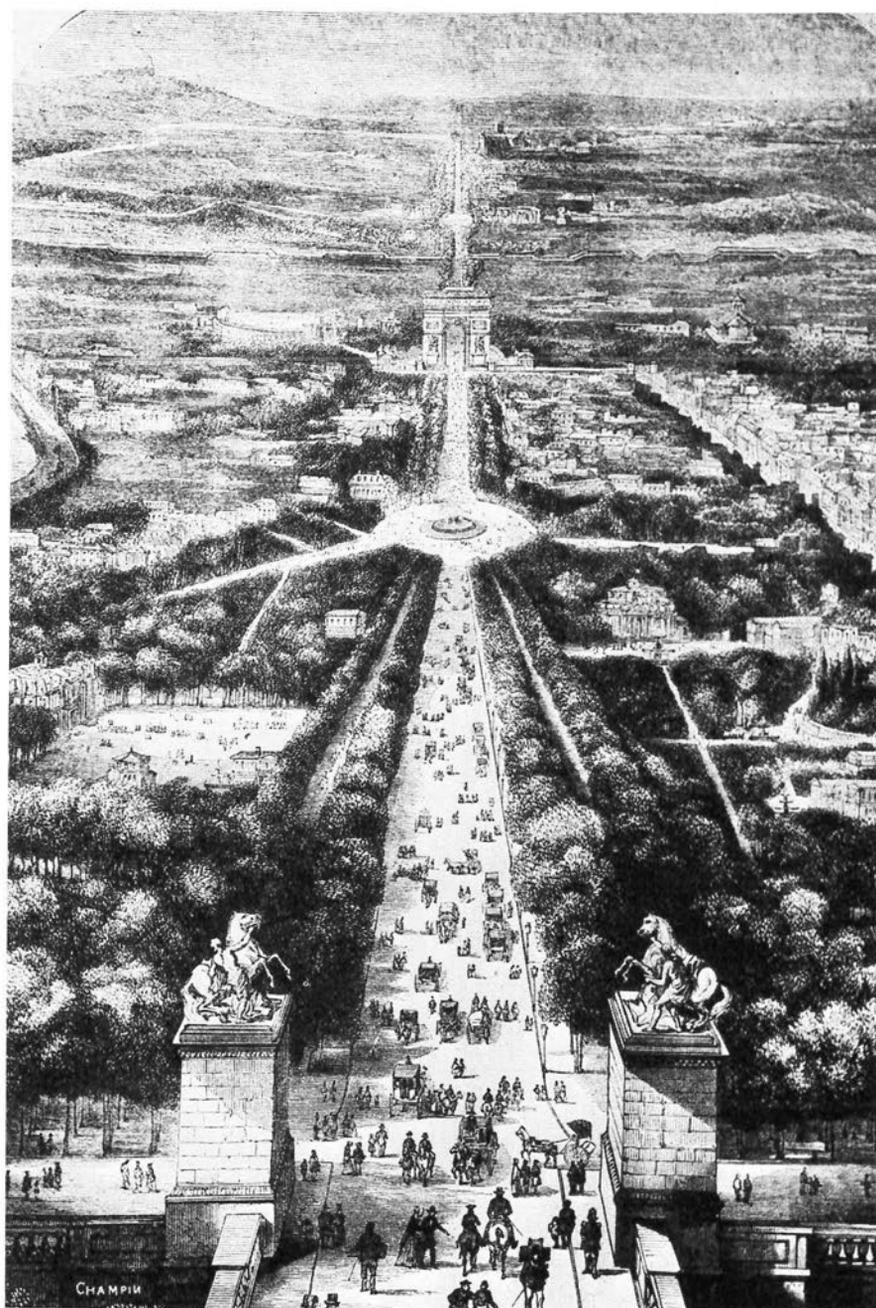
(1) Bernard Champigneulle: Promenades dans les jardins de Paris (Club des libraires de France).



*Le Jardin des Plantes, créé par Louis XIII à l'instigation du médecin-botaniste Guy de la Brosse, pour «l'instruction des écoliers de l'Université et l'utilité du peuple», en 1636.*

à parcourir les carrosses. Puis Le Nôtre entreprend, à la demande de Colbert, de métamorphoser les Tuileries. Les murs de clôture sont abattus; deux terrasses permettent de compenser la déclivité du terrain et d'obtenir une vaste surface plane où une grande composition, rigoureusement ordonnée, de parterres, de bassins, d'allées et de plantations est aménagée. Surtout, dans le prolongement de l'allée centrale, jusqu'au point de fuite que forme la colline de l'Etoile à la limite de l'horizon, une grande avenue d'arbres commence à être plantée à travers les champs et les prés.

Sous Louis XV, ce grand dessein



s'affirme avec l'aménagement de la Place de la Concorde. Au long des régimes qui vont se succéder, l'avenue et les jardins des Champs-Élysées seront peu à peu conquis sur la campagne et aménagés de manière de plus en plus soignée.

Le pouvoir royal se trouve également à l'origine de plusieurs autres créations essentielles d'espaces de jardins et de verdure, déterminant de la même manière la composition urbaine de la rive gauche de la Seine: Marie de Médicis fait édifier à partir de 1615, à côté de l'Hôtel du Duc de Luxembourg, un palais auquel ce nom restera attaché et devant lequel s'étend tout en largeur un immense jardin, immédiatement ouvert au public malgré les hautes murailles qui l'entourent et tout de suite très apprécié, très fréquenté par les Parisiens. S'ils sont rendus accessibles, ces jardins n'en sont pas moins conçus initialement pour le bon plaisir des princes. Sous Louis XIII un nouveau pas est franchi. C'est en effet très expressément en vue «de l'instruction des écoliers de l'Université et de l'utilité du peuple» que le roi décide en 1636 de la création, toujours hors des limites de la ville, du jardin des Plantes dont Buffon parviendra ultérieurement à doubler la superficie (21 ha). Enfin, à partir du 16<sup>e</sup> siècle, le goût croissant des Parisiens pour les promenades et pour des jeux de toute sorte: jeu de paume, de boules, de mail, est à l'origine des plantations d'arbres formant de grandes allées le long des murs, d'abord de la Bastille à l'Arsenal, puis sur les boulevards créés sur les anciennes fortifications et sur le Cours de Vincennes.

**P**our magistrales qu'elles soient, les interventions du pouvoir monarchique ne concernent cependant qu'une part relativement réduite des espaces verts de la Capitale. A la fin du règne de Louis XIV, sur une superficie urbaine totale de 1 400 ha, on évalue à près de 420 ha la surface des jardins privés. Mais ceux-ci sont essentiellement formés de potagers ou de vergers. Tout au long du XVIII<sup>e</sup> siècle cependant, on voit se multiplier la réalisation de véritables jardins par de grandes familles de la noblesse ou de la haute bourgeoisie, tel le parc Monceau

conçu à la mode «anglo-chinoise» comme un «pays d'illusions», tel le Palais-Royal, aménagé par Philippe d'Orléans, ouvert au public et dont les galeries sont éclairées jusqu'à une heure du matin. Les communautés religieuses, de leur côté, rendent leurs jardins très largement accessibles aux Parisiens.

Grands parcs royaux, ceinture de forêts toute proche, longues promenades plantées, fantaisies de grands seigneurs, simples jardins de couvents, à ces formules classiques, le Second Empire en quelques années va ajouter des réalisations spectaculaires et les enrichir de conceptions nouvelles. C'est que le développement de l'urbanisation donne au problème des espaces verts une importance accrue. Installés pour la plupart hors des limites de Paris, les jardins ont été peu à peu englobés dans l'extension de la cité. Leur superficie, autrefois grandiose par rapport à celle de la ville en bordure de laquelle ils étaient créés, devient relativement moins importante et commence à ne plus suffire au besoin d'espaces de verdure au cœur même des quartiers urbains et aux nécessités d'assainissement d'une cité surpeuplée. Les espaces libres compris entre les boulevards extérieurs et les fortifications sont peu à peu comblés par les lotissements. Les «réserves vertes» ménagées par le pouvoir royal à quelques kilomètres de la Capitale pour la chasse, les excursions ou la résidence de campagne, sont désormais menacées d'être gagnées par la ville grandissante. Napoléon III, instruit par son long séjour à Londres où se trouve le plus vaste complexe alors existant de jardins publics urbains, sera lui-même l'inspirateur d'une politique des espaces verts conçue et menée pour la première fois de manière vraiment systématique.

Mais un changement d'orientation fondamental est survenu : alors qu'avant la révolution industrielle du début du XIX<sup>e</sup> siècle l'implantation des parcs était intimement liée à la composition des grands axes de croissance de la ville, l'accélération brutale du développement urbain a amené les espaces libres qui subsistaient dans un tissu urbain très lâche à se combler peu à peu : il s'agit désormais moins de modeler la structure future de la ville par ce mélange savamment combiné de perspectives esthétiques, de

surfaces plantées et d'équipements de loisirs que formaient les jardins de l'Ancien Régime, que de dégager ou de protéger des espaces de verdure, dans un milieu construit, appelé à devenir de plus en plus compact et dense.

La politique du Second Empire repose sur plusieurs actions majeures et complémentaires. Elle consiste tout d'abord dans l'aménagement des grandes forêts domaniales, plus ou moins délaissées et grignotées par les installations militaires, en immenses parcs à l'anglaise. Le Bois de Boulogne est, le premier, l'objet de cette métamorphose. Par une loi de 1852, la Ville de Paris reçoit de l'Etat la propriété de ce domaine, à charge pour elle d'en mener à bien l'aménagement. Sous les ordres d'Hausmann, l'ingénieur Alphand, assisté d'abord de Louis Varé puis surtout de Barillet-Deschamps, abat le vieux mur d'enceinte dont l'origine remontait à Henri III, creuse des lacs, trace des allées, remodèle le sol, plante 200.000 arbres. En quelques années le paysage est totalement transformé : un jardin d'acclimatation pourvu de multiples distractions de plein air est installé au Pré Catelan. L'avenue du Bois (devenue l'avenue Foch), ouverte en 1855, relie par une voie très largement tracée, bordée d'arbres et de jardins, ce nouvel espace au carrefour de l'Etoile. En 1857, Alphand et Barillet-Deschamps reçoivent mission de s'attaquer, dans le même esprit, au bois de Vincennes. La Ville de Paris se voit de nouveau confier la charge des travaux, mais elle est autorisée en contrepartie à aliéner et à lotir 120 hectares à la périphérie pour des constructions résidentielles. En peu d'années, les 920 hectares que compte alors le Bois de Vincennes forment, à l'Est, le pendant des 870 hectares du Bois de Boulogne, à l'Ouest. Déjà commence à apparaître, ainsi que l'écrivent les auteurs de l'Atlas de Paris et de la Région Parisienne «la tentation du week-end hors de la ville minéralisée et abandonnée à elle-même, qui culminera au milieu du XX<sup>e</sup> siècle».

Après l'aménagement des grandes forêts voisines, hors des limites de Paris, la création de nouveaux parcs, destinés «aux classes laborieuses», dans les quartiers annexés à la Capitale à partir de 1860, constitue le second volet de cette politique. A l'emplacement d'anciennes carrières, le parc

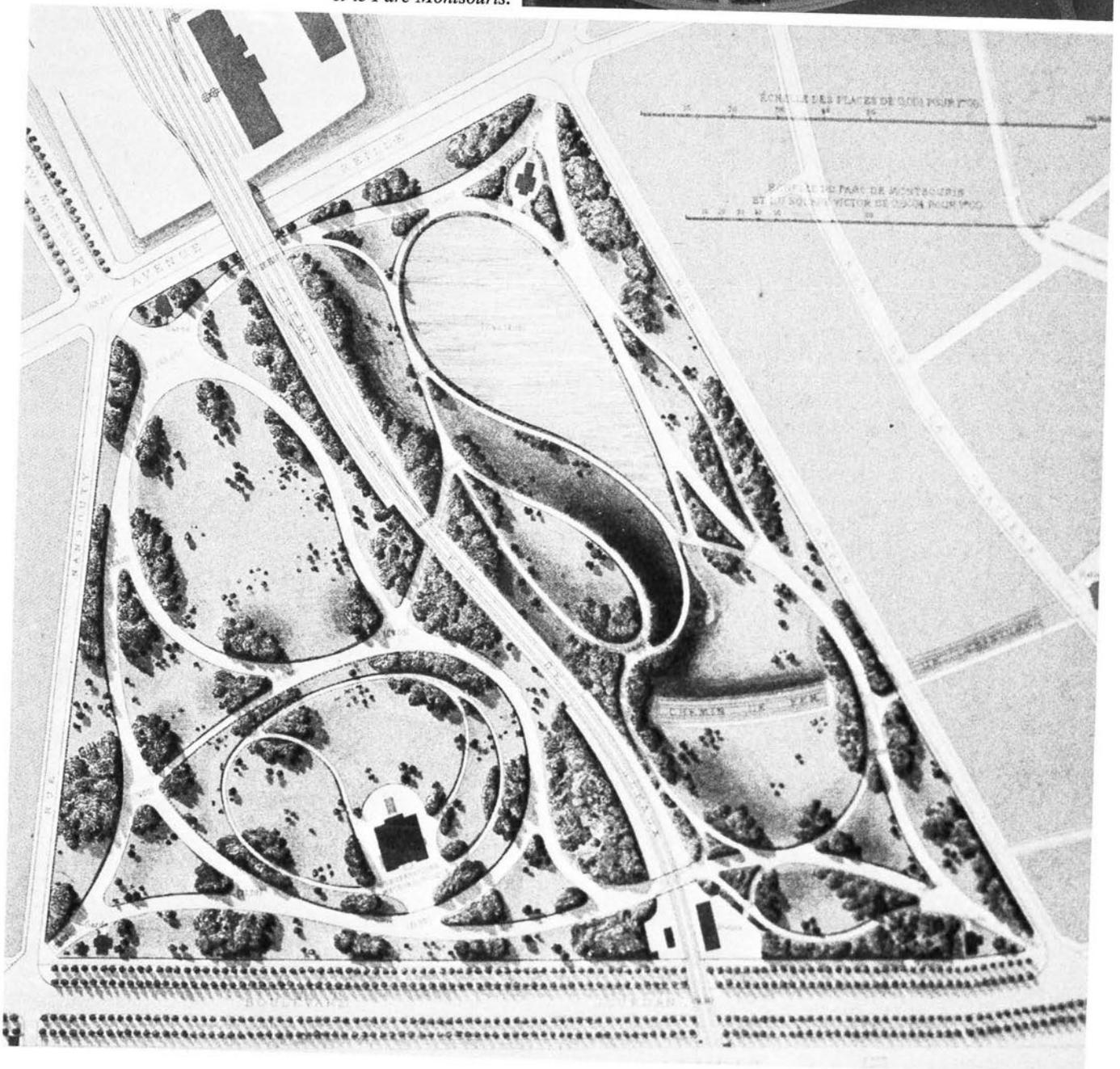
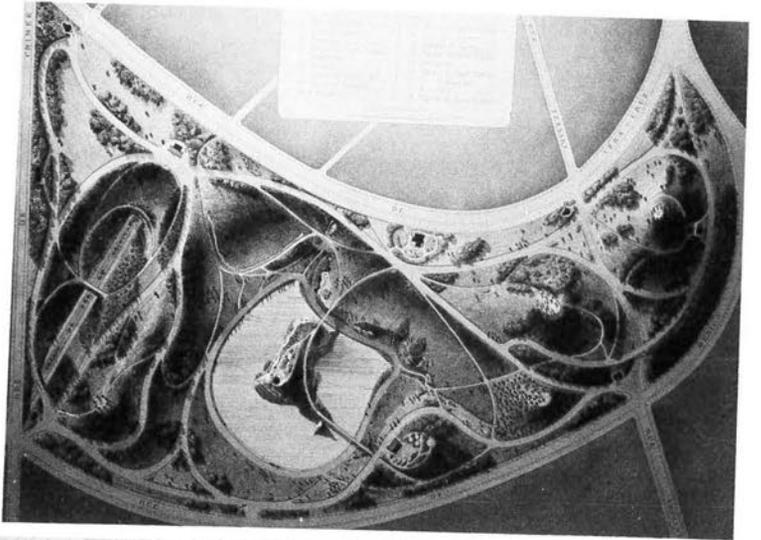
des Buttes-Chaumont (25 hectares) et le parc Montsouris (16 hectares) sont en quelques années réalisés. A cette occasion, s'affirme une nouvelle conception de ce type d'espaces : «De tout temps, jadis, écrivait Hausmann, l'Art des Jardins fut considéré comme une sorte de corollaire de l'Art architectural... De là vint le luxe de motifs d'architecture... De là aussi la symétrie, un peu trop compassée à notre avis, de leurs dispositions rustiques et curvilignes, en harmonie avec celles des constructions principales».

«J'avoue, poursuit-il dans ses Mémoires, que je ne suis pas émerveillé par la description de ces jardins tracés à l'équerre, clos de murs de toutes parts, ombreux sans doute, mais privés de toute vie, ni des terrasses plantées de l'Assyrie, moins rudimentaires, semble-t-il, mais trop exclusivement architecturales. De part et d'autre, on doit en convenir, rien ne rappelle aux yeux la nature. Tout procède en somme d'un art médiocre».

**E**t le Baron Haussmann énonçait très clairement ses préférences : «L'art des jardins me paraît avoir atteint son apogée quand il a su très heureusement associer les combinaisons symétriques monumentales et sculpturales, d'un caractère de grandeur incontestable, en rapport avec celui du Palais qu'elles semblent prolonger tant leur union est intime, et leurs dispositions irrégulières : perspectives, massifs d'arbres et d'arbustes, de grottes, de cascades, de lacs, de rivières et d'autres imitations de la nature succédant, par gradations bien ménagées, afin de reposer et rafraîchir la vue, comme les célèbres villas italiennes.» Fidèles à ces orientations, les créations d'Alphand et de ses paysagistes répudient les ordonnancements trop rigoureux et s'efforcent au contraire de multiplier «les imitations de la nature» : relief inégal de collines et de vallées, cascades, lacs, îles, grottes, ruisseaux sinueux, dispositions irrégulières de massifs d'arbres et d'arbustes, jeux de niveaux, etc... «Aux jardins de l'intelligence «classique» succèdent les jardins de la sensibilité et du pittoresque». (L. Soulier).

Inversement, au cœur même de la ville, les jardins existants font parfois l'objet d'interventions négatives. C'est

*Les plans dessinés par Alphand  
et son équipe pour les Buttes-Chaumont  
et le Parc Montsouris.*



ainsi que la politique des «percées haussmanniennes», accompagnée d'opérations immobilières destinées à en compenser les frais, ampute le jardin du Luxembourg de près de 4 ha et réduit de moitié la surface du parc Monceau qui tombe de 19 à 8 hectares 1/2. Au contraire, le Champ de Mars est enlevé à son affectation militaire et devient un hippodrome avant de se transformer, après l'ouverture de Longchamp, en un lieu de grandes expositions, puis en jardin.

Mais la novation essentielle apportée par le Second Empire consiste dans la mise en œuvre, à l'imitation de Londres, d'un grand programme de création de squares aux carrefours ou à des emplacements vacants. Éparpillés dans la ville, ces équipements devaient, selon les conceptions d'Haussmann, être accessibles du lieu de résidence et de travail en moins d'une demi-heure. Leur implantation à la croisée de voies de circulation devait leur permettre de rester en contact avec l'animation de la rue toute proche et de former des lieux de rencontre et de contact. Ainsi l'ensemble du dispositif se trouvait-il complété: les bois à une journée du domicile, les parcs à une demi-journée, les squares à proximité immédiate. Vingt quatre squares furent de la sorte aménagés dont dix-sept dans les quartiers centraux.

**E**n bordure des nouveaux boulevards et des axes de circulation qu'il faut percer, Haussmann multiplie d'autre part les plantations d'alignement: le nombre des arbres d'alignement passa de 50 000 à 95 000 tandis qu'au total plus de 100 000 arbres étaient plantés à l'intérieur des fortifications de Paris entre 1853 et 1870. Des pépinières furent créées à proximité de la ville mais «on faisait également venir des arbres de très loin et parfois en pleine maturité pour n'avoir pas à attendre pendant des années leur épauvrissement»<sup>(1)</sup>. «Ces plantations, écrivent MM. Maurel et Fraton dans l'Atlas de Paris et de la Région Parisienne, représentent un apport majeur et relativement original en atténuant les effets désastreux d'une minéralisation excessive...; dans sa perspective longitudinale, où les arbres masquent la falaise des immeubles, la rue pari-

sienne présente un aspect très différent et finalement plus agréable que la rue londonienne ou new-yorkaise». Enfin tous les éléments du décor de ces nouveaux espaces: grilles, kiosques à musique, guinguettes, abris de gardes, pavillons, passerelles, bancs... font l'objet d'études de style extrêmement soignées, bien en avance sur les préoccupations modernes concernant le mobilier urbain.

**A**u total, ce sont environ 2 000 ha de jardins publics que réalisa le Second Empire dont près de 70 ha en promenades et en squares.

Après la chute de l'Empire, quelques travaux en poursuivirent l'entreprise: les jardins du Trocadéro, les squares de Saint-Pierre de Montmartre, des Arènes et le Champ-de-Mars, qui fut loti de chaque côté sur la moitié de sa surface par la Ville de Paris. Des squares furent aménagés dans des quartiers qui en étaient dépourvus: Square Séverine, Square Saint-Lambert, Square Sarah-Bernard, jardin du Chapeau Rouge. De 1870 à 1913, les créations et transformations portèrent sur environ 50 ha. Puis au fil des années, le rythme de ces réalisations va aller en s'essouffant. De 1930 à 1933, un regain d'effort dans ce domaine permit toutefois d'équiper près de 34 ha. Plus jamais cependant, depuis Haussmann jusqu'à nos jours, une politique revêtant une telle envergure n'a pu être mise en œuvre pour la création et l'équipement de nouveaux espaces verts.

### Qu'est-ce qu'un espace vert ?

Cette succession, rapidement retracée, des époques, des conceptions, des modes, concernant les espaces verts de Paris, la multiplicité des fonctions qu'ils ont remplies et des besoins auxquels ils ont répondu, sont à l'origine d'une infinie diversité de définition, de nature, de statut. Qu'est-ce qu'au juste qu'un espace vert? La question n'est pas théorique: elle commande l'appréciation de la situation présente et, par là même, la définition de la politique souhaitable. Or les limites de la notion sont extrêmement floues tandis que la classification des divers types d'espaces verts urbains peut se faire selon un très grand nombre de critères

qui, en plus, se combinent ou se recourent.

Espace vert, cela signifie selon le dictionnaire Robert: «Jardin dans les villes» et selon le Larousse: Surface réservée aux parcs et aux jardins dans une agglomération». Cette convergence n'élimine pas les problèmes de frontières: les alignements plantés au long des avenues et des places doivent-ils être comptés au nombre de ces jardins dans la ville? Qu'en est-il des aires de jeux et des cours de récréation, plus ou moins plantées d'arbres, dans les écoles ou les jardins des hôpitaux et d'établissements sanitaires (maternités, crèches, garderies, etc...). Les stades ou les terrains de sport ou d'éducation physique peuvent-ils être inclus parmi les espaces verts? Enfin, à la limite, les cimetières, qui forment parfois de véritables parcs, relèvent-ils également de cette notion? Tracer la ligne séparative est une entreprise très malaisée qui dépend d'une analyse qualitative très précise et de choix finalement subjectifs.

En dehors même de ces différences de nature et de fonction qui rendent plus ou moins extensive la définition des espaces verts, leur répartition en diverses catégories peut s'effectuer en fonction de plusieurs principes de classement susceptibles de s'entrecroiser et de se superposer. Une première distinction essentielle, selon le statut juridique, oppose les espaces verts publics et les espaces verts privés, avec toutes les nuances intermédiaires possibles entre ces deux grands types de régime de propriété. Cette opposition ne recoupe que partiellement une autre différenciation importante selon les possibilités d'utilisation: accès libre ou réservé, gratuit ou payant.

Un troisième critère, encore plus fondamental, concerne l'aire d'influence possible des espaces verts selon leur équipement et leur voisinage. Une hiérarchisation peut ainsi s'esquisser:

- au niveau de l'unité d'habitation (de 200 à 500 logements): jardins en prolongement direct de l'habitat individuel ou collectif, aires de jeux pour les enfants, allées pour les piétons, etc...
- au niveau de l'unité de voisinage (1 000 à 1 200 logements): places publiques, squares avec espaces

(1) Extrait de l'ouvrage de Bernard Champagneulle.

collectifs de jeux et de sports pour les enfants, etc...

- au niveau du quartier (4 000 à 5 000 logements): esplanades, voies plantées, grandes places publiques, jardins de quartiers, aménagements sportifs et récréatifs des écoles, etc...
- au niveau de la ville: grands parcs urbains, jardins spécialisés (zoo, musée de plein air, etc...), plaines de jeux, stades, promenades le long des rivières et des canaux, etc...

### Le mythe du mètre carré et demi par habitant.

Les difficultés de définition et de classification des espaces verts expliquent à quel point la description et l'appréciation de la situation parisienne dans ce domaine représentent une tâche malaisée et réclament une analyse nuancée. Ces nuances, il est rare pourtant qu'on s'en embarrasse: Paris, affirme-t-on à tous les échos, est la ville du monde la plus mal lotie en espaces verts: à peine 1 m<sup>2</sup> et demi de verdure par habitant, contre 9 m<sup>2</sup> à Rome ou à Londres, 13 m<sup>2</sup> à Berlin, 25 m<sup>2</sup> à Vienne ou, mieux encore, 50 m<sup>2</sup> à Washington! Cette statistique, si souvent assénée et répétée qu'elle est l'une des rares que connaisse vaguement le Parisien à propos de sa ville, mérite pourtant les plus expresses réserves. Sous prétexte que leur position excentrée en interdirait la fréquentation quotidienne, elle ne comptabilise pas en effet au nombre des espaces verts de la Capitale les deux plus grands parcs qu'elle possède: le bois de Boulogne et le bois de Vincennes qui représentent à eux deux près de 1 800 ha! Ainsi une notion qualitative de rayonnement et de type de fréquentation intervient-elle pour corriger une donnée statistique brute. La comparaison s'en trouve évidemment totalement faussée. Il faudrait, pour que les termes en soient homogènes, effectuer, pour les capitales étrangères, une ventilation analogue contre les espaces à fréquentation quotidienne ou exceptionnelle. Ou bien la confrontation s'établit entre des chiffres moyens de surface d'espaces verts par habitant au sein d'une collectivité urbaine déterminée; ou bien des éléments qualitatifs viennent corriger un calcul aussi grossier, mais il faut alors se livrer à de délicates analyses de la fonction et de l'aire d'in-

fluence des équipements des diverses agglomérations.

D'après toutes les études, on peut constater en réalité que, dès qu'il se trouve éloigné de 800 à 1000 mètres par rapport au domicile, l'espace vert cesse d'être un lieu de fréquentation pluri-hebdomadaire. Ce premier seuil est fondamental. Tous les jardins et parcs plus éloignés, entre 15 minutes et une demi-heure de trajet, font l'objet d'un autre rythme de fréquentation, quelle que soit leur situation par rapport au centre qui ne forme donc pas un bon critère pour en apprécier le rôle et le rayonnement. Le Parisien le plus éloigné des grands bois de la Capitale ne se trouve pas dans une situation plus défavorable que le Londonien le plus éloigné de Hyde Park ou de Regent Park. Compte tenu du dépeuplement du centre et de la densification des quartiers périphériques, on peut même se demander si la situation excentrée des grands parcs de la Capitale ne permet pas leur fréquentation régulière à un plus grand nombre de citoyens qu'une localisation au cœur de la cité. Le bois de Boulogne et le bois de Vincennes se trouvent respectivement à 6 et à 5 km du centre. Le grand parc de Richmond à Londres, le Stadforst Köpenick à Berlin, par exemple, en sont plus éloignés. Enfin, les possibilités de fréquentation ne sont pas seules à devoir être prises en compte: le rôle des espaces verts du point de vue de la pollution atmosphérique est également essentiel et ils le jouent de

manière d'autant plus efficace qu'ils forment une surface importante d'un seul tenant. A cet égard, la taille même des bois et leur situation à la lisière de la ville leur permettent tout particulièrement d'exercer cette fonction de «poumons de la Capitale» pour laquelle ils ont été conçus.

En réalité depuis l'origine, comme nous l'avons vu (les Tuileries, le jardin des Plantes, le Luxembourg, les Champs-Élysées, etc...), les créations d'espaces verts à Paris ont toujours eu lieu aux limites extérieures de la cité, qui, au fur et à mesure de son développement, les a englobés. Exclure, en raison de leur emplacement, les grands parcs qui résultent de cette politique délibérée pour en apprécier selon une norme brute et globale les résultats par rapport à la situation d'autres grandes villes étrangères, ne présente aucun sens et ne peut aboutir qu'à un jugement volontairement déformé. A l'inverse, les petits espaces de jardins, les plantations d'alignement, jouent un rôle capital dans la perception de l'atmosphère urbaine, en assurant la continuité d'un cheminement de verdure au sein de l'univers minéral des constructions. Paris dispose, à ce point de vue, d'une supériorité, par rapport à beaucoup de villes étrangères, dont une analyse purement quantitative ne rend pas compte.

Au total, la description statistique de l'équipement de la Capitale en espaces verts peut s'établir approximativement de la manière suivante:

	Surface (environ)	Nombre d'arbres (environ)
Bois de Boulogne .....	845 ha	105 000
Bois de Vincennes .....	995 ha	130 000
Jardins, parcs et squares de la Ville de Paris:	234 ha	22 700
Buttes-Chaumont .....	25 ha	
Parc Montsouris .....	15,5 ha	
Jardin des Champs-Élysées .....	13 ha	
Parc Monceau, Cours la Reine, Cours Albert-1 <sup>er</sup> , etc... .....	8,5 ha	
Jardins de l'Etat dont: .....	92 ha	8 850
Palais-Royal .....	2 ha	
Jardin des Plantes .....	23,5 ha	
Louvre et Tuileries .....	43 ha	
Luxembourg .....	22,5 ha	
Parties jardinées des écoles .....	8 ha	6 600
Parties jardinées des terrains de sport (sur un total de 115 ha) .....	16 ha	1 750
	2 190 ha	274 900



A ces chiffres d'espaces verts publics, on ajoute parfois la superficie des cimetières qui comportent effectivement d'importantes surfaces plantées soit, intra-muros, 96 ha et 8 700 arbres.

A plus juste titre, il convient de tenir compte des jardins de l'Etat fermés au public (Ministères, Invalides, etc...) soit 8 ha environ, et des jardins privés inscrits sur la liste des espaces à protéger, soit 160 ha environ, ces deux catégories représentant au total à peu près 15 000 arbres.

Les plantations d'alignement comptent 87 000 arbres qui représentent l'équivalent d'une superficie plantée de 250 ha (40 % de platanes, 10 % de marronniers, 8 % d'ormes, 10 % de faux acacias, 5 % de tilleuls, etc...). Il s'y ajoute sur les berges de la Seine 2 300 arbres, dépendant du Service de la Navigation, et une vingtaine d'hectares de plantations paysagères sur les talus du boulevard périphérique, des voies rapides et de leurs systèmes d'échangeurs.

Ce tableau de la situation parisienne permet d'aboutir à plusieurs chiffres moyens :

- dans les limites de la Ville de Paris, la surface des espaces verts ouverts au public, y compris les parties jardénées des écoles et des terrains de sport, mais à l'exclusion des cimetières, s'établit à 8,4 m<sup>2</sup>/habitant (8,35 si l'on exclut les écoles et les terrains de sport ; 8,8 si l'on ajoute les cimetières).
- cette moyenne se trouve portée à 9 m<sup>2</sup>/habitant si l'on tient compte des jardins de l'Etat fermés au public et les jardins privés faisant l'objet d'une protection réglementaire (9,4 avec les cimetières).
- si l'on ajoute encore à ce chiffre l'équivalent en surface des plantations d'alignement (250 ha) et les plantations paysagères sur les talus des voies rapides (20 ha), on aboutit à une moyenne de 10,1 m<sup>2</sup> par habitant (10,4 avec les cimetières).
- enfin, le total des arbres plantés sur ces divers espaces s'élève à environ 390 000, soit un arbre pour 6,6 habitants, alors que les spécialistes regardent la norme d'un arbre pour 10 habitants seulement comme suffisante.

*A la proue de l'Île de la Cité, le square du Vert-Galant montre quel parti pourrait être tiré de l'aménagement en jardin des espaces encore disponibles des berges de la Seine.*

Arrondissements	1 <sup>er</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>	6 <sup>e</sup>	7 <sup>e</sup>	8 <sup>e</sup>	9 <sup>e</sup>	10 <sup>e</sup>	11 <sup>e</sup>	12 <sup>e</sup>	13 <sup>e</sup>	14 <sup>e</sup>	15 <sup>e</sup>	16 <sup>e</sup>	17 <sup>e</sup>	18 <sup>e</sup>	19 <sup>e</sup>	20 <sup>e</sup>
Superficie des espaces verts (Etat et Ville) / superficie de l'arrondissement en %	25,03	0,25	2,08	3,52	10,67	11,79	7,72	5,85	0,59	0,55	0,79	0,65	2,21	4,19	1,38	5,38	1,11	1,08	4,94	2,55
Superficie des espaces verts (Etat et Ville) / nombre d'habitants de l'arrondissement.	14,12	0,07	0,43	1,03	3,16	3,51	3,54	3,30	0,15	0,14	0,16	0,26	0,99	1,40	0,47	1,97	0,30	0,27	2,25	0,80

## Les aspects réels de la pauvreté parisienne.

Sous l'angle purement statistique, la pauvreté de la Ville de Paris en espaces verts apparaît de la sorte moins catastrophique que cela a été si souvent affirmé.

Les insuffisances les plus graves se situent à un autre niveau. Elles proviennent tout d'abord d'une répartition géographique très déséquilibrée de ces ressources de verdure qui, pour plus des 4/5, sont constituées par les deux grands bois de Boulogne et de Vincennes situés en position excentrique. Des zones entières de la Capitale sont, par suite, presque totalement dépourvues d'espaces verts.

Le tableau ci-dessus présente la répartition par arrondissement, des ressources parisiennes de verdure.

**A**u voisinage immédiat du centre, sur la rive droite, une zone en arc de cercle, comprenant les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et le Nord du 12<sup>e</sup> arrondissement, où résident plus de 600 000 habitants, est la plus défavorisée: en moyenne, environ 0,18 m<sup>2</sup> par habitant. Le centre historique (1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>) est relativement bien équipé (4,2 m<sup>2</sup> / hab. en moyenne) malgré des déficits localisés. Les arrondissements de l'Ouest et du Sud-Ouest (7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>) sont les mieux pourvus, si l'on tient compte de la proximité du bois de Boulogne et de l'importance des jardins privés dans ces quartiers. Dans les arrondissements périphériques, les zones immédiatement limitrophes des Buttes Chaumont (19<sup>e</sup>), du parc Montsouris (14<sup>e</sup>), du bois de Vincennes (Sud du 12<sup>e</sup>) et du bois de Boulogne (Sud du 17<sup>e</sup>) sont favorisées alors que les autres quartiers sont, au contraire, pratiquement démunis d'espaces verts.

En dehors de ces grandes constatations, une appréciation plus fine de la situation des divers quartiers exi-

gerait l'étude précise du rayonnement réel des espaces verts de Paris. Les cartes du rayonnement théorique, établies en prenant pour base un rayon de 250 mètres pour les petits jardins et de 500 mètres pour les jardins de plus grande dimension et les parcs, ne donnent qu'une image très imparfaite des aires d'attraction de ces équipements.

Les utilisateurs ne fréquentent pas forcément le jardin le plus proche de leur domicile. La distance à vol d'oiseau ne rend pas exactement compte des facilités effectives d'accès et des temps de trajets. Il conviendrait enfin de tenir compte du chiffre de la population résidant à l'intérieur des zones d'influence ainsi définies, et du chiffre des personnes qui sont appelées dans la journée à y travailler ou à s'y rendre.

Les lacunes très graves de la situation parisienne sont, en second lieu, d'ordre qualitatif. Elles portent sur le type même des espaces verts existants et sur les équipements qui y sont installés. Les jardins d'enfants, en particulier, font très cruellement défaut: on a calculé qu'il serait nécessaire d'en créer 350 pour que chaque foyer puisse en trouver un dans un rayon de 500 m, ce qui, dans la pratique, représente déjà pour les mères de famille une distance trop importante. De plus, aucun effort suffisant n'a été entrepris, dans la conception des jardins pour enfants, afin de répondre aux besoins particuliers des différentes classes d'âge. Les enfants de 2 à 6 ans découvrent les matériaux élémentaires dans une atmosphère de calme, de protection, de soleil, puis prennent contact avec ces matériaux, tentent de les utiliser, découvrent leurs multiples usages tout en dépensant leur énergie musculaire. De 7 à 11 ans, l'enfant élargit son champ d'action, développe ses capacités physiques et mentales, tant à l'école qu'au voisinage de son habitation: il doit donc trouver des espaces de jeux très simples, organisés à proximité immédiate de son domicile. Par la suite,

l'enfant, puis l'adolescent ressentent des besoins plus différenciés, soit en groupe, soit de manière individuelle: ils réclament des «terrains d'aventures», ménageant des «accidents» naturels ou artificiels, des lieux de réunion, des équipements de jeu et d'exercice physique. Les besoins des adultes présentent une même diversité: nécessité de détente, brisant ou compensant le rythme de la journée de travail, mais aussi désir de distractions: jeux de boules, concerts publics, etc..., souhait de trouver dans les jardins divers équipements: restaurants, cafés; enfin, chez les personnes âgées surtout, besoin de contacts, d'échanges, susceptibles de rompre un sentiment de solitude et de donner aliment à une curiosité renouvelée.

Face à cette gamme très nuancée d'aspirations, les espaces verts de la Capitale présentent un caractère souvent trop uniforme: les aires de jeux ou de repos ne font pas l'objet d'un traitement vraiment approprié et se mélangent inextricablement, au lieu d'être en rapports bien conçus de relations et de voisinage. Les limites avec la rue dessinent deux mondes à part, fermés l'un à l'autre et aménagés séparément, au lieu de jouer un simple rôle de protection, n'excluant pas une transition plus souple avec l'espace urbain environnant. Les pelouses sont interdites; les jeux pour les enfants n'échappent que très rarement à la panoplie traditionnelle des bacs à sable, balançoires ou toboggans. Les aspirations propres aux enfants de 10 à 15 ans, leur besoin de dépense physique et d'exercices sportifs simples, sont en particulier presque complètement négligés. Entre les tas de sable des petits et les allées ordonnancées pour les promenades des adultes, rien n'existe. L'imagination des intéressés doit y suppléer et donner un usage imprévu à des éléments auxquels d'autres fonctions étaient dévolues: les grilles basses des squares servent au jeu de «saute-mouton», les bancs à l'escalade et à

la cachette, les murets à l'équilibre, les allées de promenade aux parties de ballon ou de patins à roulettes... Sauf dans les grands jardins, les équipements de distraction souhaités par les adultes : buvettes, cafés, jeux de boules, etc... font généralement défaut.

La répartition très déséquilibrée des surfaces vertes dans Paris, la qualité souvent médiocre de leur équipement, au regard des besoins des différentes couches de la population, ne suffiraient cependant pas à donner à ce problème le caractère aigu qu'il revêt aujourd'hui dans l'opinion publique, si l'évolution actuelle de la Capitale, loin de redresser la situation, n'avait pour effet de multiplier les menaces de destruction de ces ressources déjà insuffisantes de verdure. Alors en effet que les programmes successifs de création de nouveaux espaces verts n'ont pu être mis en œuvre que de façon extrêmement lente, le grignotage des surfaces existantes n'a cessé de s'accroître.

### La lenteur des créations nouvelles.

C'est l'aménagement des espaces occupés par les anciennes fortifications autour de Paris qui se trouve à l'origine des premiers programmes, conçus au cours des trente dernières années, pour l'extension des réserves de verdure dans la Capitale. Depuis le début du siècle, on envisageait de créer à cet emplacement une vaste «ceinture verte». Une zone non-aedificandi avait été instituée. Dans les années quarante et au lendemain de la seconde guerre mondiale, un premier infléchissement fut toutefois apporté à cette orientation pour l'aménagement par tranches d'un «couloir de verdure» de 270 ha : l'accent était désormais placé sur l'équipement de terrains de sport qui devaient seulement être entourés ou accompagnés de quelques jardins publics plus réduits. Ainsi, de 1944 à 1954, alors que 41 ha consacrés aux stades et aux équipements sportifs étaient aménagés, seulement 3,82 ha d'espaces verts pouvaient être créés à Paris. La crise du logement, les besoins de surface pour la voirie et pour les bâtiments publics de toute nature (lycées, écoles, établissements de soins, etc...) vont entraîner une renonciation définitive à la grande idée de la «ceinture verte». Une loi du 7 février 1953, dite loi Lafay, autorise la Ville de Paris à

construire dans la zone non-aedificandi des anciennes fortifications, mais elle pose, comme condition formelle, qu'en compensation des affectations prévues, des surfaces équivalentes soient récupérées pour des espaces verts et des espaces libres à l'intérieur de Paris, à mesure que les circonstances d'aménagement le permettraient.

Un programme d'aménagement, seize nouveaux squares dans Paris, représentant une superficie globale de 15,4 ha, est alors mis en œuvre par l'administration municipale. Mais les difficultés du financement et «le fait que ces réalisations se trouvent liées à l'exécution d'importants programmes d'aménagement dont le mécanisme, souvent complexe, nécessite de longues et délicates mises au point» (1), maintiennent les réalisations effectives à un niveau très modeste : 4,2 ha (soit 27 %) sont actuellement acquis, 3,9 ha libérés (soit 25 %), 2,2 ha aménagés ou en cours d'aménagement.

En 1958, le Préfet de la Seine définit un programme global de créations de parcs, jardins et terrains de sport, représentant 160 ha environ (25 ha dans les îlots insalubres ; 35 ha pour des opérations locales de dégagement ; 100 ha aux portes de Paris, sur la partie encore disponible de la zone des anciennes fortifications ; 1,5 ha de jardins d'enfants dans divers arrondissements). Sur ce total, 14 ha étaient regardés comme en cours de réalisation, ou de réalisation imminente.

**Q**uelques années plus tard, le Plan d'Urbanisme Directeur, accepté en 1962 par le Conseil Municipal, approuvé et mis en révision en 1967, projette 170 ha d'espaces verts nouveaux à l'intérieur de Paris, dont 120 ha dans les secteurs de rénovation, 35 ha dans les îlots insalubres et 15 ha au titre de la loi Lafay, les aménagements prévus sur la ceinture verte (100 ha) étant exclus de ce total et destinés à n'être réalisés qu'à mesure des moyens disponibles. Sur cette base, le programme duodécennal, établi par le District de la Région Parisienne pour la période 1964-1975, définit une première liste d'acquisitions en tenant compte d'un rythme d'achat d'environ 4 ha par an, soit environ 40 millions par an, auxquels s'ajouteraient 6 millions pour

l'équipement annuel d'une quinzaine d'hectares. Mais ces ambitieuses prévisions se heurtent aux multiples difficultés de la reconquête urbaine dans un milieu construit aussi dense que celui de la Capitale. La hausse considérable du prix du sol rend les acquisitions foncières de plus en plus onéreuses. Les grands investissements de voirie (48,2 % du budget d'équipement de la Ville de 1960 à 1970), l'importance, dans les dépenses de rénovation urbaine, des achats de terrains pour l'élargissement de rues ou pour la création de voies nouvelles (près de 80 % du total), limitent les crédits disponibles pour acquérir les surfaces sur lesquelles le Plan d'Urbanisme Directeur fait peser une servitude d'espace vert. La complexité même du montage des opérations d'îlot insalubre ou de rénovation retarde les aménagements prévus. La charge de l'acquisition et de l'équipement initial n'est d'ailleurs pas seule à prendre en compte. L'entretien d'un jardin, malgré les progrès techniques récents (arrosage automatique, etc...), peut présenter jusqu'à 12 % par an de son coût de premier établissement. Le coût annuel d'un jardin parisien varie entre 30 000 et 100 000 F par hectare et il faut au moins un jardinier spécialisé par hectare de jardin. La limite financière au titre du fonctionnement double, de la sorte, celle qui existe du point de vue du budget d'équipement.

Au total, au cours des années récentes, en raison d'un choix de priorité favorable à d'autres secteurs d'équipement, les investissements consacrés aux espaces verts intra-muros n'ont représenté que de 8 à 10 millions de francs par an, auxquels il convient d'ajouter les apports en nature effectués dans le cadre de conventions conclues entre la Ville et les organismes de rénovation immobilière. Le rythme des acquisitions n'a pu atteindre qu'à peu près 2 ha par an, soit la moitié des prévisions du programme duodécennal. Les surfaces aménagées furent toutefois plus importantes. Au cours du V<sup>e</sup> Plan, elles s'élevèrent à 11 ha environ, auxquels il faut ajouter les 28 ha du parc floral de Vincennes qui, à l'emplacement de l'ancienne cartoucherie, firent l'objet d'un soin exceptionnel

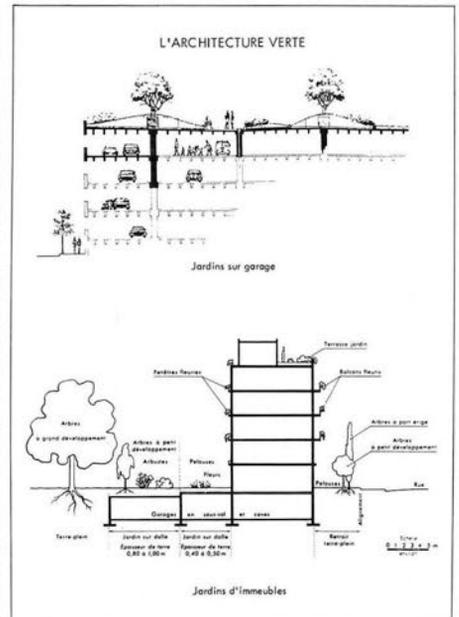
(1) Réponse du Préfet de Paris à une question écrite (Bulletin Municipal Officiel du 4 septembre 1970).

# LES ESPACES VERTS DE PARIS





*Décidé après de longues  
et vives controverses,  
le passage du boulevard périphérique  
à travers le Bois de Boulogne  
s'est traduit par une saignée  
dans les plantations existantes.  
Mais cet ouvrage a été aussi...*



*... l'occasion de plantations nouvelles:  
— entre la Porte Pouchet  
et le quai de Bercy,  
5955 arbres et 39205 arbustes,  
représentant  
232 980 m<sup>2</sup> de tapis végétal;  
— entre la porte d'Ivry  
et le quai d'Issy-les-Moulineaux  
2512 arbres et 16 786 arbustes  
formant 89 511 m<sup>2</sup> de tapis végétal.*



sans équivalent dans Paris. En outre, des opérations portant sur près de 6,5 ha ont été décidées et font l'objet d'un financement mais ne sont pas encore réalisées. La Ville a consacré d'autre part au cours de la période récente environ 70 millions sur son budget de fonctionnement au service des parcs et jardins (+ 10 millions pour les parcs extra-muros), ce service compte actuellement un effectif de plus de 2 000 employés. L'insuffisance de certaines catégories de personnel est à l'origine de grandes difficultés: il manque près de 150 gardiens de squares; trente emplois supplémentaires ont été récemment créés par le Conseil de Paris mais, en raison du niveau de rémunération, ils n'ont pour le moment trouvé aucun preneur. Les jardiniers qualifiés sont également trop peu nombreux. Pour l'entretien des 25 ha des Buttes Chaumont, de leurs 75 000 arbres et arbustes, de leurs 23 000 m<sup>2</sup> d'allées et de leurs 12 ha de pelouses, on ne compte par exemple que onze jardiniers assistés de 14 aides.

### **Les menaces de destruction des espaces verts parisiens.**

Tandis que l'effort de la Ville de Paris trouve de la sorte ses limites à un niveau modeste au regard de l'ampleur des besoins, les pressions qui déterminent le développement urbain, entament et dégradent peu à peu le «patrimoine vert» de la Capitale.

La première forme de ces pressions est celle de la densification immobilière que suscitent les possibilités de profit ouvertes par les opérations foncières. Acharné à la défense des arbres de sa rue ou du square qui borde son propre appartement, le citoyen considère comme un droit imprescriptible la réutilisation des jardins qui lui appartiennent à des fins de construction, pourvu qu'il en tire avantage. De là, cette réduction incessante des espaces verts privés de Paris. Alors que M. Lavedan estime la superficie des jardins particuliers d'une certaine importance à 637 ha en 1913, ils ne représentent plus aujourd'hui que 150 ha environ, auxquels s'ajoute un chiffre, sans doute équivalent, de cours plantées ou de petits jardins (inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>) au cœur des immeubles ou des îlots. Pour les surfaces vertes privées supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur à Paris institue

une protection; il est en principe interdit d'y construire à moins de reconstituer par ailleurs une superficie équivalente, permettant de conserver à la parcelle son caractère planté. Mais la pratique des dérogations sur une très large échelle permet de «tourner» cette protection théorique, de sorte que ces réserves de verdure ont sans doute diminué en dix ans de 15 à 20 ha (chiffre cité par M. B. Lafay: «Pour un ravalement vert», Le Monde 14.4.1970). C'est ainsi, par exemple, que l'un après l'autre, les îlots de verdure que forment les «hameaux» du 16<sup>e</sup> arrondissement ont été menacés par des opérations immobilières fructueuses. Si dans le cas de la villa Montmorency, l'accord des copropriétaires sur un cahier des charges, prescrivant par exemple que les constructions ne pourraient couvrir plus du tiers de la superficie de chaque propriété et qu'elles ne pourraient excéder 9 m en hauteur et 400 m<sup>2</sup> de surface, a suffi à écarter la menace, il a fallu le classement du Hameau Boileau pour en assurer la sauvegarde. Or ces espaces privés, même s'ils constituent pour le moment un luxe réservé à ceux qui les possèdent, contribuent, d'un point de vue collectif, à l'aération de la ville et à la lutte contre la pollution.

En contrepartie de ce grignotage incessant des jardins privés, particulièrement sensible dans les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, le règlement d'urbanisme de Paris crée l'obligation pour les constructions nouvelles de réserver aux espaces libres ou verts 30 % de la surface de la parcelle dans les zones vouées à l'habitat et 25 % dans les zones d'affaires. Mais l'intérêt de cette disposition se trouve limité par la taille très réduite des parcelles: si l'on prend par exemple une parcelle de 300 m<sup>2</sup>, ce qui représente un chiffre moyen dans Paris, avec un coefficient d'occupation du sol de 4, on obtient, pour un immeuble de six étages, un espace libre de 100 m<sup>2</sup> seulement, rarement d'un seul tenant.

Une seconde menace importante pesant sur les espaces verts parisiens provient des grandes opérations d'équipement et notamment de voirie. L'élargissement systématique des voies parisiennes au détriment des trottoirs par emprise sur une ligne de plantations existante, mené pendant plusieurs années pour faciliter la circulation auto-

mobile, se traduit par l'abattage d'un nombre d'arbres très important. De multiples exemples peuvent être évoqués, depuis celui du boulevard du Montparnasse jusqu'à celui, tout récent, du square de la place Denfert Rochereau. Le tracé de nouveaux axes routiers, comme la voie sur berge de la rive droite ou le boulevard périphérique, ont le même effet, à une échelle encore plus grande. La traversée du bois de Boulogne par le boulevard périphérique, en particulier, se traduit immédiatement par une entaille importante dans les plantations: 2 600 arbres au moins ont dû être abattus.

Le débouché de l'autoroute A 4, accompagné d'un parc de stationnement, risque d'amputer prochainement le Bois de Vincennes de 2 500 arbres. Les travaux d'accès aux parkings ou aux passages souterrains, la construction des stations du RER ou les modifications des sorties du métro classique, l'installation des postes de transformation pour EDF, parmi une infinité de motifs divers forment d'autres causes importantes de mutilation pour les arbres des villes. L'installation, en principe provisoire, d'une Faculté à Vincennes sur un terrain qui devait être rétrocédé à la Ville de Paris pour une extension du Bois, a interdit cette opération.

**E**nfin l'atmosphère polluée de la Capitale réduit la durée de vie des arbres et exige des abattages systématiques pour le rajeunissement. Au total au cours des récentes années, les abattages auxquels il a dû être procédé le long des rues parisiennes ont porté, en moyenne, sur 2 800 arbres par an, soit 3 % du total des arbres d'alignement dans Paris. Sur ce chiffre, 800 opérations environ survenaient en raison de travaux sur la voie publique, et les autres à des fins de rajeunissement et d'aération des plantations.

Bien sûr, dans tous les cas, les platanes, les marronniers ou les ormes abattus sont remplacés autant que possible par de jeunes sujets, parfois en plus grand nombre. C'est ainsi que près de 6 000 arbres nouveaux ont été plantés à l'occasion du boulevard périphérique. Au total d'ailleurs, le nombre des arbres d'alignement dans Paris a augmenté: de 83 341 en 1960, il passe



à 87076 en 1969. Mais les jeunes sujets ne compensent que très partiellement la disparition des anciennes plantations. Le temps moyen pour que les jeunes arbres atteignent le volume des arbres abattus est de 25 à 30 ans. «Arbre pour arbre, certes le compte y est, écrit un journaliste (M. A. Du Roy dans l'Express du 14 septembre 1970); feuille pour feuille, le déficit doit être énorme...» Il faut toutefois convenir, qu'au bout de quelques années, la situation antérieure peut se rétablir: les arbres du Cours la Reine, abattus lors de la construction du passage souterrain de la voie sur berge rive droite, sont aujourd'hui reconstitués. Les projets de voie express sur la rive gauche, ou d'axe Nord-Sud à l'emplacement du canal St-Martin, ne peuvent cependant éviter d'avoir des effets néfastes en ce qui concerne les plantations de la Capitale.

La politique de construction de parkings souterrains sous les squares, entreprise depuis quelques années, constitue enfin la forme la plus spectaculaire de menace pour les surfaces vertes de Paris. Le régime de domania- lité publique de ces espaces, l'absence de construction qui les occupe, leur situation, voulue par Haussmann, en plein carrefour des voies importantes, rendaient particulièrement tentante l'utilisation de leur sous-sol pour y creuser les parcs de stationnement jugés indispensables à l'usage de l'auto- mobile dans Paris.

Aussi, dans l'ensemble des pro- grammes de garages souterrains, mis en œuvre ou envisagés, ceux qui s'ins- tallent sous les jardins publics sont-ils particulièrement nombreux. On a vu de la sorte, défoncer successivement le sol de plusieurs squares et jardins publics de Paris. Un bilan des opéra- tions, réalisées ou projetées, montre que la plus grande partie des arbres abattus a été ou doit être remplacée.

Parfois, cependant, le remplace- ment des arbres enlevés n'est pas com- plètement possible. C'est ainsi que la construction du parc de stationnement sous la place Malesherbes et l'avenue de Villiers entraînera la disparition définitive de douze platanes.

**M**ais de toute façon, là encore, le problème n'est pas d'ordre quantitatif. Pendant la durée des travaux (de 18 mois à deux ans) la population rive- raine ressent durement la privation de cet équipement si rare dans les quar- tiers centraux, qu'est un jardin public. Surtout, le parking terminé, la recon- stitution de l'espace vert apparaît comme très peu satisfaisante. Les jeunes arbres ont un aspect squelettique qui ne leur permet plus de dispenser l'ombre ni de former écran à l'agitation urbaine qui cerne les squares. Il faut au moins 4 ans à un peuplier et dix ans à un mar- ronnier avant de devenir un sujet respectable. Enfin, pour les premières réalisations, les normes d'épaisseur de terre végétale posée sur la dalle de béton des parkings ont été calculées au plus juste afin d'éviter d'alourdir le coût de ces ouvrages. Cette couche, trop mince, ne permet aisément que l'installation de pelouses et de massifs de petits arbustes. Elle interdit les véri-

tables arbres à moyen ou à grand développement. Cette erreur, d'ailleurs reconnue par le Préfet de Paris, M. Marcel Diébolt, se trouve à l'origine de l'échec des restitutions des espaces verts ayant fait l'objet des premières opérations de parkings souterrains, en particulier le square d'Anvers, dont le Préfet a pu déclarer qu'on y trouvait, en définitive, « beaucoup plus de pierres

que de verdure », le square Boucicaut et le square Bergson. La garantie du remplacement nombre pour nombre s'est aussi révélée illusoire.

Ces précédents fâcheux ont amené aussi bien l'administration que la population et les élus à rectifier ou à changer leur attitude concernant cette politique. L'administration parisienne a tout d'abord édicté de nouvelles normes

pour ces réalisations. L'épaisseur de terre végétale au-dessus du béton du parking devra être au minimum de 0,5 m pour les gazons, 80 cm pour les massifs, 1,5 m pour les arbres à petit développement et 2,10 m pour les arbres à grand développement. Surtout, elle a apporté le plus grand soin à la composition nouvelle du jardin, rendue nécessaire par l'opération, afin, tout à la fois, d'y conserver le plus grand nombre possible d'arbres à grand développement et de l'adapter aux besoins nouveaux et aux conceptions modernes de ce type d'espace. Le projet de reconstitution du square Montholon traduit, sur ce plan, un progrès incontestable dont, au surplus, l'opinion a été tenue informée par la présentation du dossier et d'une maquette à la mairie de l'arrondissement concerné. Les travaux actuellement en cours d'exécution, permettent la préservation de la plupart des grands arbres et, en particulier de deux platanes centenaires, et le réaménagement sur des plans différents de bassins, d'aires de jeux, de zones de promenade, d'une cascade, ainsi que la plantation d'arbres de haute tige et de massifs de fleurs.

Ces infléchissements de la politique de l'administration parisienne n'ont cependant pas suffi à convaincre l'opinion publique. Alertée par les résultats des premières opérations, attachée à l'aspect traditionnel de ces jardins et aux espaces plus ou moins rares qui s'y trouvent, sensibilisée au thème de la défense de l'environnement, contestant que 2,10 m de terre végétale puissent suffire aux grands arbres; consciente enfin des limites que rencontre la politique des parkings souterrains pour la solution des problèmes de circulation et de stationnement dans Paris, une partie de la population s'est très vivement inquiétée des nouveaux programmes en préparation. Des associations de défense ou de sauvegarde se sont constituées, ont multiplié les démarches et les protestations, en particulier pour les projets du square du Temple (3<sup>e</sup> arrondissement), du square de l'Archevêché (1<sup>er</sup> arrondissement), du square Gaston Baty (14<sup>e</sup> arrondissement), du square Louvois (1<sup>er</sup> arrondissement), etc...

A leur tour, les élus du Conseil de Paris ont été amenés à réviser leur position. C'est ainsi qu'ils ont décidé en juillet dernier, de retirer l'accord de

Squares et places plantées	Nombre d'arbres antérieur	Nombre d'arbres abattus	Nombre d'arbres replantés	Nombre d'arbres après travaux
Boucicaut (1) .....	55	—	10	65
Anvers (1) — square .....	53	31	22	44
— voie publique .....	52	25	—	27
Bergson (1) — square .....	31	7	7	31
— av. César Caire .....	26	23	—	26
Montholon (2) .....	53	18	—	25
Alban Satragne (Magenta, fbg Saint-Denis) (2) .....	25	25	—	—
Saint-Sulpice (2) .....	—	42	51	—
Harlay-Dauphine (2) .....	33	33	14	14
Joffre (1) .....	—	27	4	—
Totaux .....	328	231	108	232

(1) Parc de stationnement en service; (2) en construction.



Tirant les leçons des premières reconstitutions peu heureuses de squares au-dessus des parkings, l'aménagement du square Montholon a été préparé avec un soin accru et a donné lieu à une large action d'information auprès de la population concernée.



*La construction de parkings sous les squares parisiens et la transformation de certains jardins, comme celui de la Tour St-Jacques, afin de les ouvrir sur les espaces environnants, ont suscité un très fort mouvement d'hostilité dans l'opinion publique. Au-delà même des problèmes de fond concernant l'opportunité de principe de telles opérations, sans doute la manière dont elles ont été conduites et les résultats auxquels elles ont abouti ont-ils contribué à durcir l'opposition à des projets de ce type. Tous ne méritent pas cependant des jugements aussi catégoriquement négatifs.*

principe donné à la construction du parking du square du Temple et de plusieurs autres projets dans les arrondissements centraux. Déjà, quelques mois auparavant, le projet concernant la place des Vosges avait été abandonné. A l'inverse, le parking du square de l'Archevêché et celui de la place Gaston Baty sont pour le moment maintenus malgré l'extension du mouvement d'hostilité en ce qui les concerne (1). Si un coup de frein est ainsi donné à une politique qui comporte des risques incontestables pour les espaces verts parisiens et si des améliorations certaines lui sont apportées, il n'y est de la sorte aucunement renoncé.

Les lacunes actuelles de l'équipement de Paris en surfaces de verdure, la faiblesse des créations récentes, l'importance grandissante des pressions urbaines qui entament le patrimoine existant, toutes ces analyses se rejoignent pour rendre indispensable la mise en œuvre d'une politique nouvelle et volontaire dans ce domaine. Si le problème se pose à Paris dans des termes parfois un peu différents de ceux qui concernent les autres grandes villes du monde, celles-ci sont également conduites à entreprendre, sur ce terrain, de très grands efforts où la Capitale française peut trouver des enseignements profitables.

### Références étrangères.

Une première ligne de force, qui se dessine dans les expériences étrangères, consiste à associer le plus possible la notion d'espace vert à celle d'espace libre et d'espace de loisir. Copenhague a ouvert la voie à cet égard dès 1843 avec l'expérience exemplaire des jardins de Tivoli, devenus aujourd'hui une véritable institution: à la fois parc d'agrément et de promenade avec ses arbres, ses pelouses, ses fontaines et ses fleurs, ils forment un centre d'attraction et de loisir très organisé et très fréquenté, du moins pendant l'été. En effet, ce parc ne possède pas seulement tous les équipements possibles de jeux pour enfants et même pour adultes, mais il offre aussi des représentations théâtrales, une piste de danse, des restaurants et surtout des concerts qui en constituent

la caractéristique et le principal attrait grâce à un auditorium de 2000 places et à ses dix orchestres permanents. Ces concerts, le plus souvent gratuits, soit de musique légère, soit de musique classique, font ainsi partie intégrante du jardin et contribuent à faire de ce parc un espace vert de loisir tout-à-fait exceptionnel.

Aux Pays-Bas, où le manque d'espace a permis la prise de conscience, plus tôt qu'ailleurs, de l'importance du problème, le parc doit faire l'objet d'un aménagement intégré mené avec un soin tout particulier; par exemple, le parc de voisinage est très souvent associé à un jardin d'enfants ou à une école maternelle et doit posséder des installations de jeux, un bassin, des pelouses, des allées pour piétons; le parc de quartier, plus grand, est plutôt associé à une école primaire et doit contenir des terrains de jeux plus grands, un enclos pour animaux, éventuellement des lopins de terre réservés aux enfants, des salles et des installations de jeux de toutes sortes. Aux échelons supérieurs, le parc de district, puis le parc urbain desservant l'ensemble de la ville, possèdent en outre des terrains de sports, des pistes cyclables, des jardins éducatifs, des emplacements pour pique-nique, etc...

De même en U.R.S.S. les parcs sont de plus en plus associés, d'une part aux établissements scolaires, d'autre part aux complexes socio-culturels et comportent des installations de loisirs surtout pour enfants et aussi pour adultes. Ces aménagements sont le plus souvent réalisés dans le cadre d'un nouveau quartier, mais aussi à l'occasion d'opérations de rénovation.

Le deuxième trait, que révèle la politique des espaces verts menée dans les grandes villes étrangères, consiste dans un effort pour utiliser, ou réutiliser lorsqu'elles ont été méconnues, toutes les possibilités offertes par le site, en particulier par le plus naturel de ses éléments: le fleuve et l'ensemble des plans d'eau de la cité.

C'est ainsi qu'à Londres, tandis que tout projet de surface ou en souterrain susceptible de diminuer la superficie ou de dénaturer le caractère des jardins et des places existantes est interdit, les urbanistes reconnaissent avoir laissé se dégrader les berges de la Tamise: «La Tamise, écrit un

rapport du Greater London Council (1969) est peut être notre plus grand atout et exige le plus grand soin pour son futur développement. Pendant toute notre longue histoire, alors que notre site était fondé sur un confluent de rivières, nous avons été curieusement lents à nous rendre compte du potentiel que constitue notre rivière. En dehors d'une petite zone historique, entre Westminster et la Tour, nous avons beaucoup trop laissé les rives de la Tamise à des aménagements qui intervenaient au hasard ou qui en négligeaient totalement l'existence». «La Tamise, conclut le rapport, nous offre potentiellement plus de surfaces pour des occupations de loisirs que n'importe quel autre espace». Les plans d'urbanisme de Londres envisagent par suite, au moins en certains points, un aménagement tout à fait nouveau des rives du fleuve: utilisant les courbes de la rivière et la diversité des points de vue, ils cherchent à créer un nouveau cadre, en plantant de la pelouse et des arbres, en implantant surtout des immeubles résidentiels, en créant des possibilités de navigation de plaisance comme cela existe déjà sur la Serpentine dans Hyde Park, en plein cœur de Londres.

**D**ans le même esprit, un projet de parc long et étroit a été établi, comme une pénétrante verte dans la partie est de la ville et de l'agglomération londonnienne, grâce à la réutilisation des emprises bordant la rivière Lee, encombrées de dépôts de graviers, d'usines à gaz, de centrales électriques, de stations d'épuration et d'ateliers de chemin de fer. Ce parc doit comporter des activités de loisirs, de culture, de jeux, de sport: équitation, tirs à l'arc, boules, golf et surtout les sports liés à la présence du plan d'eau: pêche, voile. La restructuration du quartier de Lewisham s'effectue selon des principes analogues: dans cette zone actuellement mal organisée et défavorisée deux espaces verts vont être créés: l'un, d'une surface de 93 ares le long des rives de la Ravensbourne; l'autre, un peu plus au Nord, de plus d'un hectare. Ces espaces, utilisant au maximum la proximité de la rivière, seront aménagés en promenade et devront constituer un cheminement

(1) Depuis la mise sous presse de cet article, le Conseil de Paris a décidé également de renoncer à cette opération.

piétonnier reliant entre eux divers centres d'intérêt. Par ailleurs, pour ce qui est de l'aménagement de l'espace dans le centre du quartier et de la création d'un certain cadre et d'un certain paysage, l'accent est mis sur les éléments « naturels » existants: la Quaggy et les quelques arbres qui bordent cette rivière, constituent avec la tour de la Reine Victoria, les deux églises et quelques bâtiments de styles divers, les composantes essentielles du centre urbain.

**A** New York, c'est également par l'utilisation du site naturel exceptionnel que constitue l'Hudson River que les urbanistes envisagent d'implanter de nouveaux espaces de détente et de loisirs. « En règle générale, écrit la Regional Plan Association, les activités qui encouragent et permettent à la population de voir, d'utiliser la rivière et d'en tirer plaisir doivent être encouragées ».

Et le rapport de la Tri State Transportation Commission contient

la même recommandation: « Pour deux raisons, la résidence et l'espace libre doivent avoir la priorité pour l'affectation des bordures de la rivière: la première, c'est qu'il y existe peu d'exigences à proximité du cœur de la ville pour des usages autres que résidentiels qui auraient besoin de la présence de plans d'eau. La seconde est que l'avantage de chaque élément naturel doit être saisi et exploité si l'environnement résidentiel de la zone centrale de la région doit être rendu vivable aux densités qui sont supportées dans le centre ». Malgré la forte utilisation des rives du fleuve, certains aménagements y restent possibles, par exemple la création de parcs, ainsi que de sentiers piétonniers et de pistes cyclables le long de l'eau. Pour Manhattan en particulier, on préconise d'abord l'implantation d'un parc et d'équipements de loisirs entre la 125<sup>e</sup> et la 145<sup>e</sup> Rue, meilleur point d'accès au fleuve pour Harlem, puis le prolongement de la zone verte au Sud de la 59<sup>e</sup> Rue, de même entre la 12<sup>e</sup> Rue et la Battery où un quartier résidentiel et des activi-

tés culturelles, universitaires et de recherche pourraient être intégrées à ce cadre de verdure.

La nouvelle voie rapide projetée sur la rive du New-Jersey et l'auto-route reconstruite dans le West Side à Manhattan « doivent être intégralement reliées à ces parcs et conçues de manière à encourager plus encore qu'à simplement permettre l'accès aux berges de la rivière ».

A Francfort également la circulation automobile a été chassée de toute la rive nord du fleuve pour laisser place à la promenade dans des espaces plantés.

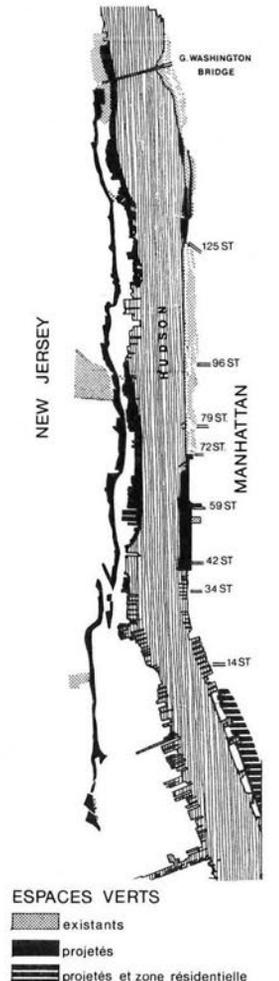
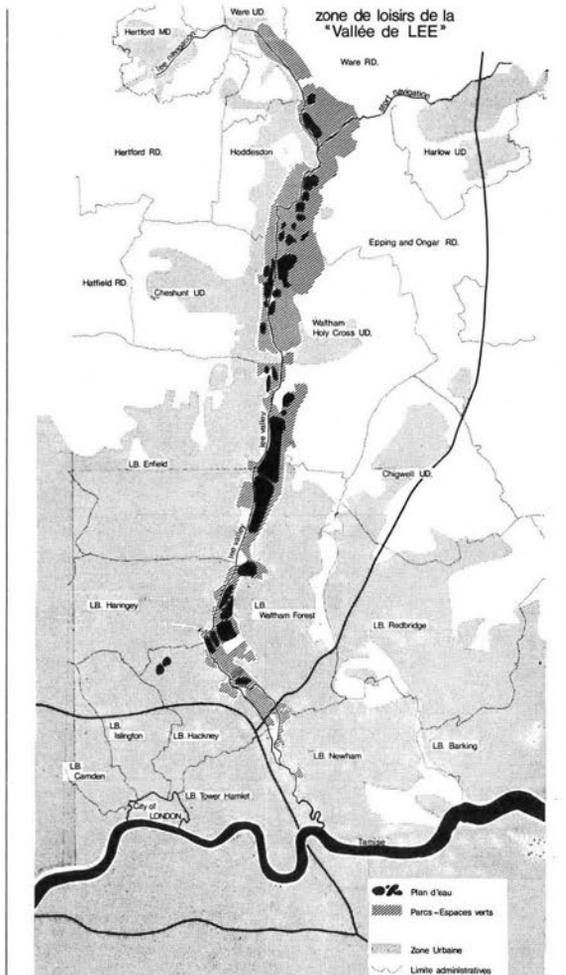
Les Etats-Unis offrent encore, en ce qui concerne la politique des espaces verts, l'exemple d'une troisième orientation particulièrement digne d'intérêt pour la solution des problèmes parisiens: celle des « mini-parcs ». La difficulté de dégager, dans un milieu très urbanisé, tous les espaces nécessaires à la réalisation à proximité immédiate de la résidence (100 m environ) d'un véritable semis d'équipements verts indispensables en particulier aux enfants a conduit à cette formule très souple et pragmatique.

Le mini-parc occupe un espace réduit mais il se situe à une courte distance à pied du logement, et doit être particulièrement bien équipé, en particulier pour les enfants.

Tributaire avant tout des espaces libres existants ou rapidement libérables et, le plus souvent, difficilement utilisables du fait de leur exigüité, le mini-parc peut prendre un aspect, une taille, une forme très différents selon les cas: selon le site, selon la nature de l'opération de démolition ou de rénovation, selon le voisinage; il peut être un espace vert de petite taille programmé dans le cadre d'une opération d'envergure; il peut être aussi le produit de la récupération d'un terrain vague ou mal utilisé.

Considéré comme un équipement essentiel, le mini-parc doit être particulièrement bien conçu et aménagé. Espace ouvert au public et lieu de rencontre permettant les contacts entre les habitants, il joue le rôle que remplissaient les rues tranquilles et les larges trottoirs où les enfants se retrouvaient pour jouer.

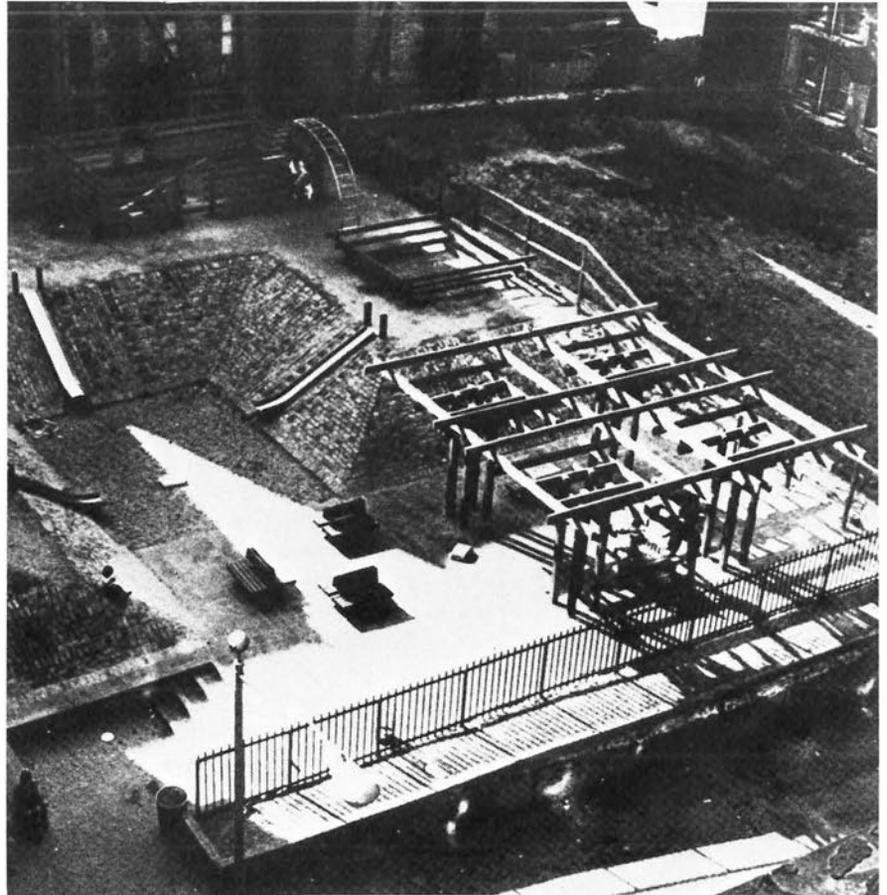
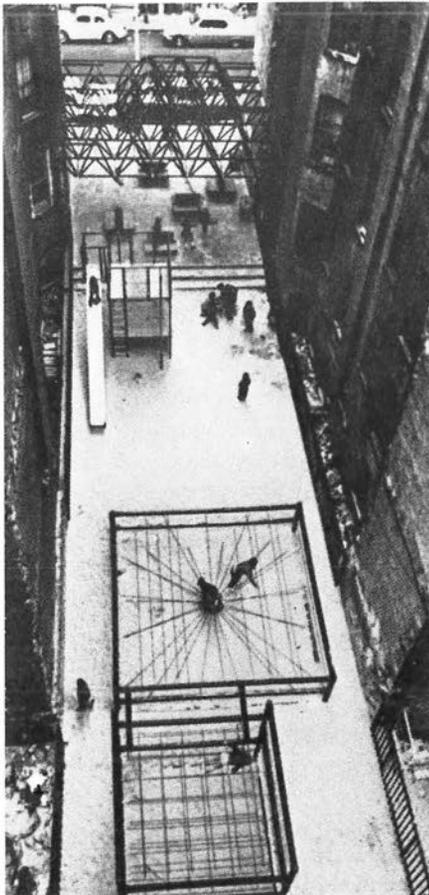
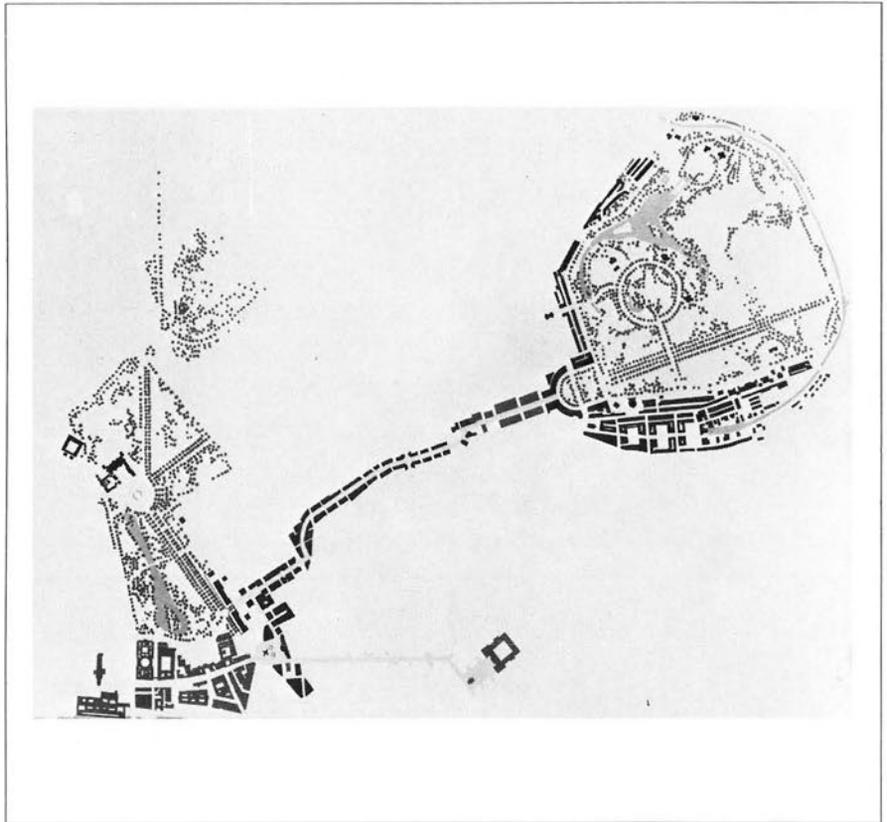
Les mini-parcs doivent permettre un large éventail d'activités et convenir



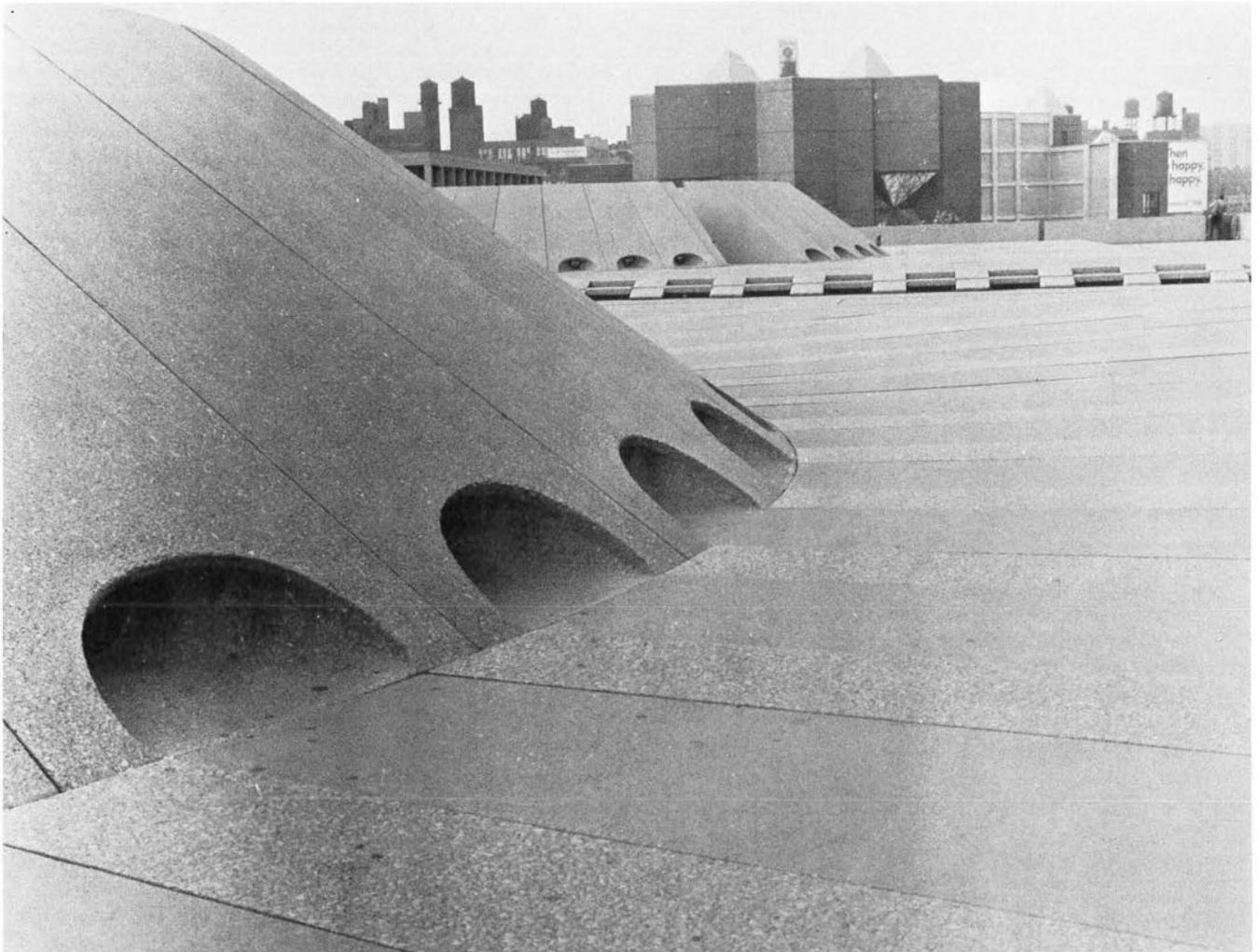
Les jardins et les parcs de Londres donnent un exemple particulièrement intéressant de «trames vertes» à l'intérieur de la ville. Extrait de l'ouvrage de E.-N. BACON: « d'Athènes à Brasilia», voici le plan des projets réalisés dans cette ville par John NASH.

Entre les deux grands parcs de Regent's Park et Saint James' Park, dessinés par lui, Regent Street établit un cheminement direct et en fait un ensemble cohérent. Tout autour de Regent's Park des maisons à terrasses, sur plus de trois kilomètres, enserrment le jardin et profitent de sa vue.

Extrait du livre d'Edmond N. Bacon: « D'Athènes à Brasilia».



En page de gauche – Le projet d'aménagement d'un axe d'espaces verts et d'équipements de sport et de loisirs le long de la rivière Lee dans l'Est de la ville et de l'agglomération de Londres (Lee Valley Regional Park Authority) – Les propositions d'aménagement de l'Hudson River à New York. (Regional Plan Association).



à tous les groupes d'âge et aussi être prévus et dessinés de façon à bien s'intégrer à l'environnement construit et à pouvoir s'adapter aux besoins au fur et à mesure de l'évolution du quartier. Ils peuvent aussi être utilisés par les adultes, offrant de l'ombre et un cadre agréable, une possibilité de s'asseoir en plein air, en particulier pour les personnes âgées et les mères qui surveillent leurs enfants.

**P**ar ailleurs le mini-parc peut jouer un rôle sur le plan esthétique et sur le plan de la perception de la ville : il rompt la monotonie de la rue et peut devenir à la fois un point de repère et un lieu de rencontre public au niveau du quartier.

D'autres types d'équipements, provisoires cette fois, permettent aussi d'aller au plus pressé : c'est l'aménagement de petites parcelles libres en terrains de jeux temporaires et démonta-

bles grâce à des installations qui ne nécessitent aucune fondation. Certains des terrains utilisés sont ceux de propriétaires qui n'ont pas payé leurs impôts.

Nombre de grandes villes américaines ont adopté cette solution de mini-parc. Pour la ville de San Francisco, le mini-parc fait partie intégrante des propositions d'équipement contenues dans le plan directeur, ces parcs pouvant avoir plus ou moins d'un acre de surface (14 ares). La ville de Los Angeles a entrepris un programme de développement de petits parcs, l'une des originalités de ce programme étant la proposition d'utiliser comme sites de parcs des terrains situés sous des lignes à haute tension. Les objectifs de Philadelphie sont caractéristiques de l'ensemble de ces villes américaines : il s'agit d'améliorer les espaces verts de loisirs liés au voisinage, tant à des fins esthétiques que de participation de la population à l'aménagement du quartier : à la fois développement de l'ex-

pression personnelle et du sens civique. Un bon exemple de la participation des usagers est celui du parc Arguello de San Francisco : c'est un groupe d'habitants de Richmond District qui, afin d'aménager un terrain libre de 90 mètres sur 190 appartenant à la Ville, s'est chargé d'obtenir le consentement de la municipalité, d'élaborer le plan, de réunir le financement et d'assurer la réalisation. C'est le service des parcs de la Ville qui doit s'occuper de l'entretien régulier de ce parc qui comprend une large étendue d'herbe, des bancs, une table de jeux, une fontaine et une aire sablée pour les jeux. De même à Washington, en ce qui concerne le programme des mini-parcs, l'impulsion a été donnée par une association privée et sans but lucratif, organisée par le «Washington Center for Metropolitan Studies» : le «Neighbourhood Common». Cette association, en liaison avec la ville, fournit une liste des sites publics ou privés susceptibles de recevoir un mini-parc. Chaque

*Le toit  
de certaines constructions  
modernes  
(ici à Chicago  
à l'université de l'Illinois),  
peut se prêter  
au modelage de nouveaux types  
d'espaces «minéraux»  
ou d'espaces verts  
susceptibles  
d'accueillir des activités  
de toute nature.*

projet de parc doit être mis sous la responsabilité d'une organisation locale telle qu'une paroisse ou une association de quartier. Cette organisation locale doit fournir des volontaires pour aider les spécialistes et assumer la gestion et l'exécution de l'opération puis l'entretien du jardin. Le «Neighbourhood Common», pour sa part, fournit à la fois du personnel et du matériel.

A Baltimore, les mini-parcs existent déjà depuis plusieurs années mais le programme actuel est de beaucoup plus grande envergure et se situe dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine: le système de mini-parcs de Harlem Park (Harlem Park mini park system) qui comprend 29 jardins à l'intérieur d'îlots situés sur des parcelles précédemment occupées par des garages, de petites maisons, des dépôts, des déblais, etc... Ces jardins, aménagés en relation avec la réhabilitation et la rénovation de l'habitat environnant, l'ont été avec la participation des habitants par l'intermédiaire d'associations.

Ces parcs ont une surface qui va de 10 hectares à 50 hectares. Généralement aménagé et équipé pour les enfants d'âge pré-scolaire ou pour des adultes, chacun de ces parcs reflète les besoins et les désirs de l'association des habitants. Ils comprennent aussi bien des aires de jeux pour petits enfants que des coins tranquilles pour adultes, des terrains de jeux, des emplacements pour barbecue et même des parterres fleuris. Certains comportent des abris et l'un d'eux possède même un terrain de sport pouvant être utilisé aussi bien pour le basket que pour le tennis.

Les couvertures d'asphalte ont été bannies en faveur d'autres matériaux de pavage et les zones plantées limitées essentiellement à de larges pelouses et à de grands arbres.

L'expérience de Baltimore apparaît jusqu'à présent comme une réussite et a permis un certain nombre de constatations:

- Lorsque ces jardins sont trop peu nombreux, ils sont surpeuplés, sur-utilisés et rapidement abîmés.
- Les parcs sont mieux utilisés et mieux entretenus lorsqu'il y a participation et responsabilité des habitants.
- La présence de jardins publics bien entretenus suscite un meilleur arrangement des cours et des espaces environnant les immeubles et contri-

bue ainsi à la réussite de l'opération de rénovation.

A New York c'est le «parc de poche» (vest-pocket park) qui constitue un équipement pour les enfants qui habitent à proximité immédiate.

Constitués sur des parcelles de 25 m sur 100 dans des zones à très forte densité, leur taille est déterminée par la nature du terrain disponible. Ces terrains, qui appartiennent à la ville, sont généralement trop petits pour faire l'objet de la construction d'un immeuble et par conséquent ne rapportent rien. Ces terrains sont alors aménagés en jardins de petite taille mais très précieux pour les habitants de ces quartiers, généralement très densément peuplés, socialement défavorisés et où le terrain est hors de prix.

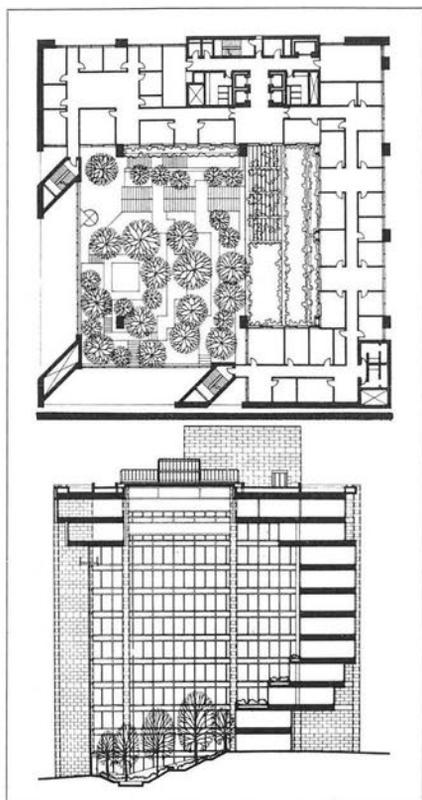
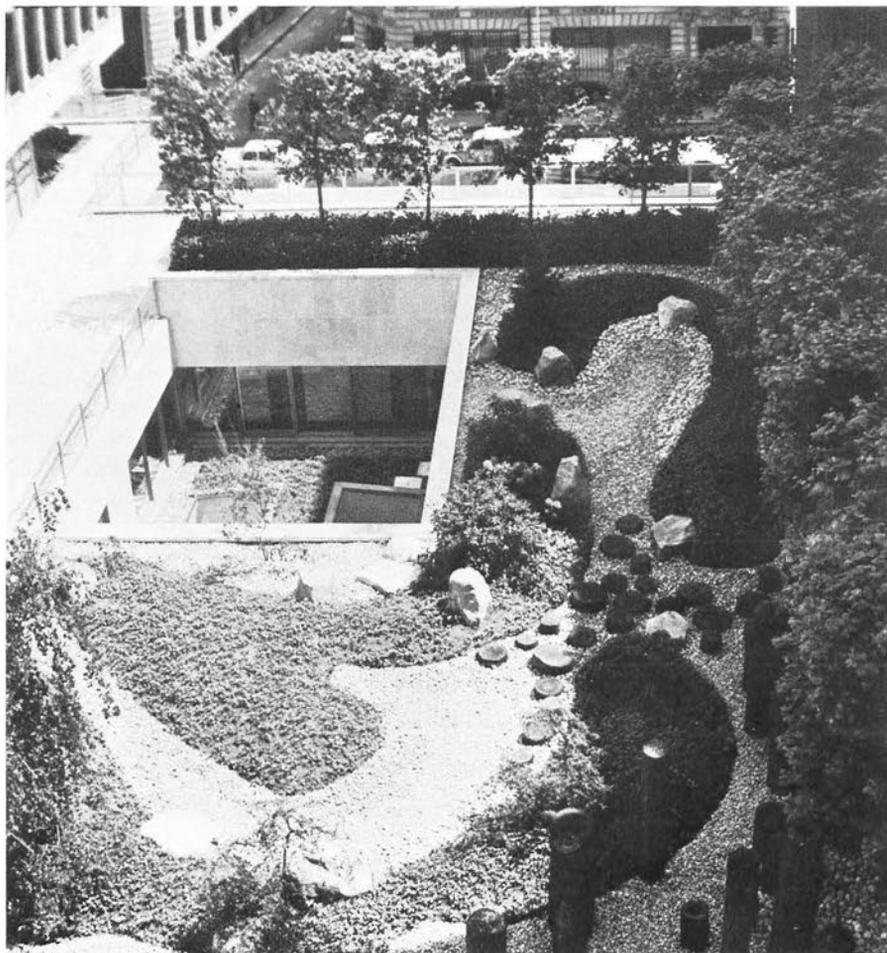
**S**ur ces anciens terrains vagues et ces parcelles coincées entre deux maisons, un aménagement sommaire de l'espace pour les enfants est entrepris: par exemple, l'installation de systèmes de câbles de plastique tendus en quadrillage à 1 mètre du sol ou de structures de bois très simples avec lesquelles les enfants jouent ou encore la construction de petites rampes de brique à pentes faibles.

L'aménagement de ces parcs de poche peut être financé soit par la ville, soit par des fondations privées, soit encore par des groupes d'usagers. Un certain nombre de ces parcs a déjà été réalisé et très souvent ils ont été créés puis entretenus par les usagers eux-mêmes, ou un groupe de bénévoles, ou une collectivité quelconque. On souligne couramment le rôle formateur et civique de ces actions.

Un des meilleurs exemples de ces parcs miniatures est le Paley Park, situé au cœur d'un quartier commercial très actif du centre de Manhattan et sans doute l'un des plus beaux et des plus agréables de New York, bien qu'il ne mesure que 13,50 m sur 30.

New York donne enfin, sur un tout autre plan, un dernier exemple de réalisations souhaitables pour une meilleure intégration des espaces verts privés, compris à l'intérieur des îlots récemment construits, à la vie de la cité environnante. L'opération la plus significative à cet égard est celle de la Fondation Ford, qui s'ouvre entre la 42<sup>e</sup> et la 43<sup>e</sup> Rue, non loin du gratte-

*Suivant l'exemple  
de la Fondation Ford  
à Manhattan  
(coupe et plan ci-dessous)  
la Banque Rothschild,  
en se rénovant rue Lafitte,  
a ménagé des espaces  
de jardins, de terrasses, de patios,  
particulièrement souhaitables  
dans les quartiers d'affaires  
à très forte densité.*



ciel des Nations-Unies; véritable oasis au cœur de Manhattan, le jardin Ford n'est pas accessible aux seuls habitants de l'immeuble mais est ouvert au public et permet le passage d'une rue à l'autre.

**O**ccupant une surface de seulement 0,15 hectare, cet espace clos de parois de verre et d'acier est planté de fleurs et d'arbustes mais aussi de grands arbres qui doivent atteindre 30 à 45 mètres de haut et se prolonge vers le haut par de petites terrasses verdoyantes qui s'échelonnent en escalier jusqu'au 5<sup>e</sup> étage; puis, aux 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> étages s'ouvrent des balcons garnis d'arbres en pots. Fermé en haut par un toit de verre et comportant un système d'air conditionné et de chauffage, le jardin conserve toute l'année la luxuriance de sa végétation.

Grâce aux parois de verre du bâtiment ce mini-parc intérieur reste visuellement en contact avec l'extérieur et en particulier avec les squares du voisinage; en effet en direction de l'Est on trouve un premier jardin; puis de l'autre côté de la 42<sup>e</sup> Rue, en diagonale, s'étend un autre square; et cette impression d'ouverture se prolonge encore par un terrain de jeu puis, au-delà, par l'East River.

### Esquisse d'une politique.

Le diagnostic concernant la situation et l'évolution des surfaces de verdure dans Paris, une description rapide des orientations adoptées dans certaines métropoles étrangères, permettent d'esquisser les grandes lignes d'une politique souhaitable pour les espaces verts de la Capitale.

Cette politique doit porter de manière indissociable sur la quantité et sur la qualité de ces espaces.

1 — Du point de vue quantitatif, il s'agit en premier lieu, bien évidemment, d'éviter toute atteinte aux espaces verts existants, publics et privés, susceptible d'en diminuer la surface ou d'en compromettre le rôle.

Cet impératif doit peser d'un poids très lourd dans les choix de principe concernant les grandes opérations d'équipement public, notamment de voirie, comme dans la détermination de leurs modalités. C'est ainsi, par exemple, que les avantages circulatoires à attendre du tracé d'un axe Nord-

Sud, à l'emplacement du canal Saint Martin, doivent être mis en balance avec l'inconvénient que présenteraient, pour l'ensemble de la ville et surtout pour cette zone déshéritée, la disparition de ce plan d'eau et des arbres qui le bordent et surtout l'abandon de l'opportunité d'en tirer un jour parti pour l'aménagement progressif d'une chaîne d'espaces verts autour d'équipements résidentiels. De même, si la mise en œuvre de programmes de parkings souterrains continue d'être jugée indispensable à la politique de circulation et de stationnement dans Paris, il convient de la limiter aux squares dont le bouleversement peut intervenir sans dommages irréversibles.

Les normes d'épaisseur de terre pour la reconstitution du jardin doivent enfin faire l'objet d'une étude scientifique approfondie afin d'en fixer, de manière plus assurée, les chiffres minima compatibles avec le développement normal d'arbres de grande dimension. Tel est d'ailleurs le sens d'une enquête décidée par le Préfet de Paris. La réalisation par des promoteurs privés de parkings centraux, jugés «rentables», est très fréquemment «chargée» en contrepartie de la création et de l'exploitation de parkings de dissuasion périphériques, souvent déficitaires. Sans doute est-il préférable d'abandonner, ou de limiter parfois, la recherche de ce type de compensation pour imposer aux constructeurs des ouvrages plus coûteux, mais susceptibles de supporter une plus grande couche de terre végétale.

La sauvegarde du patrimoine de verdure disponible doit s'étendre aux jardins privés. Il faut que les dérogations accordées pour des constructions sur des espaces «protégés», au sens du Plan d'Urbanisme Directeur de 1962, deviennent vraiment exceptionnelles, et soient subordonnées à des justifications indiscutables. On peut même imaginer que l'octroi de telles dérogations soit soumis à une procédure particulièrement rigoureuse associant, par exemple, les élus intéressés.

Le respect absolu des espaces verts existants, leur défense contre toutes les atteintes dont ils risquent d'être l'objet, permettent d'éviter que soit peu à peu grignoté ce patrimoine irremplaçable. Mais il convient aussi d'accroître ce patrimoine. Si la création de nouveaux espaces verts consti-

tue évidemment à ce point de vue l'action essentielle, elle doit se doubler d'un effort pour mettre à la disposition du public des espaces verts qui lui sont jusqu'à présent interdits.

Tel est le cas, tout d'abord, pour certains jardins publics. Un effort commence déjà à être entrepris en ce sens. C'est ainsi qu'une partie du jardin du musée de Cluny (1 000 m<sup>2</sup>) doit être prochainement mise à la disposition du public. Le mur ceinturant les Invalides a déjà été en partie abattu. Peut-être en sera-t-il de même pour le jardin du Musée Rodin. A défaut, pour des raisons notamment de sécurité, de pouvoir être tous librement ouverts, du moins ces espaces réservés doivent-ils être rendus visibles, permettant aux passants de profiter de leurs arbres et de leurs pelouses autrefois dérobés à leurs regards (<sup>1</sup>).

**S'**agissant des espaces privés, une politique analogue doit être conduite: la création au rez-de-chaussée de «transparences», mettant en relation les jardins des cours intérieures avec les rues avoisinantes, est à encourager par tous les moyens réglementaires concevables. La Fondation Ford à New York et plusieurs immeubles de Manhattan donnent un exemple que déjà quelques constructions parisiennes commencent à suivre: la banque Rothschild, rue Lafitte, et les bâtiments à l'angle du boulevard Raspail et de la rue du Cherche-Midi notamment. Le règlement d'urbanisme de la Ville de Paris prévoit déjà que les clôtures bordant les espaces verts protégés doivent être à claire-voie, et interdit de masquer les vides de ces clôtures. Mais il faut aller au-delà de ces dispositions assez mal appliquées: sans doute peut-on favoriser, dans les règles de calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) ou dans les règlements des futures ZAC, toutes les dispositions (halls vitrés, rez-de-chaussée ouverts etc...) susceptibles d'établir une communication entre les jardins intérieurs et la voie publique. Les opérations de rénovation publique doivent évidemment, au premier chef, comporter ce type d'aménagements. Le Code Civil admet que des restric-

(<sup>1</sup>) M. B. Lafay a déposé des propositions en ce sens.

tions puissent être apportées au droit de clore une propriété lorsque des motifs d'intérêt général le justifient. Il faut user largement de cette faculté.

Il convient enfin d'exploiter au maximum les possibilités offertes par l'article 20 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi d'orientation foncière, aux termes duquel «les communes sont habilitées à passer avec les propriétaires de bois et parcs situés sur le territoire communal, des conventions tendant à l'ouverture au public des dits bois et parcs». S'agissant de l'accès aux forêts, des propositions ont été élaborées par la Fédération Nationale des syndicats de propriétaires forestiers, en collaboration avec le Ministère de l'Agriculture, pour définir les bases d'un «contrat de louage», déterminant les droits et obligations réciproques du propriétaire et de la collectivité intéressée en matière d'équipement, de gestion, de responsabilité, de maintien en état de propreté et de surveillance. Ne peut-on imaginer, avec toutes les transpositions nécessaires, une formule analogue en matière d'espaces verts urbains? Le droit d'accès aux jardins privés serait en quelque sorte loué, la collectivité ou l'usager, sous la forme d'un droit d'entrée, prenant à sa charge l'aménagement, l'entretien, la surveillance et rémunérant le propriétaire pour la location consentie. Diverses mesures d'incitation pourraient aider à l'extension de cette formule, comme par exemple un dégrèvement total ou partiel de la taxe foncière frappant l'espace considéré.

La création de nouvelles surfaces vertes est cependant, bien évidemment, le moyen le plus direct d'accroître les réserves de verdure de Paris. Pour le moment, l'effort envisagé pour la période du 6<sup>e</sup> Plan reste à un niveau relativement faible: les créations prévues portent sur une quinzaine d'hectares permettant en particulier l'ouverture de cinq squares nouveaux: rue du Commandant l'Herminier (20<sup>e</sup>), rue Padeloup (11<sup>e</sup>), rue de Condé (6<sup>e</sup>), rue Le Marois (16<sup>e</sup>) et impasse Bayen (17<sup>e</sup>). Les 2/3 des terrains concernés sont d'ores et déjà acquis. La première limite est ici d'ordre financier. Il dépend donc d'une certaine redistribution du budget d'équipement de la ville que cet effort puisse connaître une réelle accélération par rapport au rythme du passé. L'extension de ces ressources

pourrait aussi être recherchée, par exemple comme il a été suggéré, par l'institution d'une taxe de 1% sur les constructions neuves affectée à l'aménagement d'espaces verts. Mais l'obstacle est également d'ordre physique. On a calculé que pour atteindre, dans la zone que forment les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> arrondissements, un chiffre pourtant médiocre de 2,25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, il faudrait dégager 113 hectares sur un total de 1250, soit environ 9%. Dans des quartiers centraux, où la densité des constructions est considérable, cela n'est évidemment pas concevable.

A défaut de pouvoir atteindre toute l'ampleur souhaitable (on a estimé à partir de normes théoriques, le total des besoins parisiens à 1650 hectares), ou de présenter la localisation la plus adaptée, la politique de création de nouveaux espaces verts doit au moins être menée en exploitant toutes les opportunités concevables.

La récupération des surfaces occupées par les cimetières parisiens ne peut constituer qu'une action à très long terme. Le groupe de travail chargé de l'élaboration du programme duodécennal s'était pourtant fermement prononcé pour le transfert et la désaffectation des cimetières intra-muros (96 ha).

**U**ne telle opération, «facilement réalisable lorsqu'elle peut s'étaler dans le temps», écrivait le rapport, «paraît économiquement intéressante, étant donné la très grande différence de valeur du terrain entre Paris et la banlieue: 10 ha de sol de cimetière parisien permettent d'acquérir 100 ha en banlieue et libèrent par conséquent la totalité des cimetières intra-muros pour les affecter à usage d'espaces verts».

«Certains cimetières ainsi désaffectés, représentant d'importantes superficies unitaires, pourront servir partiellement, à égalité de surface, de terrains de compensation afin de reconstituer des espaces verts publics dans les quartiers déshérités, soit par création directe, soit par acquisition d'espaces verts privés qui auraient risqué d'être voués à la disparition au profit de nouvelles constructions».

Toutefois cette solution se heurte à des obstacles de toute nature, notam-

ment d'ordre psychologique, et il n'y a guère de chances pour que de telles recommandations soient, à relative court terme, suivies d'effet. Sans doute conviendrait-il plutôt, dans ce domaine, d'imiter «bien des capitales, et Vienne notamment, qui ont fait de leurs cimetières des lieux de repos aussi bien pour les vivants que pour les morts» (A. Du Roy, l'Express). Seul, à Paris, le Père Lachaise donne l'image de ce type d'aménagement.

**C**'est par conséquent surtout à l'occasion des grandes opérations d'urbanisme menées dans la Capitale qu'il convient de chercher le plus possible à développer l'équipement de Paris en espaces verts. Telle est d'ailleurs l'orientation adoptée pour plusieurs d'entre elles, qu'il s'agisse de restauration ou de rénovation. Le plan de sauvegarde du Marais prévoit, par curetage des cours des îlots, la reconstitution de nombreux jardins envahis par des constructions parasites. Un parc de 8 hectares doit être ménagé dans l'opération de Bercy, à proximité immédiate du fleuve dont il ne sera séparé que par le passage de la voie sur berge. Le projet retenu pour le quartier des Halles comprend l'aménagement sur une emprise supérieure à celle qu'occupait le marché, d'un très vaste jardin de 4 hectares, installé au-dessus d'un forum animé, desservi par le RER et la ligne de Sceaux. A l'inverse, l'opération de Maine-Montparnasse approche de son terme sans que l'espace vert prévu sur dalle au-dessus des lignes de chemin de fer ait pu être financé. Le très haut niveau de fréquentation d'un tel jardin suspendu, le sous-équipement de ce quartier en proie à un brusque afflux de résidents et de travailleurs, exigent pourtant qu'une solution, en accord avec la SNCF, soit aussitôt que possible trouvée à l'occasion notamment des nouvelles actions de rénovation menées dans ce secteur (gare de Vaugirard, etc...).

Le blocage de cette réalisation indispensable est significatif des obstacles de coût auxquels se heurte la création de ces nouveaux espaces verts sur dalle dans les opérations d'urbanisme moderne. Certaines études estimant à 660 F/m<sup>2</sup> le prix de la dalle

supportant l'épaisseur de terre nécessaire à de grands arbres, au lieu de 270 F/m<sup>2</sup> pour des jardins ne comportant que des pelouses et des petits arbustes. En outre, l'entretien de ces espaces, qui ne disposent d'aucun contact avec la nappe phréatique, nécessite un système d'arrosage dont l'entretien s'avère particulièrement coûteux. La solution de ces jardins suspendus, qui forment l'une des voies les plus susceptibles d'avenir pour la création de nombreux espaces verts en milieu urbain, est donc dépendante d'améliorations techniques destinées à alléger la terre végétale indispensable, et par là même, à réduire la charge supportée par la dalle de béton. Des essais très intéressants ont été effectués à cet égard par divers pays comme l'Allemagne, la Suède, les Etats-Unis : on mélange par exemple de la mousse de polystyrène, sous forme de granulés, à la terre végétale ce qui la rend plus légère sans modifier sa composition organique. Enfin, le choix des essences doit aussi être mené pour privilégier, sur ces espaces, les arbres à racines traçantes qui restent à la surface du sol et possèdent une bonne résistance. Sur tous ces points, sans doute peut-on regretter que les efforts menés jusqu'à présent soient restés insuffisants. C'est pourtant du succès de pareilles tentatives et expériences que dépend directement la possibilité d'exploiter à plein toutes les occasions qu'offre la prodigieuse entreprise de rénovation et de modernisation de la Capitale, pour la conquête des surfaces de jardins qui lui font défaut. Toutes les opérations importantes de l'avenir : création des pôles et complexes d'emplois tertiaires prévus au Schéma Directeur ; restructuration résidentielle de la « couronne enveloppe » de la Capitale ; tracé des futures voies rapides — doivent, en effet, tirer parti de ces améliorations techniques pour faire de la réalisation d'espaces verts l'une des actions essentielles dont il faut qu'elles s'accompagnent. Les axes routiers nouveaux prévus en surface dans la Capitale (voie express rive gauche, radiales d'accès, etc...) peuvent être traités, dans toute la mesure du possible, à la manière des parkings des cités américaines, formant ainsi des sortes de « pénétrantes vertes » à l'intérieur de Paris.

Une autre voie, essentielle pour la création de nouveaux espaces libres

dans Paris, doit également s'inspirer directement de l'exemple américain. La lenteur du lancement et du déroulement de nombreux projets d'urbanisme ou d'équipement public, le hasard des acquisitions foncières au cours des décennies récentes, mettent fréquemment entre les mains des collectivités publiques un semis de terrains inoccupés, disponibles de manière provisoire seulement, et qui restent le plus souvent à l'état de terrains vagues derrière des enclos de palissades. Il conviendrait, chaque fois que cela s'avère possible sans inconvénient majeur, d'ouvrir au public ces espaces « en attente » et sans affectation immédiate, principalement aux jeunes de 10 à 15 ans particulièrement négligés par la conception actuelle des espaces verts parisiens. Quelques aménagements sommaires et robustes suffiraient à leur fournir des aires de jeux et les occasions de dépense physique qu'ils convoitent.

Diverses dispositions enfin doivent tendre à permettre une participation du secteur privé à la création de nouveaux espaces verts ouverts au public. Tel doit être l'un des objets principaux des contreparties demandées aux promoteurs lors de la création de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.). Les règlements d'urbanisme, établis dans le cadre des futurs plans d'occupation des sols, doivent être conçus dans ce même but, par exemple grâce au maniement de taux différentiels de COS. On peut imaginer également de tirer parti des dispositions fiscales encourageant une certaine forme de mécénat : les particuliers et les entreprises sont autorisés à déduire de leurs bases d'imposition les versements effectués dans un but philanthropique social ou scientifique, dans la limite d'une certaine proportion de leurs revenus ou de leur chiffre d'affaires. Une fondation se consacrant à l'aménagement d'espaces verts à Paris devrait être créée pour inciter, par une action d'information et de propagande, les Parisiens et en particulier les grandes entreprises de Paris, à user de cette disposition fiscale en lui remettant leurs versements. On pourrait souhaiter enfin que le plafond des versements déductibles soit fixé à un niveau plus élevé dans le cas où ils seraient intégralement remis à cette fondation pour cette action.

2 — Du point de vue qualitatif, les ac-

tions à engager ne sont pas moins fondamentales.

Le préalable, pour en assurer l'efficacité, réside sans doute dans un renforcement de la coordination administrative entre tous les services qui, à un titre ou à un autre, ont à connaître de la politique des espaces verts. L'entretien et la création des jardins publics de la Ville dépendent du Service des Parcs et Jardins (Direction des Domaines). La Direction de la Voirie s'occupe des arbres d'alignement et possède, à Achères, ses propres pépinières. Le Service de la Navigation gère les arbres plantés sur les berges de la Seine. Le Jardin des Plantes est placé sous l'autorité du Ministère de l'Education Nationale, les Tuileries et le Palais-Royal dépendent du Ministère des Affaires Culturelles, le Luxembourg, de la questure du Sénat. Quant aux jardins des collectivités publiques fermés au public ils relèvent d'une multitude d'administrations. Cette dispersion des responsabilités ne favorise pas la conduite d'une politique cohérente concernant la gestion et la fréquentation des espaces verts parisiens. Il serait souhaitable d'instituer un mécanisme approprié permettant d'assurer davantage d'unité de conception entre les divers services intéressés.

**U**ne première série d'interventions doit concerner l'équipement et le fonctionnement des espaces existants. Les points d'application en sont multiples. Il convient, par exemple, tout d'abord, d'améliorer l'entretien des jardins existants, en y effectuant les travaux indispensables et en y affectant le personnel qualifié nécessaire, au prix, si telle en est la condition, de modifications de statut et d'échelle de rémunération. Aux Buttes Chaumont par exemple la passerelle suspendue qui permet d'accéder à l'île est interdite depuis 1956 et se trouve aujourd'hui presque complètement en ruines, le bassin est dans un état de malpropreté extraordinaire, les chemins ravinés par les pluies. Cette situation doit être au plus vite améliorée. De même faut-il poursuivre systématiquement la politique de reboisement par partie des bois de Boulogne et de Vincennes. Le programme annuel porte sur la rénovation de 3 ha pour chacun des deux bois.

Il faut en second lieu limiter, autant que possible, la circulation automobile qui hache les grands bois parisiens, pour les réserver aux piétons en promenade. Tel est d'ailleurs le sens des mesures qui viennent d'être récemment prises en ce qui concerne le bois de Boulogne: 28 voies transversales, représentant au total 8 km ont été interdites aux voitures. L'achèvement du boulevard périphérique doit encore permettre de développer ces chemins piétonniers, en ne laissant subsister, en dehors des grands axes menant à l'autoroute de l'Ouest, que quelques rares tronçons secondaires vraiment indispensables. De même une expérience de fermeture de l'avenue du Général San-Martin qui traverse de part en part les Buttes Chaumont et où les voitures roulent à vive allure, va être tentée pendant une durée d'un mois. Selon ses résultats, cette fermeture pourrait devenir définitive. Il est à souhaiter que cette politique soit confirmée et étendue.

Les heures d'ouverture des jardins publics forment un troisième domaine où des améliorations sensibles doivent intervenir. Certains parcs restent ouverts le soir jusqu'à une heure tardive en été: par exemple le parc Monceau (23 heures), les Buttes Chaumont (24 heures). Le Luxembourg, au contraire, pourtant à proximité du Quartier Latin, ferme ses portes au début de la soirée. Les touristes qui se pressent à la belle saison autour de Notre-Dame sont chassés du Square de l'Archevêché dès 22 h 30. Les modalités et horaires d'accès doivent, à l'évidence, faire l'objet d'une complète



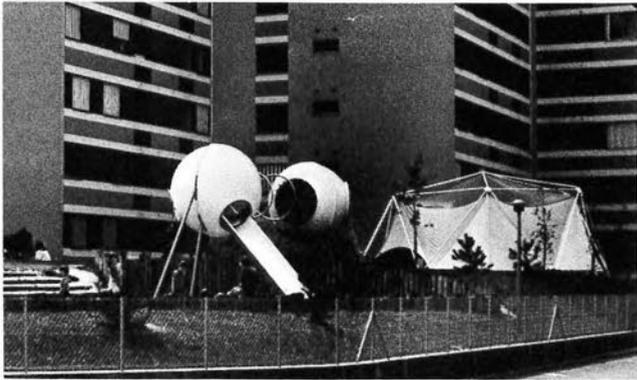
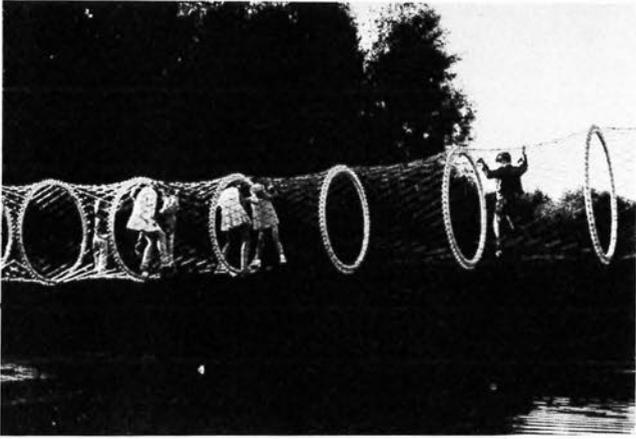
révision malgré les problèmes d'éclairage et les difficultés de personnel qui peuvent en résulter.

Dans le même ordre d'idées, la relation des squares avec l'environnement et la rue toute proche réclame une attention particulière. Une volonté de «décloisonnement» a amené, au square de la Tour-St-Jacques d'abord, puis dans quatre autres jardins (Hôtel d'Aumont, Marigny, des Cendriers, St-Charlet) à supprimer les grilles et les gros buissons derrière lesquels, classiquement, s'abritent et s'enferment les espaces verts publics. Une enquête auprès des usagers a révélé une préférence certaine pour la sécurité assurée par la fermeture des squares, pour la plus grande facilité qu'elle permet dans la surveillance des enfants, pour la rupture nette qu'elle marque avec le flot des passants et le bruit de la rue (1). Cependant l'ambiguïté même des réponses — la fermeture des squares recueille les préférences des habitués des squares classiques tandis que l'ouverture a ses partisans dans les jardins aménagés selon ce principe — montre qu'il s'agit en fait de trouver entre ces formules le plus subtil des équilibres: havre de paix derrière son rideau isolant de végétation, le jardin public doit permettre cependant la perception de l'animation urbaine et rester en contact avec elle. Des grilles légères de 1,10 m de haut, masquées par des haies peuvent permettre de concilier le désir de sécurité et le souci d'améliorer la relation des jardins avec l'extérieur.

Les aménagements récréatifs des squares offrent un autre terrain essentiel pour de considérables améliorations. Aux jeux traditionnels sans cesse répétés, il faut désormais ajouter des équipements très variés susceptibles de surprendre l'enfant, de lui permettre une multitude de jeux, de faire appel à ses qualités d'imagination et d'invention. L'exposition, aux Halles, des créations du groupe Ludic et l'immense succès qu'elle a rencontré (près de 60 000 enfants y sont venus se distraire) montrent certaines orientations qu'il convient de suivre dans ce domaine.

- (1) 60,1 % des réponses en faveur des squares fermés.  
10,5 % des réponses en faveur des squares ouverts.  
29,4 % des réponses en faveur d'une formule mixte.

*Entre les parties de croquet du XIX<sup>e</sup> siècle et les jeux d'enfants imaginés aujourd'hui par le groupe Ludic, une même nécessité: faire de ces espaces verts des lieux de divertissement et d'animation.*



Des aménagements de caractère sportif, mais adaptés dans leurs dimensions à l'âge des enfants, peuvent être multipliés: petits portiques, barres de suspension, éléments d'équilibre, tuyaux à ramper, etc... Pour les enfants de 10 à 15 ans, il faut concevoir des espaces dégagés pourvus d'installations rustiques à la fois robustes, peu coûteuses et facilement remplaçables, qui permettent une activité libre et dont la disposition serait en outre choisie de manière que leur fréquentation ne comporte pas d'inconvénients sérieux pour les autres catégories d'usagers. Malgré les conditions climatiques parisiennes qui rendent plus difficile que dans certains pays, comme l'Angleterre, l'entretien du gazon lorsqu'il est piétiné par les promeneurs, il faut permettre le plus possible, en fonction des conditions locales, le libre accès des enfants aux pelouses des jardins et des parcs de la Capitale.

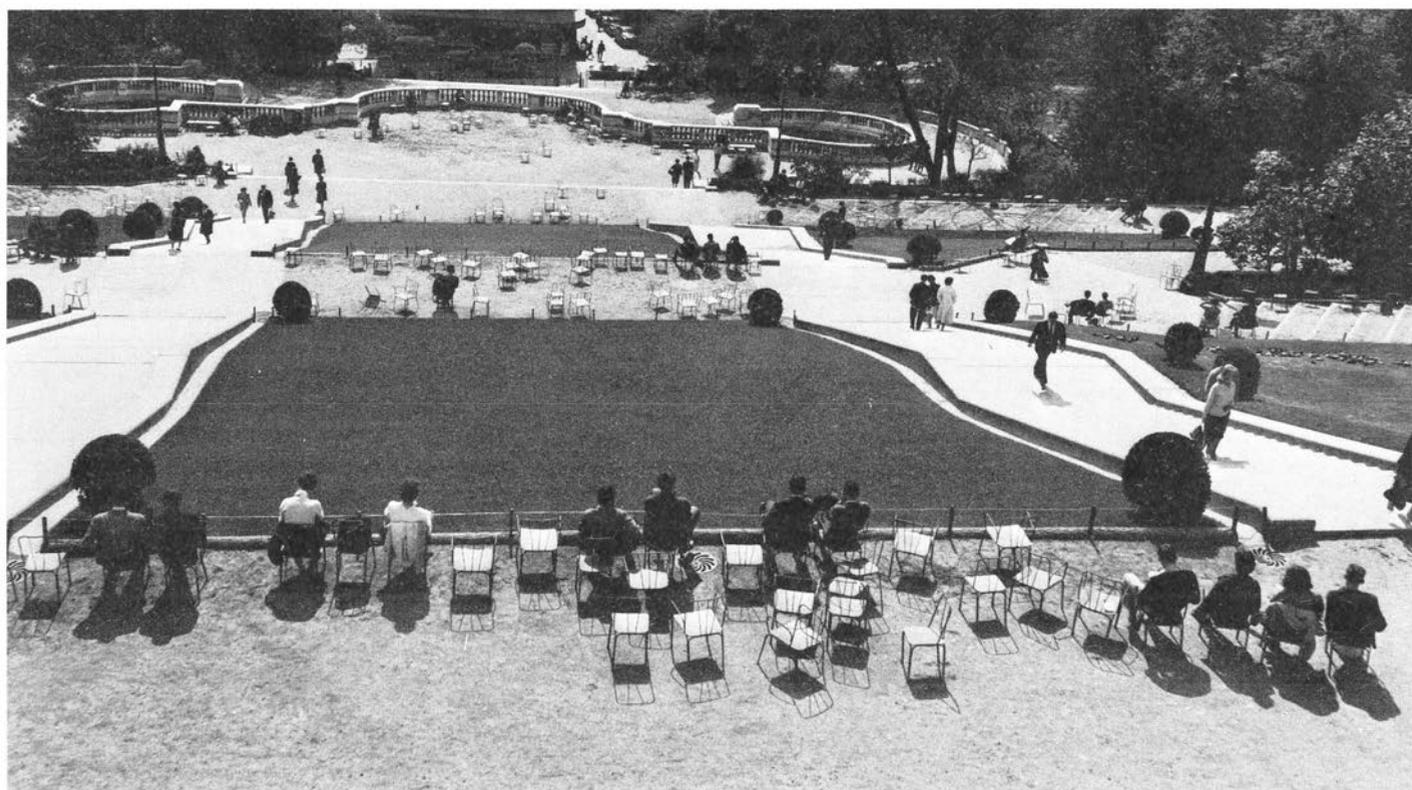
**D**'autres améliorations encore peuvent être apportées au fonctionnement des actuels espaces verts de Paris, par exemple, du point de vue de leur fréquentation par les groupes scolaires qui, jusqu'à une époque récente, y étaient interdits.

### Contre un «ghetto vert»

C'est cependant plus fondamentalement encore vers une conception nouvelle de l'espace vert que doivent s'orienter les principaux efforts. Conçus comme des îlots de calme en opposition avec le bruit et le mouvement urbain, les espaces verts actuels sont trop exclusivement réservés aux seules pratiques liées à la détente: promenade, jeux. Ils sont rarement utilisés par d'autres que les enfants, les mères de famille et les personnes âgées habitant dans les environs. Ils forment très souvent des zones mortes, à l'exception de quelques heures par jour, à la belle saison.

C'est pour cette raison notamment que Roger Vaillant, dans ses «Ecrits intimes», estimait que les espaces verts forment «l'une des idées les plus fausses de l'urbanisme contemporain».

Si l'aménagement paysager doit demeurer la base principale de l'espace vert, sa fréquentation et son intérêt doivent être multipliés par une meilleure intégration à d'autres activités de loisir comme à des activités quotidiennes. Les exemples étrangers (Tivoli à Copenhague, les bois d'Amsterdam, les centres urbains de loisirs à Zurich) montrent de tels essais d'intégration d'espaces verts à la vie urbaine avec des équipements de grande attraction



associés à des éléments d'utilisation plus quotidienne. Dans le passé, ce souci était toujours présent à la conception des jardins de Paris. Les Tuileries de Catherine de Médicis comportaient un labyrinthe, une volière, une grotte rustique décorée par Bernard Palissy. L'Ancien Régime faisait de ses jardins de véritables zones de loisirs, avec des bals, des théâtres, des café-concerts, et des attractions diverses, comme par exemple, au Cours la Reine et dans les jardins des Champs-Élysées. Le choix même de l'emplacement des squares relevait, pour partie, d'une préoccupation analogue de maintenir un contact aussi étroit que possible avec l'animation de la rue qui les borde. « Leur position en plein carrefour assurait à la fois la jouissance de l'espace libre, des arbres et de l'animation de la rue, tout en faisant un lieu de rencontre. Avec les boulevards, le square devait prendre le relais de la rue médiévale ou du mail. » (Atlas de Paris.)

Le développement de la circulation automobile a fait produire, de nos jours, à ces bonnes intentions, de désastreux effets. Peut-être pour cette raison, l'espace vert est-il aujourd'hui beaucoup trop conçu comme un endroit séparé de la vie urbaine, comme une sorte de « ghetto vert ». On cherche à les situer à l'écart des cheminements piétonniers existants. Tout un ensemble de règlements maintient soigneusement à l'écart les uns des autres commerces, équipements culturels ou sociaux, activités physiques, espaces verts. Quelques rares restaurants ou buvettes, quelques kiosques à musique inutilisés, un théâtre de marionnettes et des vendeurs ambulants de jouets, représentent à peu près les seules formes d'activités admises aujourd'hui dans les parcs et jardins.

Toute cette conception, finalement très récente, doit être revue, surtout dans un pays latin comme le reste la France où le sens de l'utilisation du jardin en lui-même, surtout dans un cadre urbain, est sans doute moins naturel et immédiat que le goût pour le forum, pour la fête, pour la communication et l'échange, et où le besoin de s'approprier sentimentalement des espaces de rencontre, d'animation, de passage est extrêmement puissant.

L'espace vert doit être intégré à la cité, réunir des fonctions aujourd'hui trop étanches les unes des autres,

constituer parfois, tout en ménageant des zones de calme et de repos, un point de passage obligé pour les piétons, s'opposant à une conception qui en ferait des sortes de « réserves » dans la vie urbaine. L'exigence d'accessibilité et d'animation paraît être la clé de leur fréquentation et la meilleure chance pour qu'ils remplissent à plein leurs diverses fonctions.

Des premières tentatives encore timides ont été esquissées ces dernières années pour amorcer une meilleure participation des jardins de Paris à la vie de la ville. Grâce au concours du Ministère des Affaires Culturelles, la réalisation d'une sorte d'exposition permanente des sculptures contemporaines en plein air, où déjà se sont succédées des œuvres de Calder, Gillioli, Giacometti, Penalba, etc... a pu être organisée au parc floral. Par ailleurs, des propositions tendant à mettre en place au parc Montsouris deux sculptures de Laurens prêtées par l'Etat et au square Blomet une œuvre offerte par Miro à la Ville de Paris, seront soumises très prochainement au Conseil de Paris. Au square Blomet, un club de vieillards vient d'être implanté.

Il convient de poursuivre dans cette voie et surtout, à l'occasion de la création de nouvelles surfaces vertes prévues pour Paris (par exemple, le parc de l'opération de Bercy), d'étendre les expériences cherchant à donner aux espaces verts urbains une polyvalence de fonctions, non seulement du point de vue des loisirs mais aussi de la vie quotidienne, de manière à leur assurer une fréquentation et une utilisation maximum et à en faire des foyers de vie plutôt que des zones le plus souvent mortes.

**U**ne combinaison avec les équipements scolaires doit en particulier être recherchée. Mais d'autres micro-équipements culturels ou socio-éducatifs : haltes-garderies, crèches, petites bibliothèques, maisons des jeunes, peuvent aussi s'y concevoir. Des équipements sportifs importants : piscines, patinoires sont également souhaitables. Des trames piétonnières équipées (bancs, abris, éclairage, etc...) doivent assurer la transition et l'articulation avec le milieu urbain voisin. Les espaces verts les plus importants sont

susceptibles d'accueillir les éléments d'attraction les plus divers : expositions florales, projections de plein air, petits cirques, concerts en plein air, fêtes folkloriques, manèges, bals musettes, salons de peinture, d'artisanat, d'antiquaires, etc... Les activités sportives peuvent y être largement multipliées : petit gymnase, ping-pong, tennis, volley-ball, hand-ball, tir à l'arc, etc... Elles pourraient même donner lieu à de petites compétitions. Des occasions nouvelles de distraction pour les enfants seraient recherchées : circuits-écoles de petites autos, ateliers de bricolage ou de dessin, mini-golfs, aquarium ou vivarium, bassins pour modèles réduits, etc...

La création du grand jardin des Halles fournit une occasion exceptionnelle pour mettre en œuvre et illustrer une conception nouvelle pour les jardins de Paris. Desservi par le plus grand complexe de transports en commun de toute la région parisienne, situé sur le toit d'un vaste forum comportant tout un ensemble très actif d'équipements commerciaux, culturels et sportifs, ce jardin, qui représente près de 4 ha, doit comporter grâce à un jeu de niveaux, d'une part des cheminements piétonniers et des espaces libres bordés d'activités d'animation et, d'autre part, des aires de détente et de repos généreusement équipées d'arbres, de pelouses et de végétation de toute nature. A proximité immédiate d'un centre d'art contemporain exceptionnel, ce jardin peut, en particulier, lui servir de prolongement et accueillir des expositions, des manifestations liées à son activité, comme à celle des autres points d'attraction de cette opération.

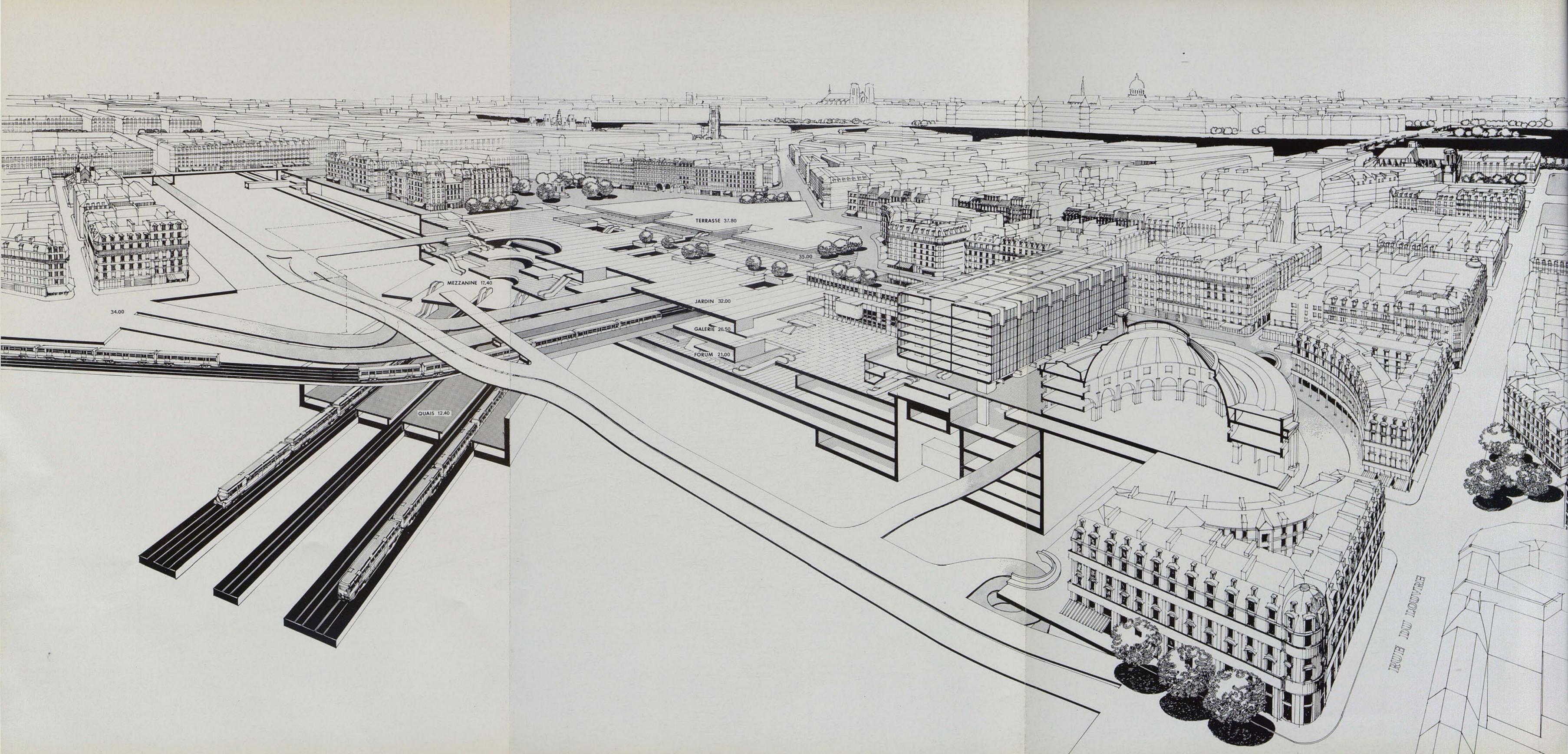
Il deviendrait de la sorte un grand amphithéâtre de plein air faisant l'objet d'un aménagement paysager remarquable.

Cette opération doit ainsi exprimer l'orientation fondamentale que peut suivre aujourd'hui la politique des espaces verts à Paris : faute de pouvoir être menée, d'un point de vue quantitatif, à l'échelle où elle devrait l'être, compte tenu des besoins, du moins doit-elle saisir toutes les occasions de réalisations particulièrement soignées et attractives.

*Cet article a été rédigé à partir de l'étude réalisée à l'APUR par Mme F. Divonne : Pour une politique des espaces verts à Paris.*

# Les Halles

Présentés à la fois en coupe et en perspective,  
à partir de deux points opposés du quartier, voici,  
publiés pour la première fois,  
formant comme une sorte de gigantesque « mille-feuilles »,  
les divers niveaux superposés de l'opération des Halles.



TERRASSE 37.80

35.00

JARDIN 32.00

GALERIE 26.50

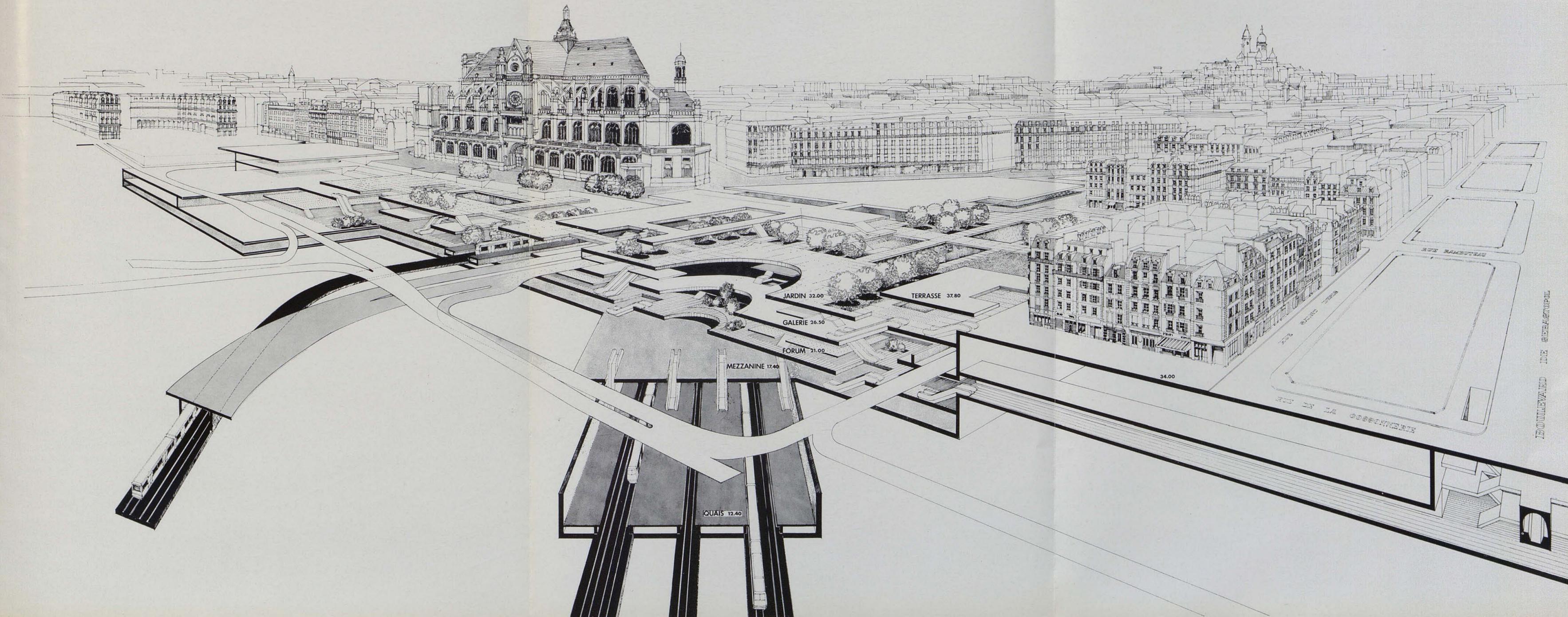
FORUM 21.00

MEZZANINE 17.40

QUAIS 12.40

34.00

RUE DU LOUVRE



BOULEVARD DE LA GOBENNERIE

QUAIS 12.40

MEZZANINE 17.40

FORUM 21.00

GALERIE 26.50

JARDIN 32.00

TERRASSE 37.80

34.00

Plusieurs étages d'aménagement se succèdent, communiquant et s'interpénétrant largement :

- aux niveaux les plus profonds, les quais, puis la salle des « pas-perdus », des stations nouvelles du R.E.R. et de la ligne de Sceaux ;
- sur leur « toit », et s'étendant d'un bout à l'autre de l'opération, plusieurs planchers de galeries, formant un vaste « forum » d'équipements commerciaux, culturels, sportifs, distractifs, éclairés par des « puits de jour », servent de trait d'union entre les exceptionnels moyens d'accès et les quartiers voisins du vieux centre de Paris ;
- plongeant au milieu de ces espaces, un ensemble de voies automobiles souterraines permet d'assurer les liaisons et les dessertes indispensables, tout en enlevant les voitures de la surface ;
- en sur-sol, à la périphérie de l'opération, s'élèvent des constructions qui doivent respecter la texture, l'échelle et la hauteur des bâtiments environnants, mais dont l'architecture n'est pas encore déterminée et qui ne figurent donc pas sur ces documents ou n'y sont représentés que de manière indicative et aléatoire.

Ces principes d'aménagement, fixés par le « schéma d'ossature » établi par l'A.P.U.R. et adoptés en juillet 1969 par le Conseil de Paris, ont fait l'objet au cours des mois récents de deux décisions fondamentales :

- le 15 octobre, un Conseil restreint réuni à l'Élysée, a donné son accord au principe de l'opération défini par ce schéma, et fixé, dans un cadre général, les conditions de participation de l'État à son financement ;
- le 29 octobre, le Conseil de Paris approuvait, sur cette base, les grandes lignes du plan d'aménagement de zone et les modalités financières et juridiques de mise en œuvre de l'opération.

Après une très longue phase de débats, de polémiques, d'hésitations, de revirements, un choix vient ainsi d'être fait sur un projet commun par l'État et la Ville de Paris.

Les travaux peuvent désormais commencer dès 1971.

Ces perspectives axionométriques ont été dressées par la Société d'Economie Mixte d'Aménagement des Halles (SEMAH). Nous la remercions de nous avoir autorisés à les reproduire.

# POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL

C'était selon Sébastien Mercier (Tableau de Paris), «la plus belle salle de bal qui fut en Europe».

«Le Palais-Royal, écrivait Chamfort, est le forum du peuple parisien». Il est devenu aujourd'hui le plus calme des jardins de la capitale, «petite ville dans une grande ville, petite ville gardée par les chats» (Cocteau). Peut-il, dans le Paris de demain, trouver un rôle nouveau, à la mesure de son cadre architectural exceptionnel et de son emplacement privilégié ?

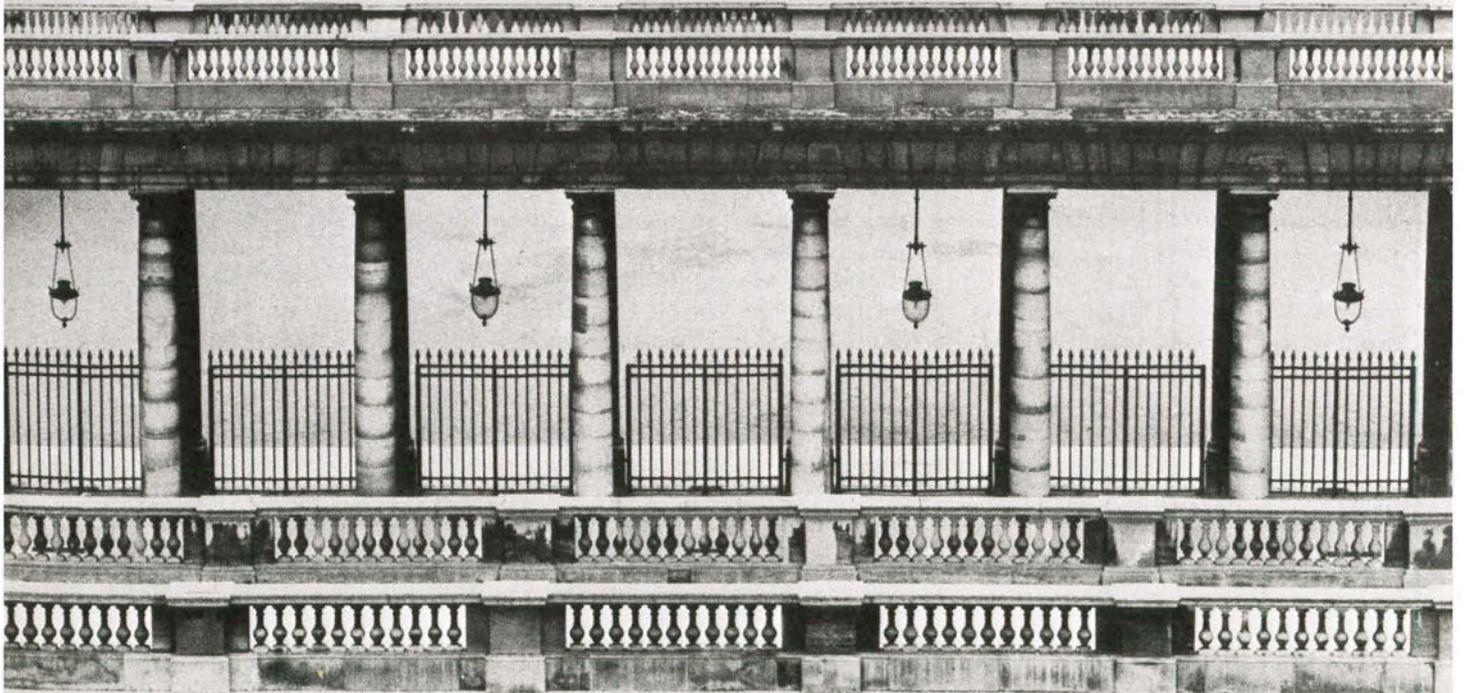
Avant l'explosion de fêtes, de plaisirs, de licence et d'agitations du XVIII<sup>e</sup> et du début du XIX<sup>e</sup> siècle, avant la somnolence et l'engourdissement de l'époque contemporaine, l'histoire du Palais-Royal et des quartiers qui l'entourent est, à vrai dire, riche en péripéties et en rebondissements.

## **Les péripéties de l'histoire du quartier.**

Conquête sur la plaine alluviale, par endroits marécageuse, qui s'étendait entre la butte Montmartre et la Seine, cette zone présente pendant le Haut Moyen-Age un aspect complètement campagnard : quelques jardins potagers, des terrains vagues aux emplacements actuels du Palais-Royal et de la place Vendôme, un morceau de forêt au Louvre, des restes de marécages dans ce qui forme aujourd'hui le 2<sup>e</sup> arrondissement. Ces vastes étendues

sont traversées par des convois qui se dirigent vers les marchés de Paris en suivant de longs chemins souvent surélevés au-dessus des marécages et bâtis à l'aide de déblais de toutes sortes : l'actuelle rue Saint-Denis, qui double la voie antique (aujourd'hui rue Saint-Martin) ouvre une grande voie vers le Nord et crée, dès le VIII<sup>e</sup> siècle, à ses abords, un premier noyau d'urbanisation, le quartier Saint-Denis, qui sera à l'origine du peuplement du futur quartier Bonne-Nouvelle. Immédiatement à l'Ouest, le Val Larroumeux ou Champ-aux-femmes, est le chemin généralement emprunté par les marchands de poissons, ce qui lui vaut son nom actuel de rue Poissonnière.

Ces voies Nord-Sud sont recoupées par une importante liaison Ouest-Est formée par le chemin du Roule, à peu près selon le tracé de l'actuelle rue Saint-Honoré. Déjà, à l'époque gallo-romaine, ce chemin desservait une campagne riche, assez peuplée, piquée çà et là de villas élégantes qui furent la proie des Normands. Une fois la tourmente passée, les terres bordières du chemin furent soumises à l'Evêque de Paris et toute la zone prit le nom de Ville-l'Evêque. «Sur le chemin par où l'on va à Clichy», future rue des Bons-Enfants, Etienne Belot crée un collège qui jouxte presque la toute nouvelle chapelle Saint-Honoré ainsi que la maison destinée aux religieux qui la desservent. Ainsi se cristallise peu à peu une urbanisation qui ne



## POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL

prendra un réel essor que lorsque Louis IX décidera, en 1255, de l'installation de l'importante maison des Quinze-Vingts hors de l'enceinte de Philippe Auguste. Le nouveau quartier, qui peu à peu prend forme dans cette zone, est cependant particulièrement mal famé. A l'embranchement du chemin du Roule et du chemin de Clichy, ce qui deviendra la Butte Saint-Roch sert, à partir de 1360, de marché aux pourceaux. Plus loin, sur la Butte du Moulin, couverte de ronces et d'orties, les Parisiens viennent déposer leurs ordures. En bordure du chemin de Montmartre, près du grand hôpital de la Trinité, se tient la Cour des Miracles. Il faut attendre l'annexion à la ville de ces quartiers de triste réputation par la construction de la nouvelle enceinte de Charles V pour que leur destin se transforme radicalement : jusqu'alors peuplés de petites gens, voire de pauvres et de mauvais garçons, ils vont désormais attirer les nobles, désireux de se rapprocher de la résidence royale du Louvre, et qui créent alors, par la réunion de plusieurs maisons bourgeoises, les premiers hôtels : l'hôtel d'Armagnac, la Maison aux Ours, l'hôtel de Rambouillet, situé approximativement à l'emplacement de la Cour d'Honneur du Palais-Royal, et qui va devenir le centre de la vie intellectuelle et aristocratique de Paris.

Plus au Nord, les futurs quartiers Vendôme, Gaillon, Vivienne et Mail restent encore quelque temps campagnards. Mais peu à peu de nouvelles voies, qui forment aussitôt des foyers d'urbanisation, sont ouvertes ou prolongées : la rue Saint-Sauveur, la rue d'Argout, qui doit son nom à la présence d'un égout à ciel ouvert qui subsistera jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, la rue du Sentier, qui met en rapport la rue Poissonnière et la Porte Montmartre, le chemin des Gravois (rue de Cléry) établi sur la voirie qui longe les remparts d'où son nom, la rue Michaut Regnaud qui deviendra notre rue Gaillon. Pendant ce temps, les grands travaux de la monarchie achèvent de modeler la rive droite de la Seine avec les opérations entreprises par Fran-

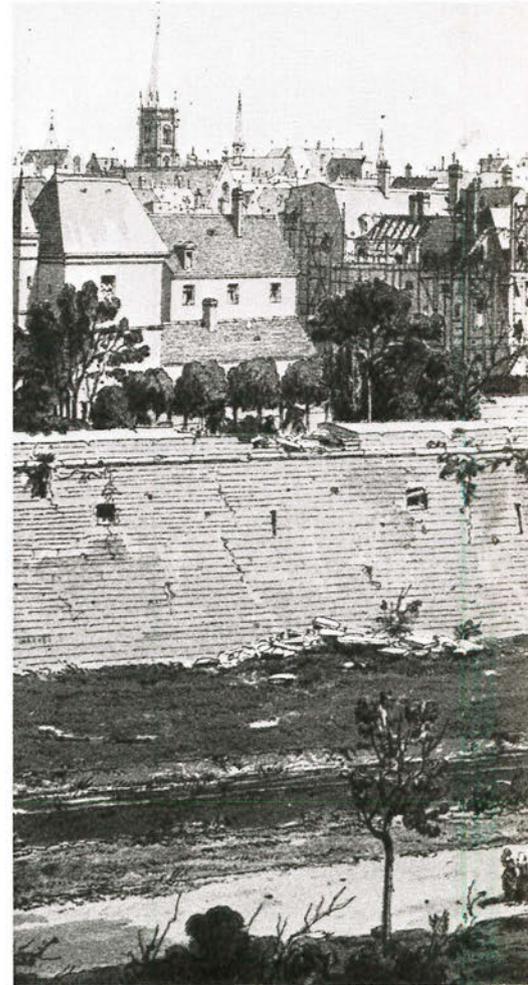
çois I<sup>er</sup> et ses successeurs pour la transformation du Louvre et de ses abords. Le jardin des Tuileries est installé hors les murs par Catherine de Médicis. En bordure de cet équipement nouveau pour Paris, s'implante, de part et d'autre de la rue Saint-Honoré, toute une série d'installations charitables et religieuses qui se trouve, de la sorte, à proximité immédiate d'une population misérable, installée le long des fossés, au-delà de l'enceinte de Charles V.

Tout est prêt pour que commence avec le XVII<sup>e</sup> siècle l'âge d'or du futur quartier du Palais-Royal. Louis XIII décide une nouvelle extension de la ville. Les remparts et les fossés de Charles V sont abattus ou comblés. La dernière des quatre enceintes de Paris édifiées par la monarchie est construite de 1633 à 1636. Dans cette partie de la ville, l'opération donne lieu, avant la lettre, à une sorte de zone d'aménagement concerté : deux entrepreneurs, Froger et Le Barbier, s'engagent à construire à leurs frais un équipement public, en l'espèce une portion de la nouvelle enceinte, et reçoivent en contrepartie le droit de lotir à leur profit les terrains de l'ancien rempart, à l'exception de cinq parcelles réservées au roi et à son premier ministre, le duc de Richelieu. Simultanément, les grands axes du quartier et le monument principal autour duquel il va s'ordonner, sont à ce moment établis. Une grande rue rectiligne, comme on n'en avait presque jamais vue à Paris, et qui prit plus tard le nom de rue de Richelieu, est tracée dans le sens Nord-Sud et vient couper à angle droit la rue Neuve des Petits Champs (1634) ouverte à travers les jardins et les potagers.

L'adjonction au vieil hôtel de Rambouillet des parcelles récupérées par la suppression des fossés, permet à Richelieu de confier à Lemercier, la construction de son Palais, entouré d'un long jardin, de parterres et de bassins et qui dispose d'un équipement encore inusité dans Paris mais très apprécié : une grande salle de théâtre où jouera Molière. A la mort de Richelieu, le Palais Cardinal, qu'il lègue à son souverain, devient le Palais-Royal.

Anne d'Autriche y vient habiter. Louis XIV qui y passe une partie de son enfance, déplace à Versailles la résidence royale. Mais l'évolution du

quartier n'en est pas pour autant stoppée : l'exemple de Richelieu a incité les Grands du Royaume à édifier, au voisinage du Palais-Royal, de magnifiques hôtels malheureusement pour la plupart détruits depuis : hôtels de Béthune, de Charost, de Pomponne, d'Estaing, de la Ferté, de Mercœur, de Villery, de Colbert, de la Vrillière... Pour répondre à leurs besoins et à ceux des nouveaux habitants, de nombreuses rues sont alors ouvertes : en 1640, la rue Neuve des Bons Enfants (rue Radziwill), en 1657, la rue de la Vrillière



puis la rue Traversière (rue Molière) et la rue du Hasard (rue Thérèse).

Enfin, pour célébrer la paix de Nimègue, Mansart, à la demande du maréchal de La Feuillade, dessine la merveilleuse place des Victoires.

La partie ouest du quartier (autour de la paroisse Saint-Roch) se structure un peu plus tard. Le Duc César de Vendôme a fait édifier, face au couvent des Feuillants, un vaste hôtel dont les jardins s'étendent jusqu'au pied de l'enceinte bastionnée.

*Suite page 46.*



*La destruction de l'enceinte de Charles V va permettre à Richelieu l'édification de son Palais et d'un vaste ensemble de jardins et de parterres.*

## POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL

A la mort de celui-ci, Louis XIV se rend acquéreur du domaine dans le but d'y établir une grande place qui serait bordée de plusieurs bâtiments publics : le premier plan établi par Mansart, un rectangle largement ouvert sur la rue Saint-Honoré, dut être abandonné à moitié fini, faute de fonds. En 1699, Mansart dresse le plan définitif : un rectangle allongé de 124 m sur 140 m à pans coupés, relié par deux courtes rues, au Nord avec la rue des Capucines, au Sud avec la rue Saint-Honoré. La place, ainsi isolée des deux courants de trafic, était ornée en son centre d'une monumentale statue équestre du roi. Très vite, la place Vendôme, puis tout le quartier, deviennent le séjour favori des fermiers généraux et des financiers qui y font construire ou rénover de somptueux hôtels.

Ainsi, dès la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, toute cette partie de la ville a-t-elle pris son visage presque définitif. A cet ensemble, de la sorte tracé, le XVIII<sup>e</sup> siècle et le début du XIX<sup>e</sup> vont apporter une prodigieuse animation. L'installation au Palais-Royal du Régent en forme le point de départ. Les fêtes, les bals masqués donnés dans les jardins se multiplient. Devenu l'héritier du Palais, le duc de Chartres, le futur Philippe Egalité, couvert de dettes, imagine une opération immobilière destinée à le renflouer : il décide d'amputer son jardin d'environ un tiers de sa superficie pour y installer un ensemble de galeries bordées de commerces et surmontées d'étages de résidence. Des rues, portant les titres de ses enfants : Valois, Beaujolais, Montpensier, enserrant le nouvel ensemble et en assurent la desserte par la façade postérieure, venant ainsi s'interposer devant les anciens riverains du jardin, dépités d'être privés des avantages qu'ils tiraient de ce voisinage prestigieux et d'avoir négligé les offres de vente de cette bande de terrains longtemps multipliées par le duc.

Celui-ci s'attire bien sûr une remarque blessante de la part de Louis XVI : «Alors mon cousin, vous allez tenir boutique : on ne vous verra plus que le dimanche!». Mais son opération,

si elle ne réussit qu'à demi sur le plan financier, connaît un succès triomphal du point de vue de la fréquentation. Le Palais-Royal devient le cœur de la vie parisienne. Aristocratie, bourgeoisie, menu peuple s'y pressent. Les cafés littéraires, les galeries artistiques, les sociétés de pensée, les clubs politiques, les magasins de mode et de frivolités s'y multiplient aussi rapidement que s'y développe la prostitution, à l'abri de la police qui n'a pas accès au domaine du duc. Tout se mélange, se côtoie, s'agite, se distrait, parle, discute, marchande. Au milieu du jardin, à l'emplacement actuel du bassin, une salle semi-souterraine, baptisée le Cirque, est un lieu de fêtes, de bals et d'attractions multiples.

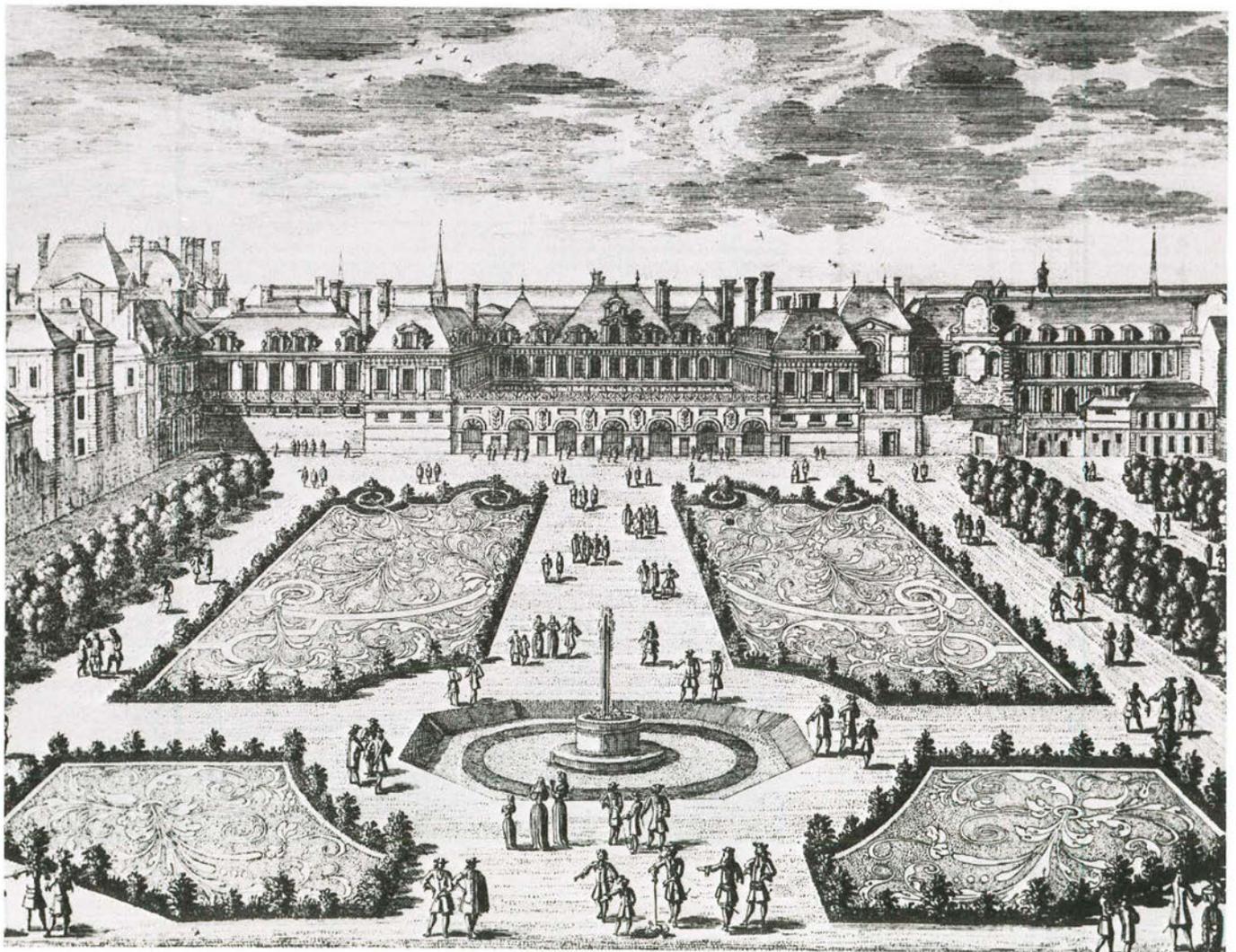
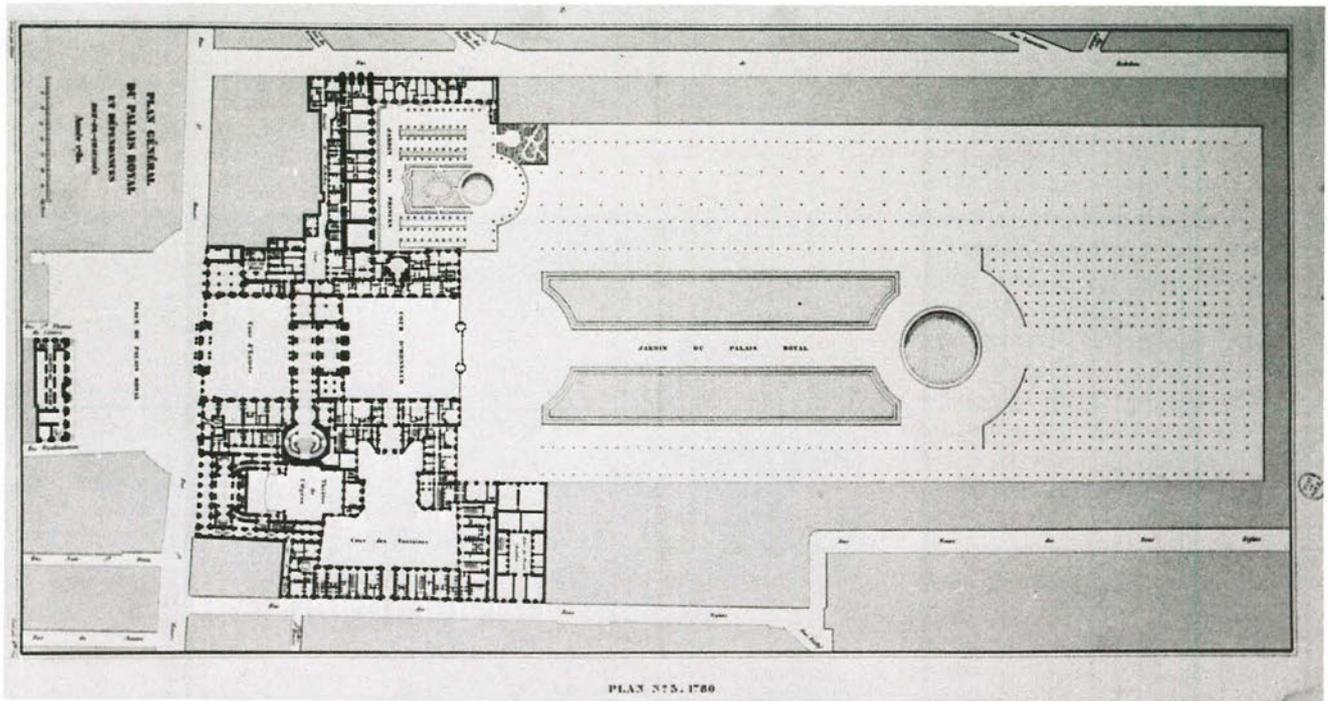
Centre incomparable d'agitation et d'animation, le Palais-Royal est tout naturellement l'un des hauts lieux de la Révolution Française à ses débuts. Mais il est aussi le symbole de la corruption et de la licence de l'Ancien Régime, et le durcissement de la Première République amène bientôt les plus intransigeants de ses dirigeants à en réclamer la disparition. Devenu le «Palais-Egalité», puis déclaré bien national, le Palais-Royal est cependant voué à la destruction par le Comité de Salut Public. Cet ordre ne put heureusement être exécuté et dans le soulagement du Directoire, l'animation du jardin atteindra au contraire son paroxysme : galanterie, tripots, académies de jeux, restaurants, petits théâtres, boutiques les plus diverses, toutes les activités y prolifèrent, notamment dans des galeries de bois, installées de manière provisoire entre la cour et le jardin. «C'était horrible et gai», résume Balzac d'une formule lapidaire dans «Les illusions perdues».

Après ce sommet, le quartier va cependant voir peu à peu son caractère se transformer complètement. Des rues nouvelles ont été taillées : la rue de Rivoli, commencée en 1804, la rue Napoléon (aujourd'hui rue de la Paix), ouverte en 1806, à travers les jardins des Capucines ; en 1807, la rue du Marché Saint-Honoré traverse l'ancienne église des Jacobins. En 1852, on agrandit la Place du Palais-Royal. La percée de l'avenue de l'Opéra à partir de 1854 bouleverse le tissu urbain. La construction de la Bourse, vers l'Est, y attire les établissements financiers. La Banque de France, ins-

tallée en 1811 dans l'ancien hôtel de la Vrillière, ne cesse de s'agrandir au détriment des vieux hôtels des alentours et absorbe même une partie de la rue des Bons-Enfants. Louis-Philippe enfin, décide d'assainir l'ensemble créé par son père : il fait détruire les fameuses galeries de bois, interdit les maisons de jeux, chasse en 1837 les prostituées. La création du passage Choiseul déplace l'activité commerciale vers ce nouveau centre. Tandis que les affaires et l'administration prennent peu à peu possession du quartier avoisinant, et que le commerce de grand luxe : bijouteries, couturiers, fourreurs, se développe à l'Ouest, le Palais-Royal va se figer dans son immobilité. Il devient une sorte de zone creuse du centre de Paris dont il n'est plus désormais parlé que pour en proposer la disparition ou la mutilation.

Si la politique d'Hausmann laisse le Palais-Royal à l'écart de ses gigantesques entreprises, la Commune commence à en brûler une partie. Mais divers projets, conçus entre 1890 et 1910, proposent des solutions encore plus destructrices. En 1896, Hénard propose d'ouvrir une nouvelle rue le long de la galerie d'Orléans. En 1905, H. Deverin veut faire dévier dans le Palais-Royal et dans deux sens perpendiculaires un actif courant de circulation. Il préconise, à cet effet, le percement des ailes droite et gauche au tiers de leur longueur par une tranchée ; «au milieu de l'aile du fond, et quoique cet axe ne corresponde pas exactement à celui de la rue Vivienne (mais peu importe) écrit-il, une rampe d'accès pour les voitures passerait sous une voûte en plein cintre, comprise dans la hauteur du grand ordre intérieur sur le jardin. De ce côté, il y aurait un décrochement assez accusé de la façade pour motiver l'arrangement d'un pavillon d'horloge, avec haute toiture surmontée d'un campanile. La voie se poursuivrait jusqu'à la rencontre de la place où elle pénétrerait par des angles arrondis et serait bordée à droite et à gauche par des poternes et des vasques». Ce projet paraît presque anodin auprès de celui que Bloch-Levalois soutient en 1912 : il voulait transférer la Bourse dans un nouveau bâtiment construit au milieu du jardin du Palais-Royal ; le pâté de maisons entre la rue de Beaujolais et celle des Petits Champs devait être détruit pour laisser place à un perron

*Suite page 48.*



*Le plan général du Palais-Royal et de ses dépendances en 1870 avant les transformations entreprises par Philippe d'Orléans.*

*Les parterres du Palais-Royal.*

## POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL

central au devant de guichets, ouvert dans l'aile nord, afin de permettre l'accès au jardin. Entre la rue et le Théâtre Français, la largeur de la rue Richelieu était portée à 20 m aux dépens du côté pair où les maisons seraient détruites; la rue Montpensier devait disparaître. Dans l'axe transversal du jardin, une voie de 30 m de large serait ouverte de la rue Richelieu à l'avenue de l'Opéra; des guichets monumentaux relierait cette voie à une rue faisant le tour des jardins. Enfin, une autre voie de 30 m, passant entre le jardin et la Cour d'Honneur du Palais-Royal et absorbant la galerie d'Orléans devait mettre en communication la nouvelle Bourse avec l'avenue de l'Opéra.

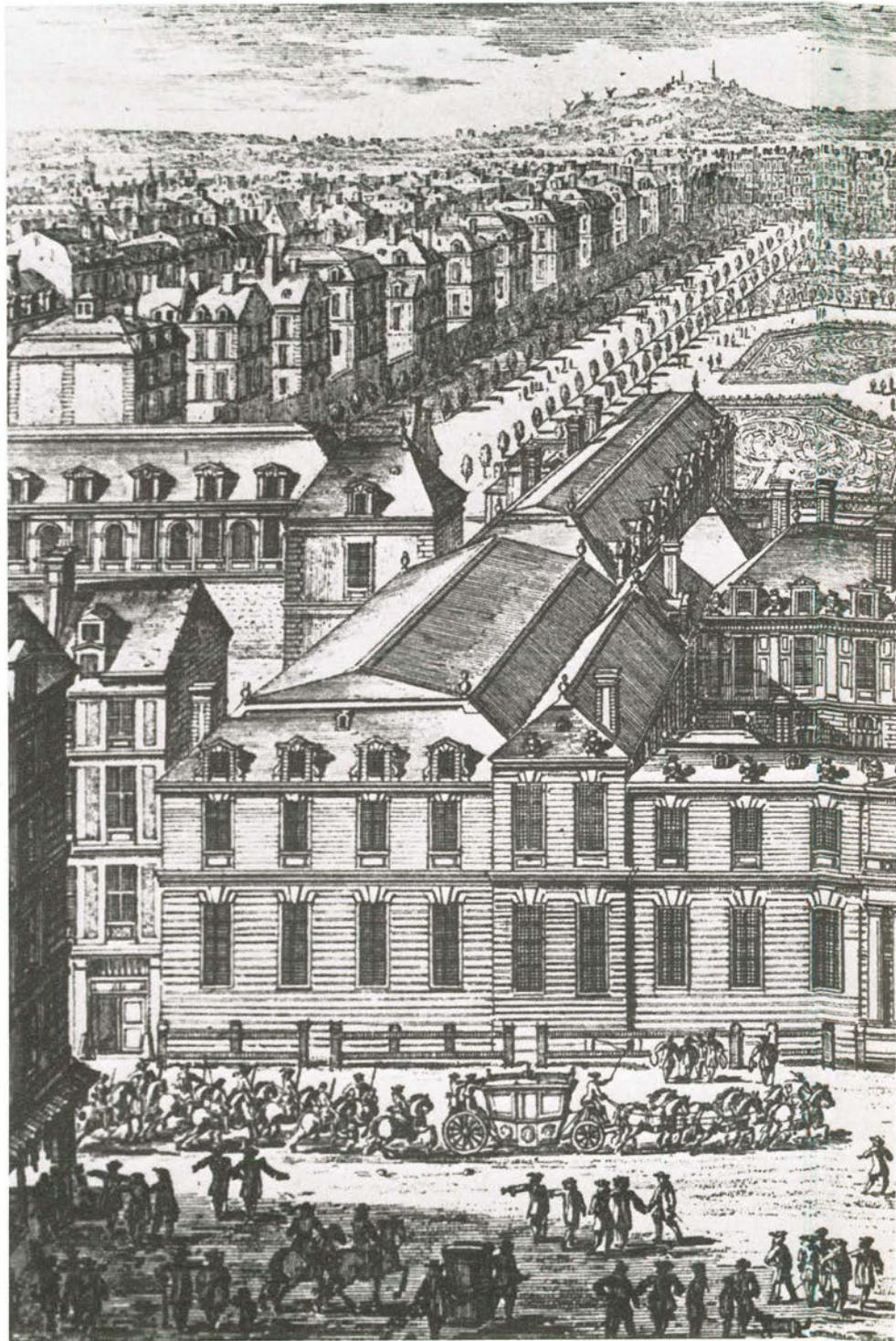
Aucun de ces projets désastreux n'a heureusement été entrepris. Ils montrent bien toutefois à quel point, dès le début du siècle, le Palais-Royal était devenu une zone privée de vie et d'activité, jugée disponible pour les transformations les plus radicales. Notre époque, sans doute plus respectueuse de l'héritage historique a été moins fertile en projets concernant le Palais-Royal, mais elle n'a pas davantage entrepris de faire revivre « ce parc à fantômes » comme l'appelait Jean Cocteau.

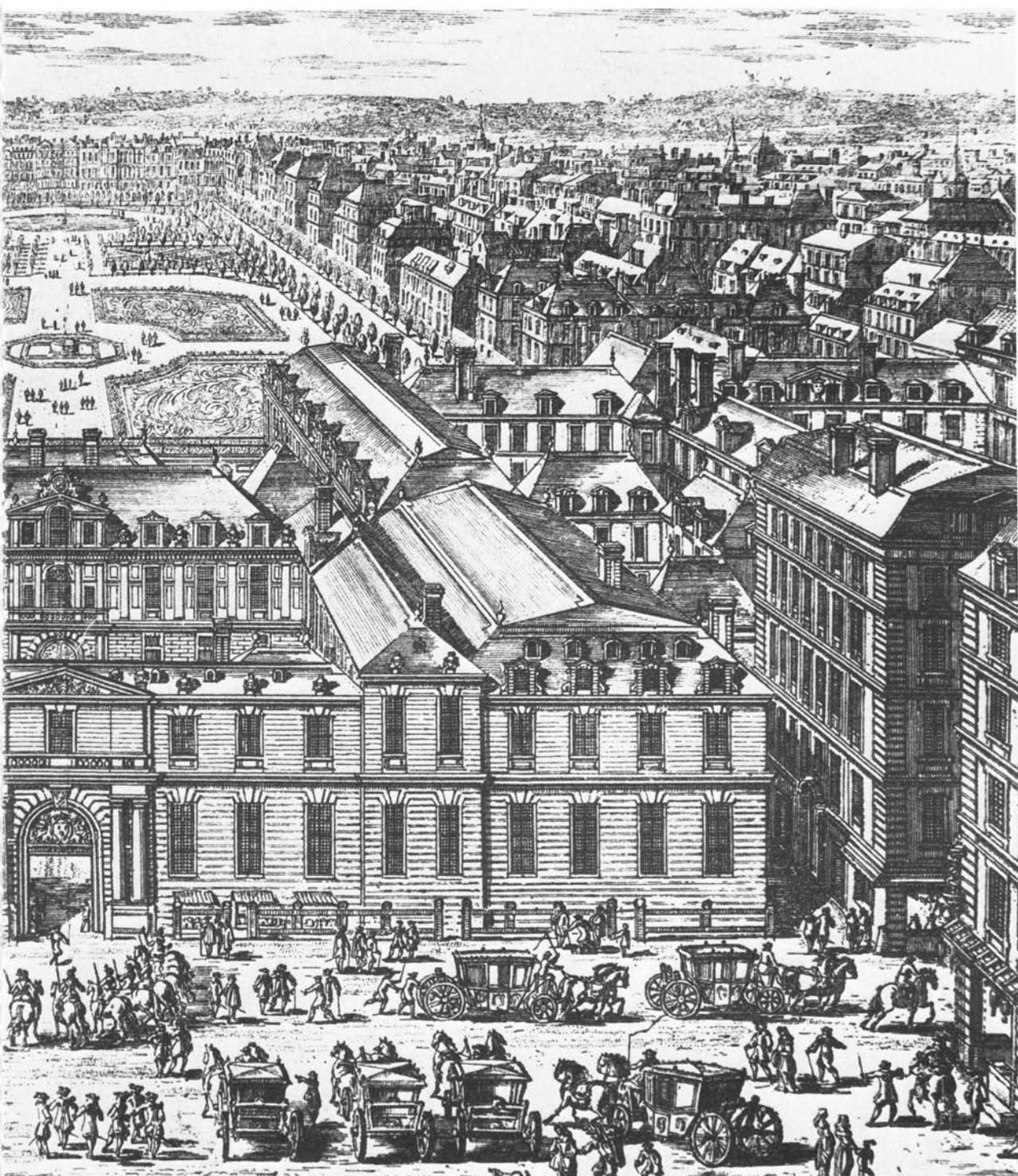
Avec l'opération des Halles, la restauration du Marais, le développement et l'étalement du centre des affaires, la montée de l'animation à la mode du centre rive gauche, c'est presque tout le centre historique qui bouge, rénovant son patrimoine immobilier, absorbant de nouvelles activités de bureaux, de commerce et d'animation.

Seuls, le Palais-Royal et ses alentours, avec leurs places prestigieuses: place Vendôme, place des Victoires, et leurs grands édifices imperturbables: Bourse, Banque de France, magasin du Louvre, Bibliothèque Nationale, Ministère des Finances, semblent presque immuables. Le flot des touristes, attirés par le Louvre, la rue de Rivoli, l'Opéra, vient battre aux portes mêmes du quartier, mais il le longe, le contourne et n'y pénètre pas.

Le Palais-Royal doit-il rester à jamais, comme l'écrit encore Jean Cocteau, « Une épave sur les vagues, une

*Suite page 50.*





*Le Palais Cardinal en 1790.*

## POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL

ville morte, une Pompéï où les âmes tristes se complaisent ? ».

La réanimation du Palais-Royal, ne peut, en tout état de cause, être conçue comme une création isolée, indépendante de l'ensemble du contexte urbain avoisinant. C'est donc à partir d'une analyse de la structure et de l'évolution de l'environnement immédiat (secteur délimité par les rues du Quatre Septembre, du Louvre, de Rivoli et l'avenue de l'Opéra) et, plus largement encore, de l'ensemble des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements (et tout particulièrement les quartiers Halles, Gaillon, Vivienne, Mail) qu'il convient de replacer toute proposition concernant le Palais-Royal proprement dit.

### Un environnement disparate et contrasté.

Par sa situation géographique en plein centre de Paris, le secteur du Palais-Royal forme essentiellement une zone de transition et de convergence qui emprunte à chacun des quartiers environnants une part de leurs caractéristiques: le Palais-Royal est sur le passage entre, à l'Ouest, la Concorde et un centre d'affaires prestigieux et, à l'Est, les Halles, futur centre de rencontre très animé et le Châtelet puis le Marais, appelé à devenir un quartier résidentiel de grande valeur historique et architecturale; il se situe à mi-chemin entre, au Sud, St-Germain-des-Prés et une rive gauche universi-

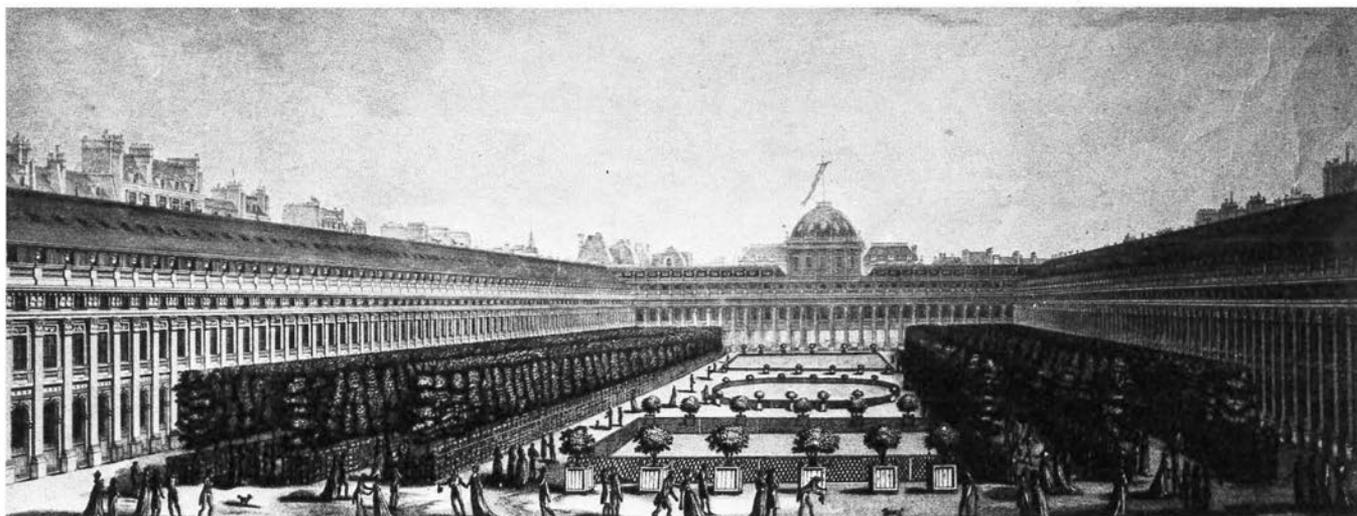
taire, jeune et « dans le vent », et, vers le Nord, l'Opéra et les boulevards avec leur forte personnalité commerciale.

L'ensemble du quartier s'organise autour de deux grands axes perpendiculaires qui sont constitués par des bâtiments publics: un ensemble Louvre-Tuileries qui suit l'orientation de la Seine et qui est repris, dans sa direction Est-Ouest, par le plateau des Halles et un axe Nord-Sud qui, partant du Louvre, passe par le Palais-Royal, la Banque de France, la Bibliothèque Nationale, le Timbre National et atteint la Bourse.

La caractéristique essentielle de ce quartier est donc, d'une part, l'importance énorme des bâtiments publics qui en sous-tendent toute l'organisation; d'autre part, la diversité des zones urbaines entourant ce noyau central et qui correspondent à des sortes d'avancées vers le Palais-Royal des quartiers environnants.

Trois zones majeures se dessinent de la sorte dans la structure du quartier: une zone centrale de bâtiments publics, peu peuplée et comprenant peu d'activités; une zone, à l'Ouest, qui s'apparente au quartier de l'Opéra, constituée de bâtiments solides, occupée par une population aisée et abritant des activités de qualité et de luxe; à l'Est, à partir de la rue Vivienne, se dessine une zone plus hétérogène où le médiocre et le vétuste l'emportent sur la construction solide, où la population est proportionnellement beaucoup plus nombreuse et jouit de revenus assez faibles, où une poussière de petites activités traditionnelles annonce les Halles et le Sentier.

Ces oppositions entre l'Est et l'Ouest se constatent d'abord du point



de vue de la population. Si la structure des pyramides d'âge de l'ensemble des quartiers présente à peu près les mêmes déformations que celles de Paris — déséquilibre des tranches d'âge jeune, fort gonflement des tranches d'adultes à partir de 24 ans, pourcentage de femmes plus élevé que celui des hommes — on doit cependant noter que, dans le contexte des autres quartiers du centre rive droite, les environs du Palais-Royal possèdent un pourcentage de vieillards supérieur à la moyenne de Paris, alors que, dans le Marais, le pourcentage des jeunes est supérieur à cette moyenne. D'autre part, les vieillards sont plus nombreux dans la zone Ouest et Nord-Ouest du Palais-Royal (quartiers Palais-Royal, Vivienne, Gaillon) et la proportion des jeunes plus forte vers l'Est (quartiers Mail et Halles). L'équilibre entre les hommes et les femmes est à peu près réalisé jusqu'à 25 ans. A partir de cet âge on constate un déséquilibre au profit des femmes pour les quartiers Palais-Royal, Vivienne, Mail, au profit des hommes pour les Halles et Gaillon, déséquilibre dû à la présence de célibataires et d'étrangers. Comme pour l'ensemble de la population, ce déséquilibre s'établit définitivement au bénéfice des femmes à partir de 55 ans.

La population étrangère, qui est loin d'être aussi importante dans le centre que dans certains arrondissements périphériques, est cependant notable et contribue à gonfler les tranches d'âge adulte et à augmenter la proportion d'hommes par rapport aux femmes. Ces étrangers, en majorité des Espagnols, sont plus nombreux dans le 2<sup>e</sup> arrondissement que dans le 1<sup>er</sup> et dans les quartiers Halles, Gaillon et Bonne Nouvelle que dans les autres.

La répartition socio-professionnelle de la population confirme la même différenciation entre l'Est et l'Ouest. L'Ouest possède une proportion nettement supérieure de cadres supérieurs industriels et gros commerçants (16 % de la population active pour Gaillon et 17,15 % place Vendôme contre 7,59 % dans le Mail et 6 % à Bonne Nouvelle)<sup>1</sup>. De même, le pourcentage du personnel de service correspond à celui des gens aisés (20,80 % place Vendôme, 17 % à Gaillon, 16,45 % à Vivienne, pour 15 % à Saint Germain, 16,38 % dans le Mail, 15,51 % à Bonne Nouvelle)<sup>1</sup>. La classe

moyenne (cadres moyens, petits commerçants, artisans, employés) constitue l'élément de transition entre les deux zones: elle atteint ses plus forts pourcentages dans le centre du secteur, débordant un peu sur le Nord-Ouest et l'Est (46,50 % Vivienne, 50,75 % Palais-Royal, 46,71 % Halles, 42,96 % Gaillon, 43,70 % Mail)<sup>1</sup>, et s'affaiblit au contraire relativement dans les quartiers situés plus à l'extérieur du secteur (38,52 % Bonne Nouvelle, 43,70 % Saint Germain, 35,38 % place Vendôme)<sup>1</sup>. C'est l'Est de la zone qui possède la plus grande proportion d'ouvriers (38,14 % Bonne Nouvelle, 30,11 % dans le Mail)<sup>1</sup>, les quartiers du centre établissant la transition (16,66 % Palais-Royal, 24,44 % à Saint Germain)<sup>1</sup> et l'Ouest en comptant nettement moins (23,96 % Vivienne, 18,02 % Gaillon, 19,52 % Place Vendôme)<sup>1</sup>.

Les deux premiers arrondissements connaissent une assez grande activité sur le plan des emplois et des commerces. Caractérisé par une forte densité d'emplois, ce secteur vit de la venue quotidienne des travailleurs en provenance des quartiers extérieurs: le chiffre des emplois est dix fois supérieur à celui des actifs résidents. C'est le quartier des Halles qui totalise le plus grand nombre d'actifs (31.246)<sup>2</sup> et celui du Palais-Royal qui en compte le moins (21.080)<sup>2</sup>. Les plus fortes concentrations d'emplois se localisent cependant de façon préférentielle le long d'un certain nombre de grands axes: les Grands Boulevards, l'avenue de l'Opéra, la rue du Quatre-Septembre, la rue Réaumur, la rue du Louvre, les environs de la Bourse, la rue St-Augustin qui connaissent ainsi une intense animation diurne.

Chacun de ces quartiers possède sa propre personnalité: les banques, les services et les commerces constituent la marque particulière des quartiers Gaillon (78 % des actifs sont employés dans ce secteur)<sup>2</sup>, Vivienne, Halles et Palais-Royal (77 %)<sup>2</sup>; le quartier du Mail voit cette proportion diminuer fortement au bénéfice de la presse, du textile et d'industries diverses (56 % des actifs)<sup>2</sup>; si le commerce est une activité largement répandue, il n'est cependant majoritaire que dans le quartier des Halles. Seul le Palais-Royal connaît une répartition régulière entre les diverses catégories d'activités.

La forte tradition commerciale qui est l'apanage de l'ensemble du secteur se diversifie selon les quartiers, selon la même règle de contraste entre l'Est et l'Ouest. Dans la zone Madeleine-Bourse par exemple, on note qu'à l'est les commerces sont très liés au contexte des Halles et du Sentier: textile, presse, commerces de gros, présence de nombreux employés; les commerces d'alimentation forment un noyau de forte densité autour du marché St-Honoré, du Palais-Royal et des Halles et leur nombre décroît au fur et à mesure que l'on va vers l'ouest, ne constituant que de petits centres autour de la Madeleine et du faubourg du Roule. Les bars et restaurants, très nombreux, occupent toute la zone du Palais-Royal et se raréfient peu à peu en direction de l'Ouest. Il en va de même pour les spectacles qui se concentrent surtout le long des axes et au Nord et Nord-Est: boulevard de la Madeleine, boulevard des Italiens, nord du Palais-Royal.

Les commerces de la zone ouest, liés au centre des affaires, sont d'une autre qualité et dénotent un souci de présentation et de prestige. Au nord-est de l'Opéra s'est formé un groupement dense d'activités commerciales représentant un très large échantillonnage de magasins. Les banques se rassemblent autour de l'Opéra et s'échelonnent le long des grands boulevards. Les agences de voyage et de tourisme ont élu domicile autour de l'Opéra et plus précisément dans le périmètre délimité par le boulevard de la Madeleine, la rue Auber et l'avenue de l'Opéra. Les

*Suite page 52.*

(<sup>1</sup>) Ces chiffres s'entendent pour l'année 1968.  
(<sup>2</sup>) Ces chiffres s'entendent pour l'année 1962.

● Ne disposant pas encore de toutes les données statistiques issues du recensement de 1968, nous avons utilisé pour l'étude les chiffres de 1962 et mentionné, toutes les fois que cela a été possible, les données connues de 1968.

Il est d'ailleurs regrettable que la lenteur du dépouillement d'un recensement ne permette pas, près de trois ans après son déroulement, de disposer de données chiffrées à un niveau assez fin, indispensable pour des études d'aménagement dans une ville aussi dense que Paris: un quartier est à lui seul une véritable petite ville.

● Pour le quartier des Halles en particulier, on ne doit perdre de vue que le profond bouleversement consécutif au départ du marché survenu en Mars 1969, n'est évidemment pas encore apparu dans les chiffres cités par la présente étude.

## POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL

galeries d'art sont concentrées en un noyau à la jonction du faubourg du Roule et de la Madeleine et ponctuent ensuite toute la rue St-Honoré; elles se regroupent aussi, bien que de façon moins nette et en moindre proportion, autour du Palais-Royal.

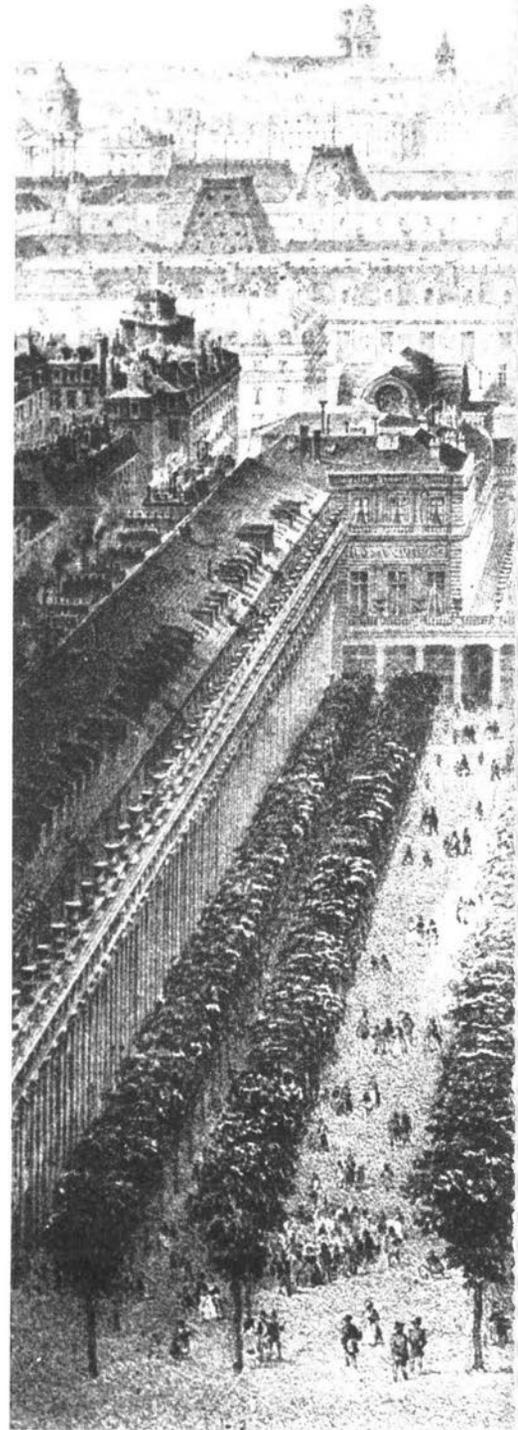
Du point de vue du domaine construit, le secteur du Palais-Royal est avant tout marqué par la présence de monuments historiques qui constituent des ensembles particulièrement importants: le Louvre, le Palais-Royal, la place Vendôme, et à un moindre degré, la place des Victoires, dominant un environnement souvent intéressant sur le plan architectural mais relativement secondaire par rapport à eux.

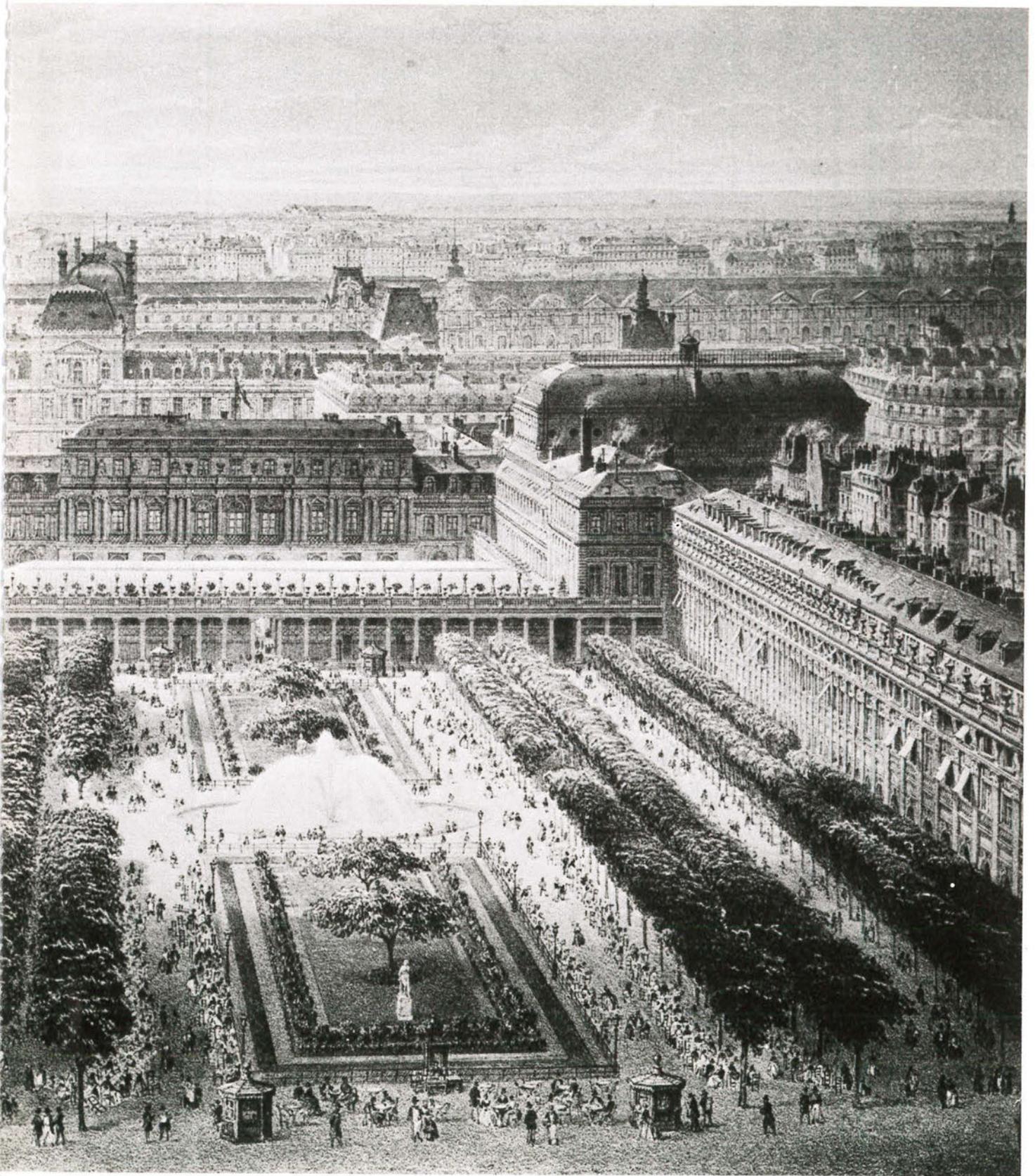
Ces ensembles monumentaux sont situés dans un tissu urbain de nature différente suivant les secteurs et au milieu de bâtiments de valeur immobilière très inégale. Les bâtiments solides se situent d'une part, en bordure des voies haussmaniennes, le centre de ces zones étant demeuré vétuste, d'autre part, à l'Ouest, dans un triangle formé par l'avenue de l'Opéra, la rue de Rivoli et la rue Cambon. Un patrimoine immobilier de qualité médiocre est plutôt la caractéristique de la zone orientale, au-delà de la rue Vivienne.

La qualité de la construction entraîne forcément un certain type d'occupation des locaux en relation directe avec la solidité et le prix des loyers. D'une part les îlots solides accueillent généralement les représentants de classes sociales économiquement favorisées ou bien les bureaux; les zones les plus vétustes par contre sont laissées à des habitants à revenus faibles et à des activités du type artisanat ou petite industrie. D'autre part, la densité de l'habitat est généralement plus élevée dans les secteurs de construction médiocre, puisque la proportion de bureaux y est moindre et le niveau d'occupation des logements nettement plus fort.

C'est pourquoi le Palais-Royal et le quartier environnant constituent une zone qui, comparée à l'ensemble du centre rive droite, présente par rapport au volume bâti, une moindre

*Suite page 55.*







*Ayant perdu leur prodigieuse animation du XVIII<sup>e</sup> et du début du XIX<sup>e</sup> siècle,  
... les galeries du Palais-Royal*

## POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL



... le passage Vivienne.

proportion d'habitat que les zones du Marais, Sentier, Mail et Bonne Nouvelle où la fonction résidentielle est plus affirmée.

La zone du Palais-Royal, d'abord plus aérée, présente surtout des noyaux d'habitats homogènes : d'abord un triangle allant de la rue de Rivoli à la place Vendôme et à l'avenue de l'Opéra ; puis un autre triangle allant des îlots qui longent les Grands Boulevards au Nord et descendent vers l'avenue de l'Opéra entre les axes de la rue de Richelieu et de la rue Monsigny ; enfin les îlots qui sont en bordure des Halles. Par ailleurs, le long de certains grands axes, les immeubles ont tendance à perdre leur fonction d'habitat au profit de l'installation de bureaux : ce sont le boulevard des Capucines, l'avenue de l'Opéra, la rue de la Paix et même la rue Montmartre.

Les calculs de densité, faits au niveau de l'îlot et donnant la proportion d'habitants par rapport à la surface au sol de cet îlot, confirment les constatations précédemment faites : dans le contexte de Paris, le Palais-Royal et son environnement constituent une zone de transition entre les quartiers à forte densité de l'Est — Sentier, Marais, Bonne Nouvelle — et le 8<sup>e</sup> arrondissement, à l'Ouest, de densité nettement plus faible. On trouve ainsi dans le secteur étudié d'une part des zones de faible densité, c'est-à-dire moins de 600 habitants à l'hectare, situées autour de la place Vendôme, le long de l'avenue de l'Opéra, du boulevard des Capucines, du boulevard des Italiens et au Nord de la place des Victoires ; d'autre part, des îlots de forte densité autour des Halles, à l'Est du Palais-Royal et au Sud-Est de la place du marché St-Honoré, c'est-à-dire des îlots assez vétustes.

Cette analyse des densités nettes (rapport de la population à la surface totale de l'îlot) doit cependant être nuancée et complétée par celle du degré d'occupation des logements (rapport de la population à la surface consacrée à l'habitat). Ainsi apparaissent des zones dont la densité nette est peu élevée alors que le taux d'occupation

*Suite page 56.*



des logements est très fort: il s'agit généralement dans ce cas d'îlots de taille assez vaste et où les bureaux et les commerces se sont développés au détriment de l'habitation. On les trouve par conséquent le long des grands axes, déjà cités, d'implantation de nouveaux bureaux: le boulevard des Capucines, l'avenue de l'Opéra, le boulevard des Italiens, le boulevard Poissonnière, le haut de la rue Montmartre, la rue Réaumur, la rue Vivienne.

Par ailleurs, la comparaison entre le degré d'occupation des logements en 1954 et en 1962 fait apparaître assez nettement une amélioration des conditions d'habitat dans le quartier et, en particulier, le renforcement du contraste entre, d'une part à l'Est, où les logements sont surpeuplés, et l'Ouest où ils sont en général faiblement occupés; et d'autre part le centre où le degré d'occupation tend à diminuer ainsi que dans la périphérie Nord-Nord-Est. Dans les alentours immédiats du Palais-Royal il reste cependant certains noyaux qui présentent encore de forts degrés d'occupation: il s'agit de vieux immeubles entourant la place du marché St-Honoré.

Le dernier indice permettant de préciser encore la nature et la qualité des logements est celui de l'équipement en eau courante et de son évolution entre 1954 et 1962. On constate ainsi que, dans le contexte du centre historique, la zone du Palais-Royal est celle qui, en 1962, est la mieux équipée en eau alors que le Marais et les Halles n'ont connu qu'une amélioration beaucoup plus faible sur un terrain qui était au départ nettement plus défavorisé. Pour le Palais-Royal proprement dit, deux zones de moindre confort se dégageaient en 1954: le demi-cercle Mail - rue Montmartre et le sud des Halles ainsi que la zone de la Banque de France comprise entre la rue Réaumur et la rue des Petits-Champs. En 1962, l'évolution du quartier tend vers une amélioration générale mais la localisation des zones les moins équipées reste la même. Ces îlots défavorisés correspondent la plupart du temps à des constructions anciennes. Lorsque

des îlots anciens ont vu leur confort s'améliorer, on constate que le phénomène est survenu là où se trouvent les habitants à revenus supérieurs à ceux du reste de la population du quartier. Les classes aisées se situent le long des grands axes; il s'agit des îlots bordant le boulevard des Italiens, le boulevard Montmartre, l'avenue de l'Opéra, la rue de Rivoli et entourant le Palais-Royal. Les îlots ne présentant pas d'amélioration dans leur équipement correspondent généralement à ceux qui sont habités par des personnes âgées: ce sont, d'une part, les îlots situés dans le quartier du Mail entre la rue Montmartre et la rue Montorgueil, d'autre part, des îlots du quartier Vivienne localisés d'abord entre la rue de Richelieu et la rue Ste Anne, ensuite entre la rue Réaumur et la rue Etienne-Marcel.

### La menace d'uniformisation

Situé à la limite du centre des affaires, le quartier du Palais-Royal risque d'être petit à petit absorbé par son développement incessant.

La montée des bureaux n'atteint cependant pas encore des chiffres considérables: entre 1962 et 1968, les permis de construire accordés pour le quartier du Palais-Royal n'atteignent que 5300 m<sup>2</sup> environ, et un chiffre équivalent pour le quartier Vendôme. Ces surfaces restent généralement inférieures à celles des quartiers voisins du 2<sup>e</sup> arrondissement: Gaillon: 14500 m<sup>2</sup>; Vivienne: 5700 m<sup>2</sup>; Mail: 7000 m<sup>2</sup>; Bonne-Nouvelle: 9200 m<sup>2</sup>. Elles sont nettement plus faibles que dans le 8<sup>e</sup> arrondissement où elles ont représenté au total près de 130000 m<sup>2</sup> pour la même période. Cependant, divers indices laissent pressentir la possibilité d'un renforcement de cette tendance, le trop plein d'activités d'une zone centrale désormais saturée venant déborder de plus en plus sur les quartiers périphériques.

Du point de vue de leur localisation, on constate que la répartition dans le secteur du Palais-Royal de ces bureaux neufs, essentiellement privés, est différente de celle du 8<sup>e</sup>, où les principaux axes forment un réseau assez dense alors que, pour le Palais-Royal ces implantations nouvelles suivent des lignes de force qui n'ont aucun lien entre elles: il s'agit, par ordre d'importance décroissante, de la

rue Réaumur puis de la rue Vivienne, de la rue de la Paix, la rue des Moulins, la rue Montmartre, la rue Saint-Honoré, l'avenue de l'Opéra.

On remarque ainsi que des rues qui étaient traditionnellement réservées aux commerces, comme par exemple la rue Montmartre, sont peu à peu gagnées par les bureaux.

Les caractéristiques de cette montée des bureaux dans le quartier du Palais-Royal, nette mais d'importance relativement secondaire par rapport aux quartiers limitrophes, montrent que ce secteur, s'il risque d'être absorbé par le centre des affaires, n'est destiné à y jouer qu'un rôle de complément et de satellite sans acquérir une fonction nouvelle, importante et originale.

L'annexion progressive du Palais-Royal au Paris des bureaux suffit toutefois à en modifier profondément la physionomie et la vie quotidienne.

Le renforcement des bureaux entraîne en effet la croissance des emplois localisés dans le secteur et, par conséquent, une baisse constante des logements et un mouvement plus important d'actifs venant du dehors, ces actifs étant de plus en plus essentiellement des employés.

En particulier à l'intérieur du triangle formé par la rue du Louvre, la rue du Quatre-Septembre et l'avenue de l'Opéra, la surface affectée aux bureaux a fortement augmenté à la suite de la restructuration progressive du patrimoine immobilier. Ces changements ont entraîné le départ des résidents comme, par exemple, lors de la construction de l'Agence France-Presse, de l'Office National du Timbre Poste, du Club Méditerranée et de l'Hôtel des Postes et Télécommunications. Près d'un millier d'habitants furent touchés par ces opérations et conduits à trouver une nouvelle résidence, surtout en banlieue. Le quartier vit désormais au rythme des heures de pointe, au moment des entrées et des sorties de bureaux: près de 200000 personnes affluent vers la zone ou la quittent aussi rapidement que l'encombrement des divers modes de transport le leur permet. Le nombre grandissant d'actifs du secteur tertiaire pendant la journée entraîne un net changement dans l'orientation des commerces ainsi que des servitudes assez particulières pour ceux-ci. En effet, cette clientèle limite sa fréquentation aux

commerces du quartier aux heures consacrées au déjeuner ou à quelques instants le matin et le soir. Un exemple précis montre l'incidence considérable de la vie des bureaux sur les commerces : l'instauration de la journée continue au Ministère des Finances a fait baisser, de façon assez considérable, le chiffre d'affaires de la plupart des commerces du secteur.

D'autre part, si, dans un sens, la multiplication des bureaux a pour effet d'augmenter la clientèle des nombreux petits restaurants, brasseries, snack-bars, par contre, l'existence de cantines, en particulier dans les grandes entreprises privées et dans le secteur public, limite leur fréquentation de façon notable. Les restaurants d'un niveau supérieur travaillent surtout le soir et forment quelques îlots éclairés et encore un peu vivants dans des quartiers vides de tout passage et de toute vie nocturne.

La principale caractéristique du secteur reste cependant sa grande vitalité commerciale. Les commerces quotidiens propres à une vie de quartier — boulangeries, alimentation, tabacs, journaux — sont plutôt regroupés dans le tissu ancien : rue J.-J. Rousseau, rue Coquillière, rue de Richelieu et rue des Petits-Champs au niveau du Palais-Royal, rue Ste-Anne et rue St-Augustin.

Les commerces occasionnels, ceux qui ne nécessitent pas une fréquentation quotidienne ni même quelquefois hebdomadaire — comme les pharmacies ou les coiffeurs, les magasins d'habillement, d'équipement ménager ou de disques, les librairies ou parfumeries ou les services divers — sont très denses à l'Ouest du secteur, dans le triangle avenue de l'Opéra, rue de Richelieu, rue Réaumur. On y remarque la prédominance des magasins d'habillement, passage Choiseul et avenue de l'Opéra et des salons de coiffure. Les services sont relégués dans des rues plus retirées, rue Cherubini par exemple. A l'Est, ces commerces sont nettement moins denses ; cependant on peut distinguer trois petites zones, autour de la place des Victoires, rue J.-J. Rousseau et rue Coquillière.

Pour ce qui est des commerces exceptionnels (par exemple : agences de voyage et immobilières, banques, spectacles, garages, hôtels), on remarque d'abord le triangle Opéra-Réaumur-Richelieu où se dégage toujours une majorité de magasins de vêtements, de

galeries d'art et d'antiquaires. Puis se détachent des zones plus spécialisées : habillement et ameublement pour les rues du Mail et d'Aboukir ; bijoux et articles pour touristes rue de Rivoli ; philatélie et numismatique le long des arcades ouest du Palais-Royal ; l'avenue de l'Opéra est le domaine des agences de voyage ; les abords immédiats du Palais-Royal, à l'Ouest et au Sud, sont le siège des théâtres, spectacles et boîtes de nuit ; les hôtels se regroupent d'une part dans le triangle Opéra-Richelieu-Réaumur et d'autre part vers les Halles. On remarque aussi la présence aux alentours du Palais-Royal, de nombreux magasins de fournitures de bureau.

Cependant si certains secteurs continuent à connaître une activité commerciale, on peut noter que la zone centrale, allant de la Bourse à la Bibliothèque Nationale et au Palais-Royal, est beaucoup moins riche en activités de ce type ; elle joue même, dans une certaine mesure, un rôle de répulsion commerciale et les commerces existants eux-mêmes semblent être en perte de vitesse. L'activité commerciale de cette zone correspond essentiellement à la présence d'employés : bars, snacks, restaurants et fournitures de bureau. D'autre part les axes de construction des bureaux neufs le long de la rue Vivienne et à l'Ouest de la rue Réaumur chassent peu à peu les magasins. Les galeries Vivienne et Colbert sont en voie de disparition, les boutiques des arcades du Palais-Royal en déclin, commencent à laisser le pas aux bureaux et les parties donnant sur la rue Montpensier se transforment en garages. Révélant le déclin commercial relatif de la zone, l'évolution entre 1954 et 1962 de la contribution des patentes plaçait les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements parmi ceux où les augmentations les moins fortes de toute la capitale pouvaient être constatées.

L'animation nocturne a tendance à se ralentir pour l'ensemble du quartier. On peut toutefois distinguer un secteur qui reste très actif : les grands boulevards, une zone de régression qui se localise essentiellement autour des Halles ; enfin le Palais-Royal qui ne connaît qu'une activité extrêmement limitée malgré la présence de plusieurs théâtres. La concurrence de la rive gauche et des activités « à la mode » de Saint-Germain-des-Prés réduit for-

tement la fréquentation des restaurants et des spectacles de toute cette zone. L'extension des activités tertiaires dans le quartier du Palais-Royal se traduit enfin par des difficultés accrues pour la circulation : le cœur de la zone est devenu un important carrefour automobile ; la rue de Rivoli et l'avenue de l'Opéra permettent le passage de 2500 voitures à l'heure aux heures de pointe mais des rues comme la rue des Petits-Champs, la rue de Richelieu, la rue Ste-Anne supportent un trafic de transit tout-à-fait disproportionné par rapport à leur taille. Les flux de voitures constituent une véritable contrainte.

Quant aux transports en commun, et en particulier les autobus, ils sont bien développés dans l'ensemble du secteur et assurent une desserte assez satisfaisante en ce qui concerne le nombre de lignes, sinon du point de vue de la rapidité du transport, considérablement entravée pour les autobus par la lenteur de la circulation en général.

Enfin, le stationnement pose des problèmes aigus, les voitures à l'arrêt, malgré la multiplication des interdictions, gênant aussi bien le trafic des voitures que la circulation des piétons. Les rues étroites entourant le Palais, les places prestigieuses, les cours principales permettant l'accès aux jardins, sont transformées en parkings au détriment des cheminements piétonniers.

Montée des bureaux, perte de vitesse des activités commerciales, affaiblissement de l'animation, surtout nocturne, engorgement du trafic, tous ces phénomènes à la fois se traduisent et s'expliquent par la forte baisse de la population résidante dans ces quartiers. De 1962 à 1968 en effet, le quartier St-Germain-l'Auxerrois perd 22% de sa population résidante, pourcentage le plus fort enregistré à Paris. Cette baisse n'est guère beaucoup moins importante pour les autres quartiers : Palais-Royal : — 14,6%, les Halles : — 8,5%, Gaillon : — 12,4%, Vivienne : — 16,9%, Mail : — 12,5%,... Ainsi le quartier du Palais-Royal qui a longtemps été le symbole d'une animation exceptionnelle, d'une zone commerciale florissante, d'un habitat de qualité est, de la sorte, malgré tout le potentiel que lui donnent les monuments et les ensembles historiques qu'il renferme, sur le point de perdre à jamais ces caractéristiques traditionnelles et sa vocation profonde.



## Propositions pour la réanimation du Palais-Royal.

Cette analyse du contexte et de l'environnement du Palais-Royal permet de voir à quel point une tentative pour sortir ce dernier de son assoupissement n'a de sens et de chances de succès que dans le cadre d'une stratégie générale concernant l'ensemble du cœur historique de la cité. Mais elle peut donner, dans le même temps, à cette politique l'un de ses points d'appui les plus favorables. Un ensemble architectural exceptionnel, dont l'essentiel a été respecté, existe et fournit, avec ses jardins, ses places, ses galeries, ses passages couverts, des occasions extraordinaires de mise en valeur. Le quartier est environné sur tout son pourtour de points d'intense fréquentation dont les courants peuvent être dérivés ou attirés. Les pressions, si elles gagnent rapidement à la périphérie du quartier, si elles se dessinent aux abords même du Palais-Royal, n'ont pas encore atteint le degré où il devient presque impossible ou immensément coûteux de les combattre.

La réanimation du Palais-Royal est, de la sorte, tout à la fois l'un des enjeux et l'un des atouts d'une action d'urbanisme concernant la totalité du centre rive droite. Aucun résultat durable ne peut être obtenu au Palais-Royal, indépendamment d'interventions à plus longue portée et à plus grande échelle concernant toute cette partie de la ville. Mais inversement, peu d'opportunités comparables à celles qu'offre ce quartier peuvent être trouvées pour «accrocher» une politique cherchant à susciter une véritable auto-défense du vieux centre de Paris contre les pressions qui en dénatureraient le caractère ou qui feraient disparaître la diversité des fonctions.

La réanimation du Palais-Royal est ainsi en premier lieu conditionnée par une politique d'ensemble concernant le cœur historique de la capitale.

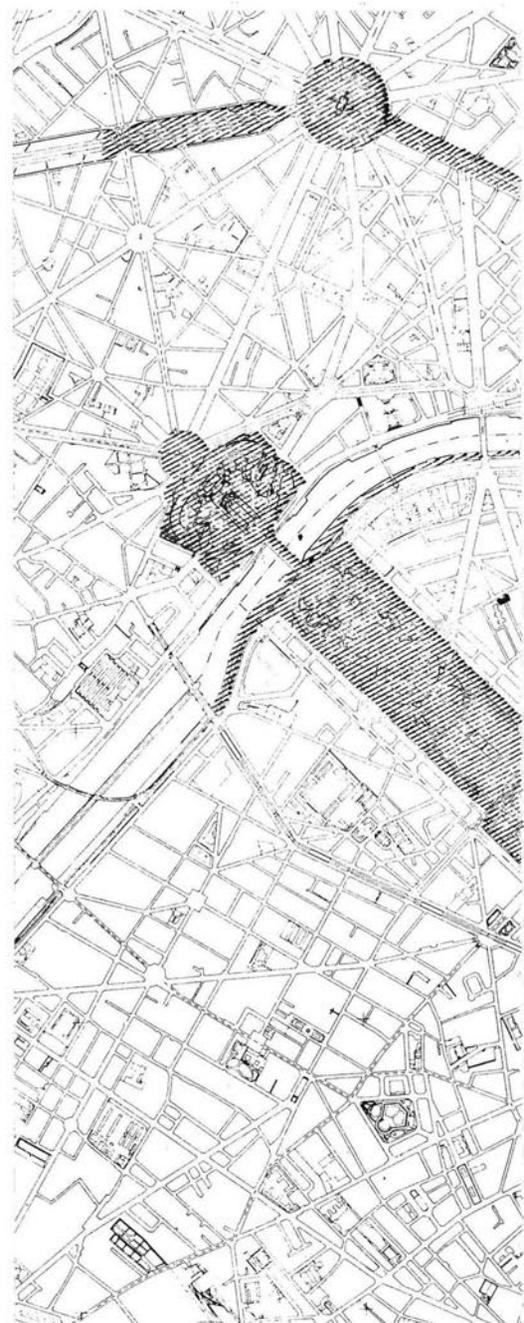
Le premier élément consiste à y combattre l'extension «en tache d'huile» du centre des affaires. Trop à l'étroit,

celui-ci déborde peu à peu sur les quartiers limitrophes dont il compromet le caractère. Les îlots anciens où les activités perdent leur dynamisme, et l'habitat de sa qualité, sont la proie naturelle de cette extension galopante. Il convient d'opposer à cette évolution tous les obstacles concevables: législation de l'agrément et des redevances, règlement d'urbanisme, fixation des coefficients d'occupation du sol, dispositions de protection des monuments et des ensembles historiques, etc... La dissuasion, par un ensemble de mesures purement négatives, n'aboutirait toutefois qu'à briser les reins au développement économique de la capitale si elle ne s'accompagnait d'une action positive pour offrir, en contrepartie, d'autres possibilités de localisation, choisies notamment en fonction de leur desserte, pour les futurs besoins de surface des activités tertiaires à Paris.

Tel est l'objet de la création des pôles d'emplois tertiaires, prévus au Schéma Directeur, dont le premier, dans la zone de Lyon-Austerlitz-Bercy, forme l'action prioritaire définie par le VI<sup>e</sup> Plan en ce qui concerne la capitale.

La défense contre la poussée des bureaux doit être particulièrement vigilante dans toutes les zones qu'une analyse précise de la structure urbaine, de la nature des constructions, des caractéristiques démographiques et socio-professionnelles, révèle comme particulièrement dignes d'une action de réhabilitation (cf. planche présentée ci-contre). Cette zone, avec les bâtiments classés ou inscrits qui s'y trouvent et auxquels elle donne un accompagnement intéressant, forme de véritables sites urbains qui tirent leur valeur de leur échelle, de leur ensemble et de leur pittoresque. Il convient donc d'en écarter les constructions contraires à leur animation autant qu'à leur aspect. Enfin, en ce qui concerne plus particulièrement les environs du Palais-Royal, cette défense doit être intransigeante pour les anciens passages couverts et les anciennes galeries, aujourd'hui presque désertes (galeries Colbert, Choiseul, Vivienne, etc...). Leur rénovation, à supposer qu'elle soit indispensable, doit exclure au rez-de-chaussée surtout, les activités de bureaux et n'admettre que les équipements générateurs d'animation.

Le second élément essentiel de la politique du centre rive droite, sur



laquelle toute intervention concernant le Palais-Royal doit s'appuyer, consiste dans la mise en œuvre de l'opération de rénovation des Halles. Il s'agit en effet, selon le projet définitivement adopté, de tirer parti de l'extraordinaire desserte en moyens de transports collectifs assurée à ce secteur, par suite de la venue du RER et du prolongement de la ligne de Sceaux, pour y développer un centre d'animation très puissant, combinant des activités et des équipements de toute nature: culture, sport, loisirs, distractions, commerces, tourisme, espaces verts, accueil international, etc... Le flot de fréquentation, le courant de vie, le dynamisme



nouveau ainsi suscités au voisinage immédiat du Palais-Royal, offrent à ce dernier sa meilleure chance d'être gagné par la contagion et de prendre part à cette renaissance souhaitée de la rive droite, en tant que point fort de l'animation urbaine à Paris.

Dans la conduite de l'opération des Halles, toutes les dispositions susceptibles de permettre la plus grande transparence et les plus larges possibilités de contacts et d'échanges avec les quartiers voisins doivent, par conséquent, être prises.

Un contexte favorable étant de la sorte créé par ces actions générales ou extérieures au quartier du Palais-Royal

proprement dit, des interventions directes doivent tendre à lui rendre la vie qui l'a aujourd'hui abandonné.

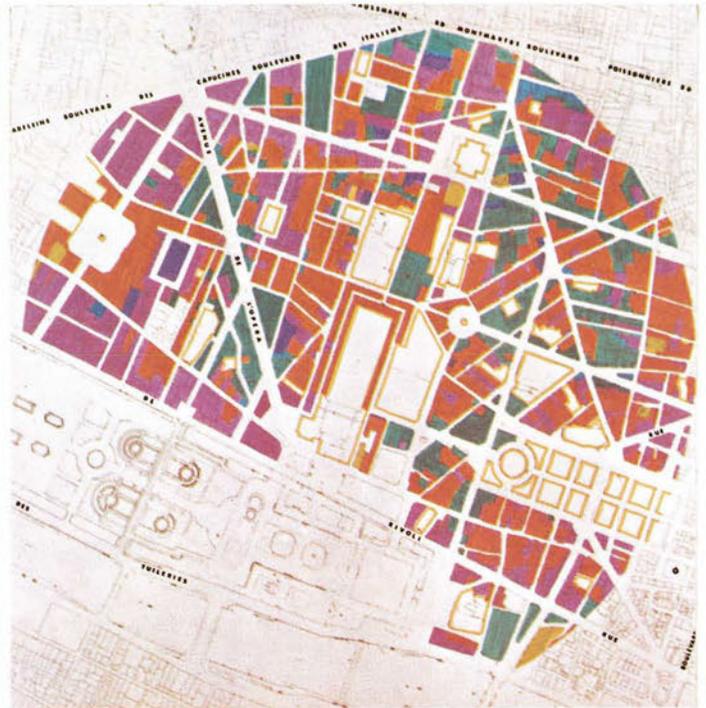
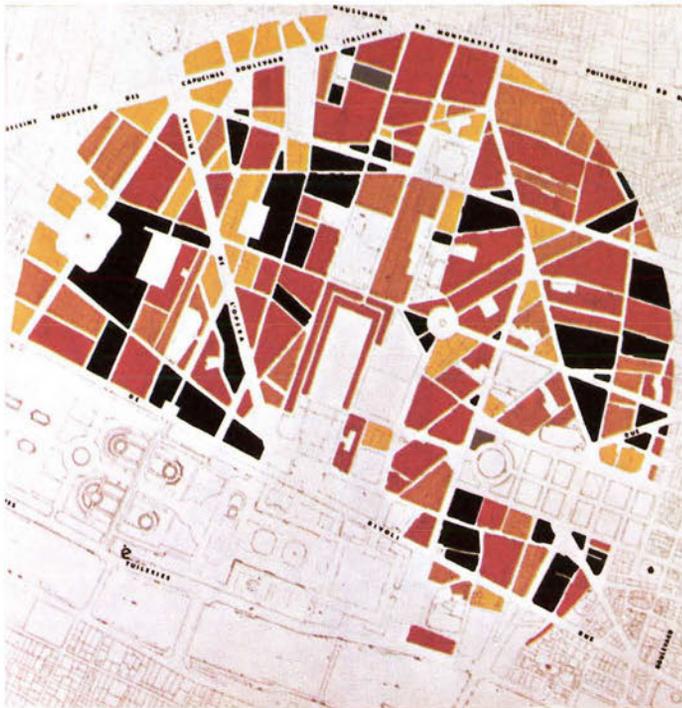
Un premier ensemble de mesures consiste à reconstituer, entre tous les «points forts» du quartier, la possibilité d'un cheminement piétonnier continu, intégré de manière aussi étroite que possible à la vie quotidienne des abords. Un cheminement principal devrait s'étendre depuis le jardin du Louvre, au Sud, jusqu'à la Bibliothèque Nationale et aux galeries qui l'environnent, au Nord.

A cette fin, il s'agirait en priorité d'éliminer les obstacles qui s'opposent à cette grande communication Nord-

*Cette carte représente l'ensemble des zones sensibles du centre historique de la capitale, justiciables d'une politique de protection, de réanimation ou de réhabilitation.*

Pourcentage  $\frac{\text{immeubles d'habitation}}{\text{ensemble des immeubles}}$  par îlot.

AGE DES IMMEUBLES



POURCENTAGE PAR ILOTS DES LOGEMENTS AVEC L'EAU COURANTE

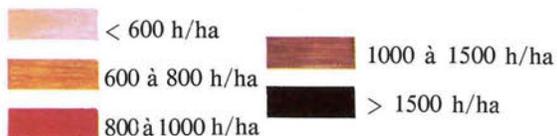


1954 1962



DENSITE NETTE A L'HECTARE

1962



NOMBRE DE PERSONNES PAR PIECE

1962



POURCENTAGE SUPERIEUR A LA MOYENNE DE PARIS (Tolérance de 10 %)



1954



1962

	Pourcentages de Paris	
	1954	1962
 Ouvriers, apprentis, manœuvres, contre-maîtres	46,72	43,86
 Cadres moyens, employés, artisans, patrons, petits commerçants	42,86	44,34
 Cadres supérieurs, professions libérales, patrons	10,40	11,79

## POUR UNE RENAISSANCE DU PALAIS-ROYAL

Sud : toutes les entrées principales sont bouchées de parkings ou barrées de grilles et d'interdictions empêchant le passage : parking du Louvre ; fermeture de la grande galerie voûtée du Louvre dans la partie occupée par les services du Ministre des Finances ; parking de la place du Palais-Royal ; grilles et parking de la Cour de l'Horloge du Conseil d'Etat ; grilles et parking de la Cour d'Honneur du Palais-Royal, partagée par plusieurs grandes institutions (Affaires culturelles, Conseil Constitutionnel, Comédie Française, etc...) ; grilles enfin des jardins de la Bibliothèque Nationale. Si l'on veut que le Palais-Royal revive, il faut qu'il s'ouvre, qu'il devienne lieu de passage et non plus oasis dissimulée derrière de véritables barricades qui en défendent l'accès et la liaison avec les autres espaces majeurs des alentours. Il faut donc que tous ces obstacles tombent au moyen de solutions pour le stationnement des véhicules qui seront esquissées plus loin et au prix, pour diverses administrations, de sacrifices quant à l'autonomie de leur « pré carré » : prises isolément, elles auraient toutes les chances de s'y refuser ; dans le cadre d'une politique globale de l'environnement touchant le secteur, qui en est tout particulièrement digne, il serait au contraire peu concevable qu'elles n'y consentent pas. Ainsi serait créée la possibilité d'un cheminement vraiment exceptionnel, permettant notamment aux nombreux touristes français et étrangers qui se pressent au Musée du Louvre et auxquels le Palais-Royal est caché, presque interdit, de le découvrir et de s'y rendre. Ce cheminement ne serait plus coupé que par le passage de quelques voies de circulation automobile, impossibles à détourner ou à enterrer : rue de Rivoli, rue Saint-Honoré, rue des Petits-Champs.

Sur cet axe principal de promenade, il s'agirait ensuite de brancher toute une série de ramifications, achevant de « désenclaver » le Palais-Royal, multipliant les transparences et les communications avec les alentours et toutes les richesses qui s'y trouvent. L'aménagement des passages existants

et la création de nouveaux passages devraient relier les arcades du Palais-Royal à la rue de Montpensier et à la rue de Richelieu. A plus long terme, on devrait pouvoir découvrir, à certains endroits, le Palais-Royal en parcourant la rue de Richelieu, au travers de rez-de-chaussée ménageant des transparences sur la rue de Montpensier.

De même, les entrées du jardin, rue de Beaujolais, devraient être réaménagées et mises en relation, d'une part avec les galeries Colbert et Vivienne, d'autre part avec la Bibliothèque Nationale. Le passage de la galerie Colbert donnant sur les jardins de la Bibliothèque Nationale doit être rouvert, une communication établie avec la galerie Vivienne, dont le passage vers la Place des Petits-Pères, serait également réaménagée. La galerie Choiseul ferait l'objet de transformations conçues dans le même esprit : amélioration du passage Sainte-Anne ; aménagement du plus grand nombre possible de boutiques, de manière à former des transparences avec la rue Dalayrac. Enfin, depuis les jardins de la Bibliothèque Nationale, devenus accessibles, le passage serait possible vers la Cour d'Honneur, la Grande Galerie et le square Louvois.

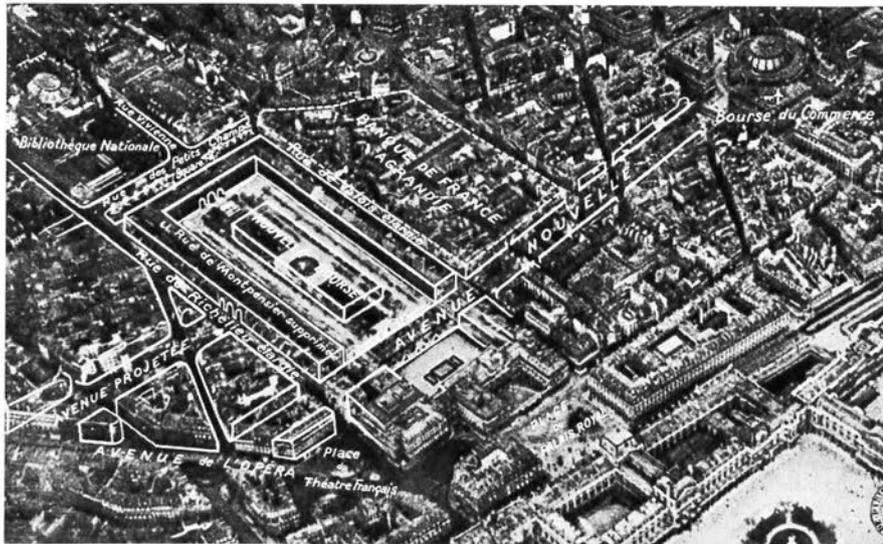
Tout ce dispositif serait renforcé par un autre cheminement essentiel, plus à l'Est, depuis l'Institut de France, la passerelle des Arts, la Cour Carrée du Louvre, la place Saint-Germain-l'Auxerrois où la circulation des voitures devrait être supprimée grâce à la construction d'un passage souterrain qui se combinerait avec une opération de parking, au lieu, en procédant à la réalisation de ce seul équipement, de former un bouchon à cette traversée indispensable, puis la rue Marengo, aménagée en espace de commerce et d'animation, jusqu'à la galerie Véro Dodat et la rue Jean-Jacques-Rousseau.

L'ensemble de ces espaces se relierait enfin avec le grand jardin et le forum des Halles, exclusivement réservés à la circulation piétonnière et rendus aussi perméables que possible à la vie des quartiers avoisinants.

Cette re-création d'un réseau aussi exceptionnel de cheminements piétonniers, de lieux de rassemblement, de points d'intérêt artistique ou architectural, d'espaces verts, au voisinage de zones d'attraction très denses et de

moyens de desserte extrêmement puissants, doit entraîner par elle-même la renaissance des activités commerciales, artistiques, culturelles, distractives de ce secteur dont c'est la vocation profonde. De grandes expositions de sculpture, d'architecture, de peinture, d'histoire, de mode, d'artisanat, de mobilier, etc... « éclatées » au long de ces itinéraires, dans des espaces tantôt fermés, tantôt ouverts, pourraient au départ aider à cette redécouverte du quartier par le public, et à sa relance économique. On imagine, par exemple, l'attrait extraordinaire que pourrait avoir une rétrospective de la sculpture, s'étendant depuis les salles et les jardins du Louvre, les arcades du Palais-Royal, le Hall de la Comédie Française, les galeries Colbert et Vivienne jusqu'aux salles d'expositions de la Bibliothèque Nationale. Les boutiques actuellement vides dans les galeries ou sous les arcades pourraient être temporairement et sommairement aménagées par les artistes ou collectivités exposantes. D'autres modes d'attraction peuvent encore être recherchés : par exemple, l'installation au Palais-Royal de la Bourse du timbre de collection, actuellement fort mal située au Rond Point des Champs-Élysées. La naissance, le développement d'un courant de fréquentation doivent enfin être facilités par des mesures concernant le jardin du Palais-Royal proprement dit. Emanant d'institutions publiques, de telles décisions pourraient intervenir sans difficultés excessives :

- Il convient d'obtenir, dans le cadre de la politique de mise en valeur de l'environnement et de défense des ensembles historiques, que la Banque de France renonce à la transformation progressive en bureaux de l'ensemble des locaux qui lui appartiennent le long des arcades est bordant la rue de Valois et qu'elle y favorise, par tous les moyens, la réouverture des boutiques.
- On peut penser que le Ministère des Affaires Culturelles et la Caisse Nationale des Monuments Historiques pourraient, pour leur part, tirer un parti plus intéressant, et plus conforme aux thèses qu'ils défendent légitimement en toute occasion, des espaces dont ils sont détenteurs dans cette même galerie est.



*La fin du XIX<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> virent s'échafauder plusieurs propositions aberrantes de transformation du Palais-Royal, dans une tradition prétendument haussmanienne, où les considérations circulatoires étaient prédominantes. Voici, avec ses alignements rabotant les rues trop étroites (rue de Richelieu, rue des Petits-Champs, rue de Valois) ses percées trouant et morcelant l'ensemble du Palais-Royal, et l'étalement des édifices publics (Banque de France, nouvelle Bourse), l'un des plus redoutables de ces projets, celui de Bloch-Levalois. (1910).*

• Enfin, toujours à la diligence du Ministère des Affaires Culturelles, l'éclairage du jardin et des galeries (12 lampadaires sur 60 sont éclairés le soir), devrait être très rapidement amélioré et renforcé, la propreté et le bon entretien des galeries mieux assurés, et les règlements concernant la fréquentation et l'équipement du jardin assouplis. C'est ainsi que restaurants et cafés devraient être autorisés à installer des terrasses à la périphérie du jardin.

Comme on le voit, il est peu d'endroits sans doute à Paris où il dépende autant d'institutions publiques, par des décisions touchant à la gestion de leur propre domaine, de permettre le lancement d'une grande opération d'urbanisme sans grands travaux. Ces institutions sont, il est vrai, fort nombreuses, fort dispersées, fort absorbées aussi par les missions qui relèvent de leur spécialité. La conduite d'une pareille opération de réanimation ne peut donc se concevoir que par la mise en place d'un organisme investi de cette mission par l'Etat et par la Ville de Paris et associant les collectivités et la population concernées.

Une seconde série de mesures doit, dans un deuxième temps, assurer à cette opération majeure, un accompagnement convenable. Il s'agit peu à peu de rendre leur caractère, en y «repensant» l'aménagement de l'espace, à certaines zones limitrophes du Palais-Royal (par exemple, les rues de Montpensier, de Valois, de Beaujolais, la rue Molière, la rue Thérèse, la rue Jean-Jacques Rousseau, etc...). Ces rues étroites, qui ne servent qu'au sta-

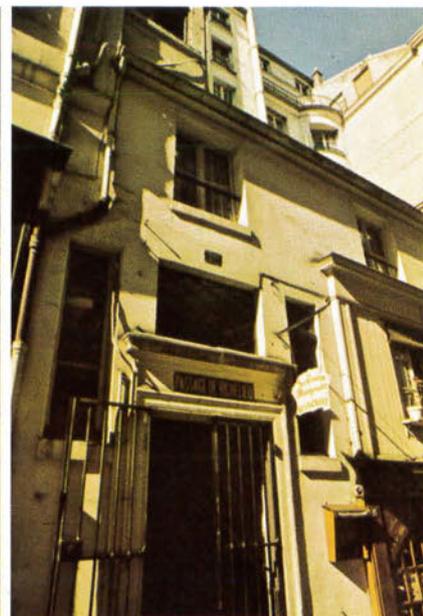
tionnement des riverains et à l'écoulement de filets de trafic, seraient débarrassées des voitures qui les encomrent. Une nouvelle perception de la rue, en fonction du promeneur, pourrait alors être recherchée par la suppression des trottoirs, l'installation de dallages, la création de placettes (par exemple près de la Fontaine Molière), la remise en valeur, partout où cela est possible, des anciennes ordonnances des rez-de-chaussée. Ces aménagements permettraient de revaloriser les commerces riverains et de provoquer ou d'accélérer la restauration spontanée des immeubles. Les expériences de cette nature, conduites à Rome, autour de la Place Navone, de la place Sainte Marie du Trastévère, de la place Margana et de la place de Trévi et sur trois itinéraires préférés: l'Aurélio, le Solario et le Trastévère, donnent l'exemple de ce qui pourrait être recherché à cet égard.

Ces différentes mesures seront facilitées, à long terme, par une réorganisation des principes de la circulation et du stationnement dans le centre de Paris, et supposent la mise en œuvre, de manière plus immédiate, d'interventions précises et réalisables dans un avenir relativement proche. La disparition des parkings qui encomrent les entrées du Palais-Royal et les espaces majeurs du quartier, réclame en contrepartie, la construction de garages souterrains. L'encombrement par le métro du sous-sol de la place du Palais-Royal y interdit l'implantation de cet équipement. Malgré les campagnes qui se sont déclenchées à ce propos, le jardin même du Palais-Royal aurait pu lui

convenir si le problème de l'accès pouvait être heureusement résolu. Si la destruction de divers jardins par ce type d'installations est rarement justifiable, il est peu d'espaces à Paris qui se seraient davantage prêtés que le Palais-Royal à un remodelage entraîné par une pareille opération. Le cadre architectural aurait admirablement convenu à une sorte de vaste place dallée, plantée d'arbres, ornée de pelouses et de bassins, sur laquelle auraient débordé les terrasses des futurs cafés et restaurants riverains. Cet aménagement, un peu dans l'esprit de la place Saint-Marc à Venise, présentait certainement un intérêt au moins égal à ce jardin, particulièrement poussiéreux et où les arbres n'atteignent de toute façon pas une grande dimension, que nous connaissons aujourd'hui. «Si l'on dallait ces jardins et laissait les cafés répandre leurs terrasses en plein air, sans doute verrions-nous revivre ce parc à fantômes» écrivait d'ailleurs Jean Cocteau.

Mais l'implantation des trémies d'accès pose des problèmes pour le moment insolubles. Dans le jardin même, elles sont inconcevables. Place Colette, elles risquent de compromettre cet espace. Rue du Colonel Driant, elles se heurtent aux exigences de sécurité de la Banque de France dont elles longeraient les fameuses caves aux Trésors: il faudrait prévoir un chemin de ronde et des dispositifs de sécurité!

Ce projet étant de la sorte difficilement réalisable, il n'y a guère que par l'aménagement souterrain d'un vaste ensemble de parkings sous les jardins du Louvre, du Carrousel et des



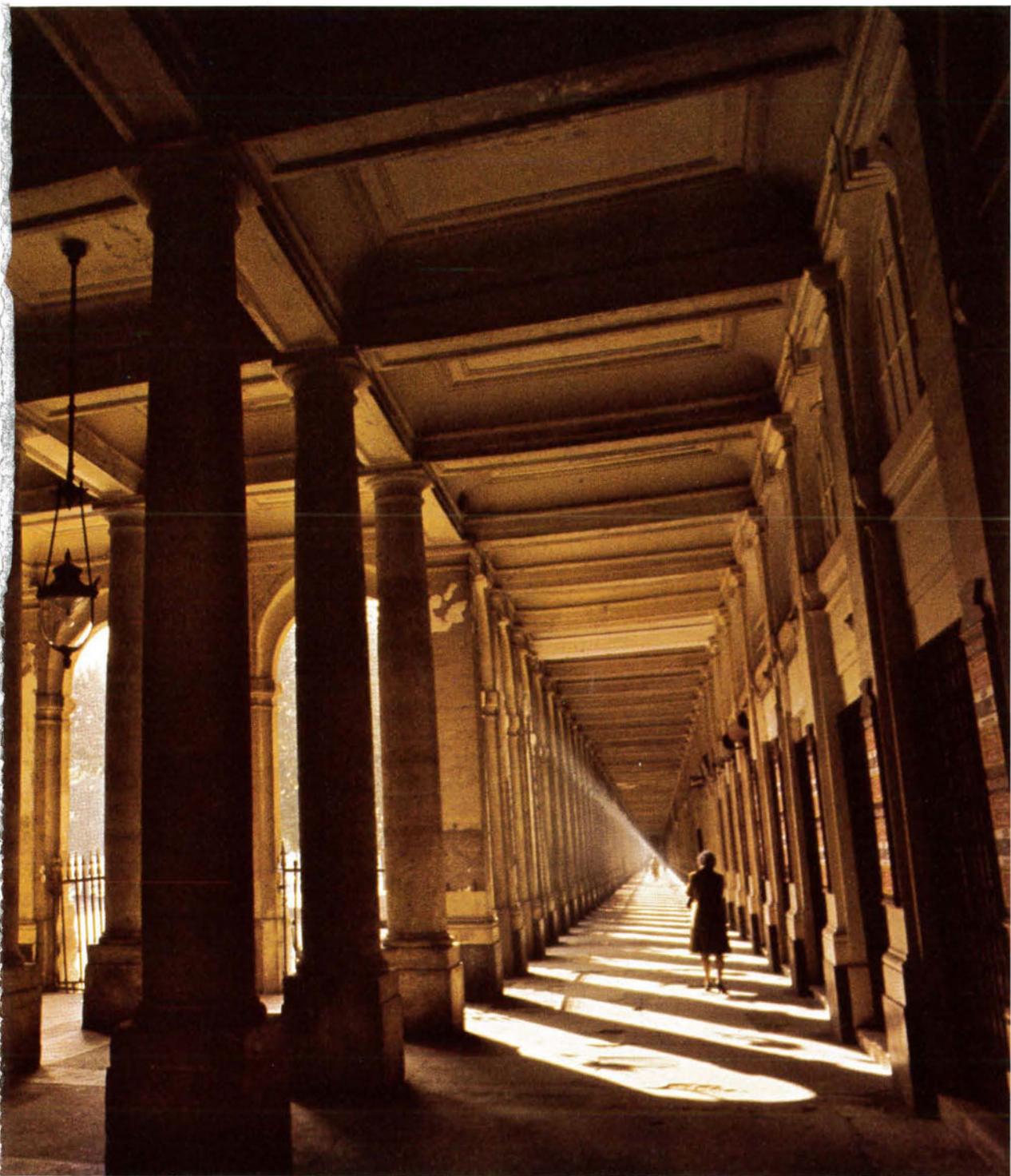
*Créées au XIX<sup>e</sup> siècle, les merveilleuses galeries du Palais-Royal sont aujourd'hui le plus souvent désertes, désuètes, décadentes. Certaines sont même menacées d'être détruites au profit d'occupations plus rentables. Elles expriment pourtant, bien en avance, l'une des solutions que certaines grandes villes étrangères commencent à mettre en pratique aujourd'hui, pour recréer des cheminements animés dans le cœur de la cité étouffée par l'automobile.*





*Formant un réseau exceptionnel de liaisons entre tous les espaces majeurs du quartier, assurant transparences et ouvertures sur les grands courants voisins de passage, ces galeries pourraient jouer un rôle décisif pour « désenclaver » le Palais-Royal, et retrouver une vie, une fonction, une fréquentation en rapport avec leur passé et avec le charme de leur ensemble comme de leurs détails décoratifs.*





POUR UNE  
RENAISSANCE DU  
PALAIS-ROYAL

Tuileries, que des solutions pourraient être trouvées. En particulier sous les jardins du Louvre, les projets d'extension de certaines salles et galeries du Musée, devraient se combiner et non s'opposer à la réalisation de cette opération. L'extraterritorialité des quelques mètres carrés entourant la statue de La Fayette, offerte à Paris par les Etats-Unis, ne doit pas non plus constituer un obstacle insurmontable. La part occupée aujourd'hui dans le stationnement de surface par les voitures des fonctionnaires du Ministère de l'Economie et des Finances, donne à celui-ci une responsabilité particulière dans le lancement de cette entreprise indispensable. La grande galerie du Louvre étant ouverte au passage, c'est ainsi, à une centaine de mètres au plus, que les voitures, chassées de la place et des cours du Palais-Royal trouveraient une possibilité de stationnement. La renaissance dans Paris d'un quartier autrefois si prestigieux semble bien mériter «sacrifice», même de la part d'administrations prestigieuses.

*A. Passage Choiseul (et Ste-Anne), square Louvois et abords de l'annexe Banque de France.*

*B. Galeries Colbert et Vivienne, église Notre-Dame-des-Victoires, place et rue des Petits-Pères, place des Victoires et abords.*

*C. Palais-Royal et abords, rues Montpensier, Beaujolais, etc.*

*D. Galerie Vero Dodat, rues du Pélican, J.-J. Rousseau, etc.*

*E. Jardin du musée du Louvre.*

*F. Galeries et passages situés autour de la Bourse.*

Enfin, si les principes du réaménagement souhaitable de la circulation dans l'ensemble du quartier apparaissent clairement, leur mise en œuvre est subordonnée à une action générale concernant l'accès en voiture particulière au centre de Paris et à des améliorations des transports collectifs qui relèvent d'une étude générale à ce niveau:

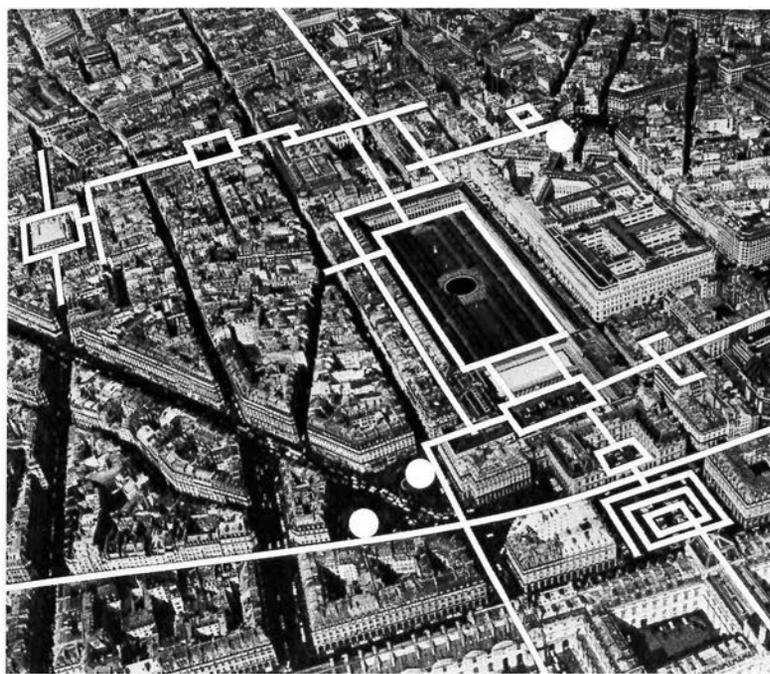
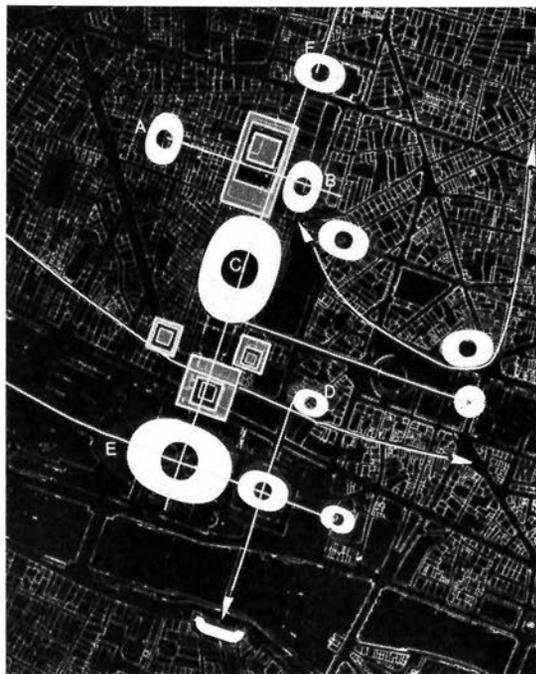
- Le trafic automobile de transit

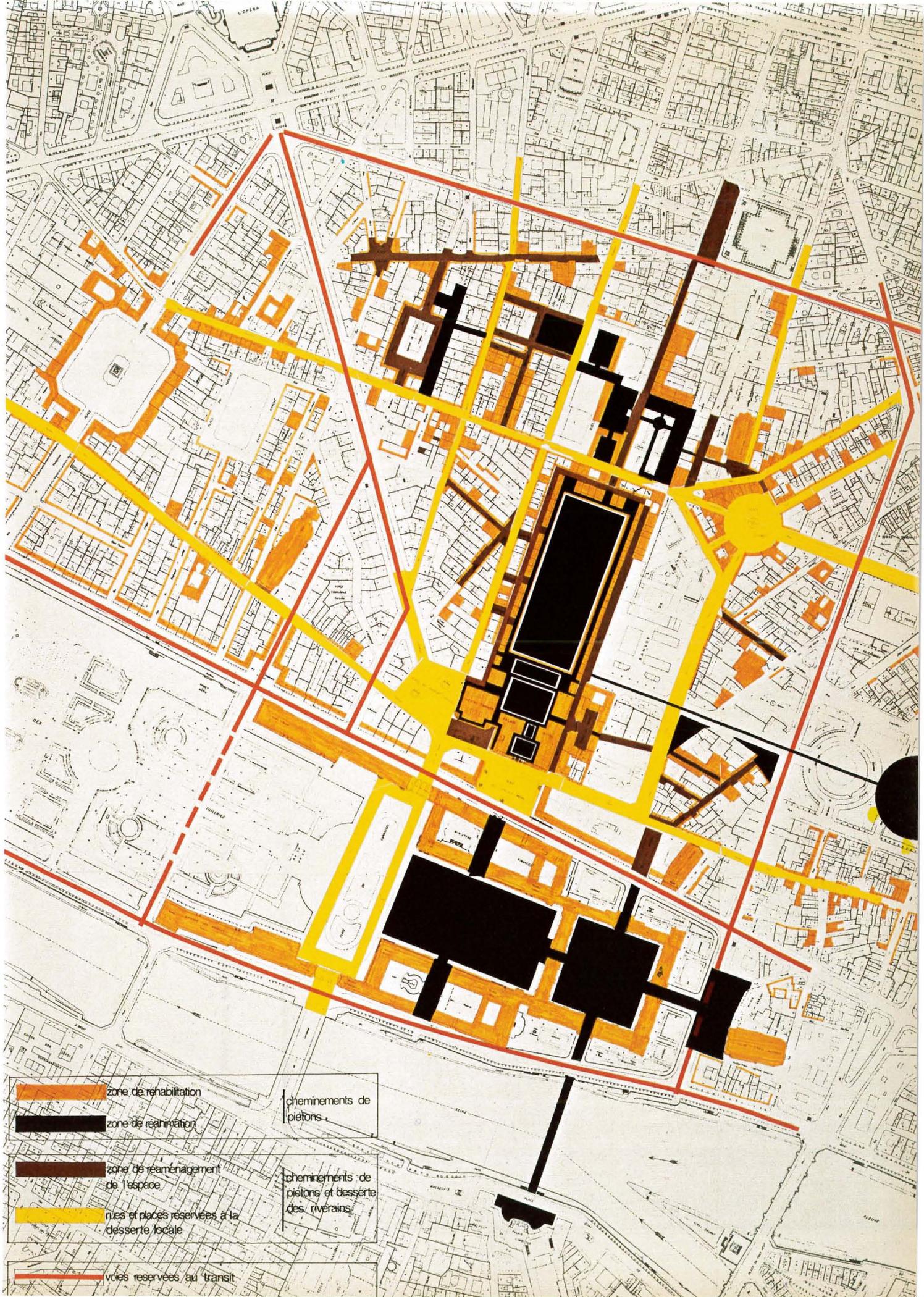
serait rejeté, par toutes les mesures concevables, sur les seuls grands axes situés en bordure du secteur: avenue de l'Opéra, rue du Quatre-Septembre, rue du Louvre, rue de Rivoli.

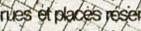
- A l'intérieur de la zone ainsi délimitée, les voies étroites, incapables, sans une grave détérioration de supporter la charge qui est aujourd'hui la leur (rue de Richelieu, rue Saint-Honoré, rue Sainte-Anne, rue des Petits-Champs), seraient réservées à la desserte. Le transit y serait dissuadé par une combinaison de sens interdits, rejetant l'automobiliste sur les axes extérieurs, la vitesse y serait limitée et le stationnement réservé à un temps très court et sévèrement contrôlé.
- Enfin, sans doute serait-il souhaitable un jour de décharger la place du Palais-Royal où le passage serait réservé aux bus et aux taxis, tandis que le flot des voitures particulières serait détourné par la rue de l'Echelle et la rue des Pyramides.

Ces dernières transformations ne sont sûrement pas pour un avenir proche. Mais elles se borneraient, en tout état de cause, à étendre et à exploiter le succès d'une opération de renaissance du Palais-Royal dont rien n'interdit au contraire qu'elle soit immédiatement entreprise.

*Cet article a été rédigé à partir d'une étude de l'APUR menée sous la direction de M. Solinas.*





	zone de réhabilitation		cheminements de piétons
	zone de réanimation		cheminements de piétons et desserte des riverains
	zone de réaménagement de l'espace		voies réservées à la desserte locale
	voies réservées au transit		



# MAINE MONTPARNASSE AVANT LA TOUR



l'opération  
en elle-même

Maine-Montparnasse, image et symbole d'un « nouveau Paris » a élevé sa masse de verre et de béton au cœur de l'ancien quartier Montparnasse, lieu d'élection des artistes du monde entier durant l'entre-deux guerres. Demain, une tour de 200 m, la plus haute d'Europe complétera cet ensemble et dominera Paris, témoignage de dynamisme de la capitale, diront les uns, preuve d'une déshumanisation de la vie urbaine moderne, affirment déjà les autres. Qu'en est-il aujourd'hui de cette opération ?

L'opération Maine-Montparnasse a été décidée longtemps avant que le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris ne préconise le création de « pôles » de développement des activités tertiaires dans la capitale. Dans l'esprit du Schéma Directeur ces pôles de développement, « noyaux très puissants créés au voisinage immédiat des points de rupture de charge que sont les gares », doivent atteindre un certain nombre d'objectifs très précis :

- faire face à un accroissement des emplois du secteur tertiaire ;
- organiser leur localisation dans la ville et de préférence vers l'Est parisien afin d'y compenser la diminution des emplois industriels et artisanaux ;

- mieux employer le potentiel actuel et futur des transports et fixer une partie des flux migratoires aux alentours des grandes gares ;
- mettre à profit le lancement d'une vaste opération pour créer des équipements manquants et des logements ;
- susciter le développement et le renouvellement des quartiers environnants ;
- utiliser au maximum un espace «de valeur» concentré.

Il est indéniable que Maine-Montparnasse répond effectivement à un certain nombre de ces objectifs et, à ce titre, l'opération a été comprise dans le Schéma Directeur sous la dénomination de «pôle d'accompagnement». Mais il reste qu'elle répond mal ou seulement d'une manière fragmentaire à certains autres objectifs d'un pôle de développement tertiaire. Il est cependant encore difficile de juger Maine-Montparnasse, étant donné l'inachèvement de l'opération, étant donné aussi la connaissance incomplète que l'on a des projets de rénovation et des travaux futurs dont le tissu environnant fera l'objet. L'insuffisance de l'information, de données statistiques assez récentes, jointe à la lenteur avec laquelle les effets d'une telle implantation sont ressentis, limitent l'analyse.

Néanmoins l'urbaniste peut déjà tirer de l'opération Maine-Montparnasse un certain nombre de renseignements, voire même d'enseignements tant sur la mise en œuvre d'une implantation de ce type et de cette ampleur que sur les conséquences qu'elle peut avoir sur le tissu environnant.

## La genèse de l'opération

### Historique.

La gare de Maine-Montparnasse a été construite à la limite du Paris urbanisé en 1850 et à mi-chemin de la Seine et de la limite actuelle de la ville. Elle occupait une superficie importante, 8 ha, au Sud de la capitale, à la jonction de trois arrondissements, le 6<sup>e</sup>, le 15<sup>e</sup> et le 14<sup>e</sup>, densément et anciennement peuplés.

Dès 1934 un projet prévoyait la reconstruction de la gare afin de permettre un regroupement des installations et de faire face à une augmentation du trafic de banlieue.

Lorsque, après la guerre, l'idée fut reprise, les besoins de la SNCF avaient changé aussi bien en ce qui concerne le volume du trafic que du point de vue purement technique.

En 1953 la SECDOC (Société d'Etudes pour la Construction sur les Domaines Concédés) élabora un premier projet qui fut rejeté en 1957 et il fut même envisagé alors un report de la gare en banlieue. Peu après le projet, sous l'impulsion de M. Pisani, fut repris et prit la forme d'une opération d'urbanisme. Il put être mené à bien grâce à la création d'une Société d'Economie Mixte pour l'aménagement du secteur Maine-Montparnasse (S.E.M.A.M.M.) au capital de 100 millions de francs financé par la Ville de Paris et la SNCF qui y participent chacune pour 35%, les 30% restants étant les apports de la Société Auxiliaire de la Caisse Nationale des Marchés de l'Etat (20%) et du Groupement Foncier Français (10%).

Il s'agissait donc d'un projet d'une ampleur particulière qui devait aboutir à la création d'un grand centre d'affaires. Dès l'origine Maine-Montparnasse fait donc figure d'opération d'envergure devant avoir des conséquences importantes sur le quartier où elle s'implante et sur Paris d'une façon générale.

### Un projet d'envergure.

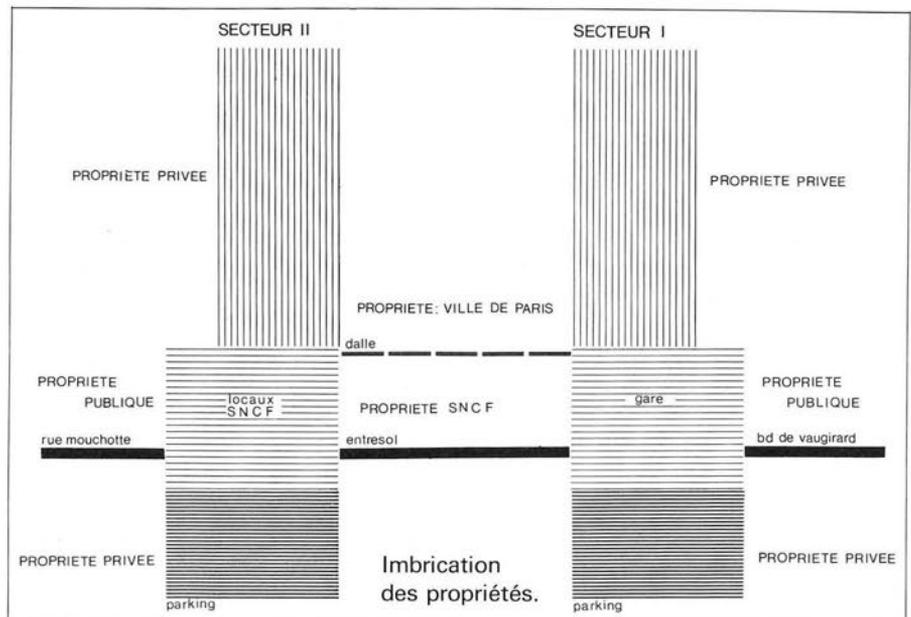
L'opération Maine-Montparnasse comprend deux zones, l'une, située sur l'emplacement de l'ancienne gare, et délimitée par la place du 18 juin 1940, les rues du Départ et de l'Arrivée et l'avenue du Maine. Elle constitue le secteur III qui ne sera achevé qu'en 1973 et comprendra :

- une tour de bureaux de 200 m de haut (112 000 m<sup>2</sup>) ;
- un socle occupant la totalité du terrain constructible où s'installeront un centre commercial et des équipements divers avec en sous-sol 40 000 m<sup>2</sup> de parkings.

La seconde zone, beaucoup plus vaste, est située au droit de la gare actuelle et est encadrée par l'avenue du Maine, les boulevards de Vaugirard et Pasteur, le pont des Cinq-Martyrs et la voie nouvellement ouverte dite du Commandant Mouchotte. La réalisation de l'ensemble est actuellement achevée. Elle recouvre trois zones dont les affectations sont sensiblement différentes :

**Le secteur I**, le long des voies ferrées côté 15<sup>e</sup> arrondissement, comprend :

- en sous-sol, sur 5 niveaux : 40 000 m<sup>2</sup> de parkings ;
- au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage : les locaux de la SNCF ;





- puis, sur 17 étages: 87 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 22 000 m<sup>2</sup> affectés aux logements. Ces logements, au nombre de 250 sont destinés à être loués.
- Le secteur II**, le long des voies ferrées, côté 14<sup>e</sup> arrondissement, comprend :
- en sous-sol: 24 000 m<sup>2</sup> de parkings et des locaux SNCF ;
  - un centre de tri postal de 27 000 m<sup>2</sup> installé près du pont des Cinq-Martyrs
  - 17 étages soit 68 000 m<sup>2</sup> de logements locatifs répartis en 750 unités.
- Le secteur IV**, le long de l'avenue du Maine, comprend :
- en sous-sol 40 000 m<sup>2</sup> de parkings ;
  - la nouvelle gare SNCF ;
  - quinze étages de bureaux SNCF sur 54 000 m<sup>2</sup> de plancher.

### Une formule intéressante.

L'opération Maine-Montparnasse est un bon exemple de ce que peut permettre une collaboration ouverte et efficace entre le Privé et le Public.

Les terrains constituent l'apport de la S.N.C.F., l'opération reçoit le soutien financier de l'Etat mais le financement est assuré principalement par des sociétés privées.

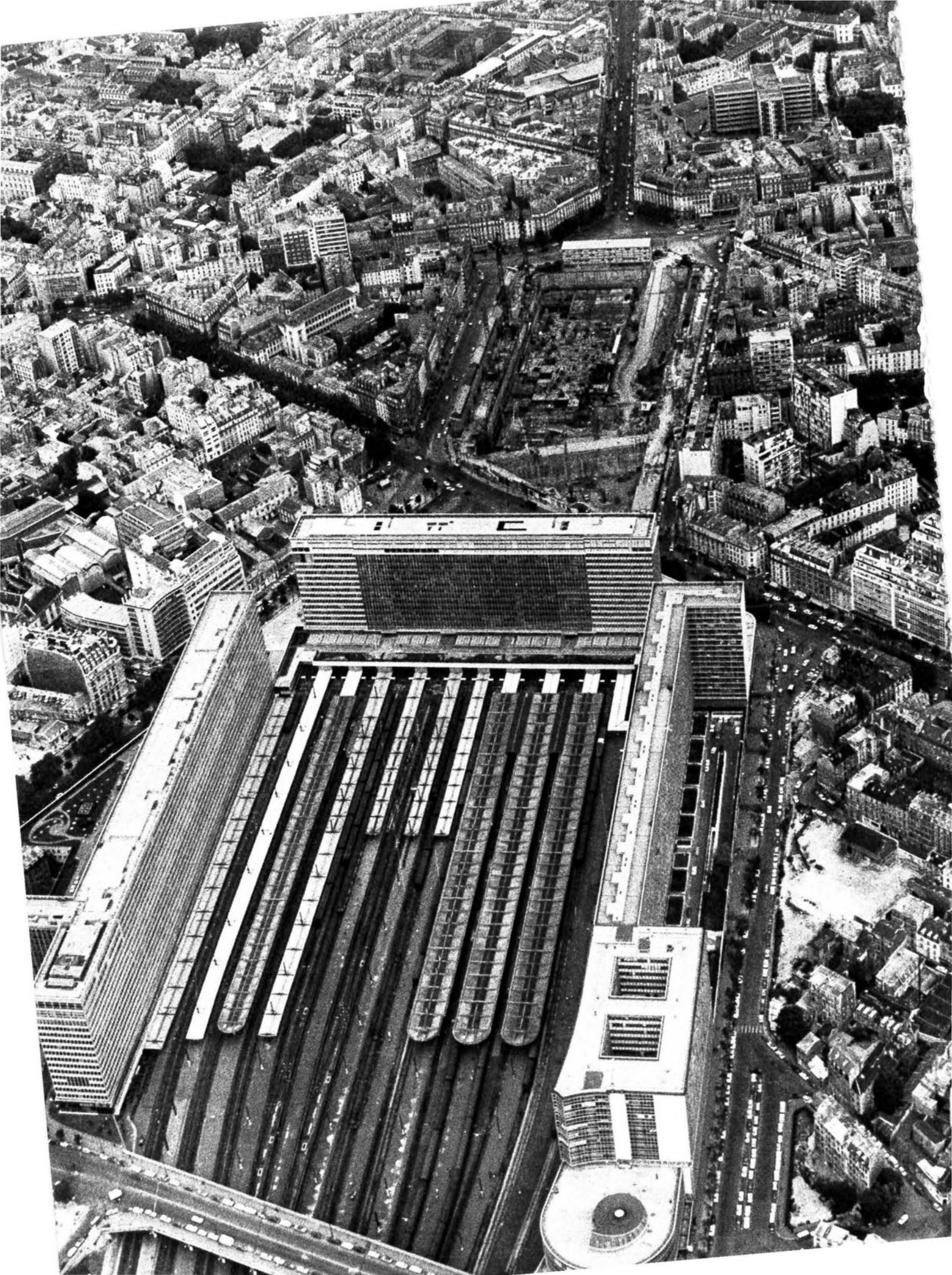
La S.E.M.A.M.M., créée en 1958, est sans doute l'une des premières sociétés d'économie mixte à remplir véritablement la fonction fixée par le

décret de 1955. Elle a dû faire face à deux catégories de problèmes. Les uns étaient traditionnels: étudier un programme d'urbanisme d'ensemble, assurer la promotion de l'opération, mettre au point les conventions à passer entre les acquéreurs, la S.N.C.F., la Ville de Paris et, le cas échéant, l'Etat, élaborer des règles de copropriété et de gestion, contrôler le respect des servitudes architecturales et des conventions relatives à l'exécution du programme. Les autres étaient plus nouveaux et tenaient à l'imbrication même des domaines privés et publics. Les décisions qui ont été prises constitueront sans aucun doute des précédents tant en matière de responsabilité qu'en matière de domanialité ou de propriété.

Les terrains, du fait de leur aménagement par la S.E.M.A.M.M., ont vu leur valeur quadrupler, ce qui a permis, sans qu'il en coûte rien à la collectivité, de financer la construction de la nouvelle gare et de poursuivre les études d'aménagement tout en assurant la surveillance et la coordination des travaux, ce qui a permis enfin de financer les dépenses de viabilité engagées par la Ville de Paris.

Il y a là une expérience qui apportera sans aucun doute un enseignement précieux pour toute opération future.

*Le long du secteur II, consacré pour l'essentiel au logement, une nouvelle voie, la rue du Commandant-Mouchotte a été tracée et sépare Maine-Montparnasse des ilots insalubres promis à une prochaine rénovation dans le cadre de l'opération Plaisance-Vandamme.*







**P**our supporter la masse des 115 000 tonnes de la tour qui reposent sur une surface de base relativement faible de 2 000 m<sup>2</sup>, les fondations ont été établies avec un soin particulier. Elles s'enfoncent jusqu'au banc de craie compacte dont le toit se trouve à 62 m au-dessous du sol et s'ancrent à 6,50 m de profondeur dans cette couche résistante de terrain. Ce système d'appuis doit enjamber, grâce à des poutres de béton précontraint, le tunnel de la ligne de métro n° 6.



**T**rès exactement en son milieu, celle-ci traverse le futur bâtiment. Il a fallu, sans interrompre un seul instant le trafic ni provoquer le moindre mouvement de l'ouvrage, le reprendre totalement en sous-œuvre par des injections de consolidation et la construction de murs de soutènement, avant de dégager complètement le tunnel. Un mois en avance sur les prévisions, les fondations profondes de la tour viennent à la fin octobre d'être achevées. Installée coté rue de l'Arrivée, une centrale à béton d'une capacité de 400 mètres cubes par jour alimente ce chantier. Un équipement analogue doit être établi du côté de la rue du Départ.

**A**u pied de la tour, une grande plateforme au-dessus du passage souterrain de l'avenue du Maine viendra se relier à la nouvelle gare Montparnasse tandis que des immeubles commerciaux et un centre sportif borderont la place du 18 juin.



**L**e total des travaux est estimé à 700 millions de francs 1969. La livraison des locaux est prévue de décembre 1972 à juillet 1973.

Au-dessus des îlots voisins, souvent dégradés, les flèches des grues de ce gigantesque chantier dessinent un ballet menaçant qui laisse pressentir pour l'avenir leur inéluctable transformation.



## La gare, élément de départ de l'opération

Gare et transport ferroviaire sont à l'origine de Maine-Montparnasse ; aussi pour apprécier les effets directs de l'opération faut-il tout d'abord examiner la circulation ferroviaire et les modifications de trafic suscitées, ou escomptées, par l'installation de la nouvelle gare.

### Activité de la gare Montparnasse.

Précédemment la gare occupait toute la superficie actuelle de l'opération et était divisée en deux : la gare Montparnasse pour la banlieue et la gare du Maine pour les grandes lignes. La nouvelle gare, outre les halls d'accueil, d'arrivée et de départ comprend des bureaux à l'usage des services administratifs et commerciaux de la S.N.C.F. Spécialisée dans la desserte de la Bretagne dont le trafic est faible et irrégulier avec des maximums périodiques correspondant aux périodes de vacances, Maine-Montparnasse n'assure d'autre part qu'une faible part du trafic de banlieue. En effet le réseau se concentre sur une seule ligne avec seulement 7 stations : Vanves, Clamart, Meudon, Sèvres, Chaville, Viroflay, Versailles, l'embranchement vers Montfort l'Amaury n'ayant qu'une importance minime. Ces dessertes, restées peu nombreuses et géographiquement très limitées, assurent un trafic voyageurs pratiquement inchangé malgré la modernisation de la gare : le trafic journalier intéresse 50 000 personnes (arrivées et départs), soit 12 000 000 de voyageurs par an empruntant les lignes de banlieue contre 103 000 000 pour l'ensemble des autres gares parisiennes.

Le trafic sur les grandes lignes intéresse 7 200 000 voyageurs par an contre 12 000 000 pour la seule gare d'Austerlitz. Il est vrai que Maine-Montparnasse souffre de ne pas constituer une tête de ligne internationale. Rien n'a été prévu lors de la reconstruction de la gare pour modifier cet état de fait : l'unique ligne de banlieue est concurrencée par deux autres lignes suburbaines, la première aboutissant à la gare des Invalides, la seconde à la gare Saint-Lazare, c'est-à-dire dans deux quartiers qui sont, à des degrés inégaux il est vrai, des centres d'affaires et qui surtout sont bien reliés à tout le centre rive droite.

La mauvaise desserte du centre traditionnel des affaires à partir de Montparnasse, jointe à sa situation de quartier peu actif, expliquent le peu

d'attractivité de cette gare pour les banlieusards du Sud d'autant que le secteur irrigué par Montparnasse est moyennement peuplé et composé de cadres moyens et supérieurs qui ont tendance à préférer les transports individuels. La S.N.C.F. a prévu, mais sans fixer de date, un raccordement vers Trappes qui pourrait bouleverser le profil actuel du trafic banlieue. Il est à noter d'autre part qu'une éventuelle liaison entre l'aménagement de Maine-Montparnasse et celui de la gare de Vaugirard et de la gare d'Austerlitz pourra être étudiée.

### Le rôle de la gare Montparnasse.

La gare, partie intégrante de l'opération a-t-elle marqué le quartier par des éléments autres que ceux qui sont communs à toutes les installations ferroviaires ? La gare, proche des nouveaux lieux de travail et de résidence constitue-t-elle un motif essentiel pour venir travailler ou habiter Montparnasse ? A l'heure actuelle, la réponse doit sans doute être négative. Les entreprises du secteur I (5 500 emplois) citent rarement la gare comme ayant motivé préférentiellement leur implantation. Le personnel ne paraît pas avoir envisagé de déménagements pour ce motif. Les réactions des résidents donnent des résultats tout aussi négatifs car ils habitaient auparavant, dans leur très grande majorité, à Paris où se situe également leur lieu de travail.

Dans l'état d'avancement actuel de l'opération, la gare paraît incapable de retenir ou d'attirer à ses abords une forte population.

Cependant, l'achèvement du secteur III (11 000 emplois) peut, à brève échéance, bouleverser cet état de fait.

### Bureaux et logements, deux fonctions surajoutées avec un inégal succès

Lorsque le projet d'aménagement de Maine-Montparnasse fut repris, les besoins de la ville avaient changé : il lui fallait, en particulier, faire face à une très forte demande de locaux de bureaux, donc résoudre le problème de l'implantation des sièges sociaux et des activités tertiaires hors des quartiers traditionnels d'affaires. Le recul de la gare Montparnasse en libérant une importante surface au sol permettant la création d'un grand centre d'affaires et par là-même donnait une nouvelle fonction à tout le quartier. Il apparut pourtant que donner à Maine-Montparnasse un caractère uni-fonctionnel était une erreur

et deux immeubles d'habitations à caractère essentiellement locatif furent intégrés à l'ensemble.

### Une fonction tertiaire prédominante.

La fonction de bureaux est devenue la fonction la plus importante de Maine-Montparnasse : plus du quart de la superficie commercialisable (251 000 m<sup>2</sup> sur un total de 668 000 m<sup>2</sup>) leur est consacré ; pour l'instant seuls 141 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont achevés et occupés et, de ce fait, l'étude est incomplète et les effets sur l'environnement difficiles à cerner.

Les entreprises installées à Maine-Montparnasse sont d'une nature particulière. Quelques traits communs à toutes ces sociétés se dégagent déjà : ce sont, dans leur grande majorité, des sièges sociaux de sociétés d'importance nationale et quelquefois même internationale où dominent très largement les cadres et les ingénieurs qui sont en contact avec une clientèle spécialisée, donc restreinte. La prédominance des sociétés appartenant à ce qu'il est convenu d'appeler le « tertiaire supérieur » s'explique par les possibilités de regroupement qu'offre l'opération en raison de son importance même ainsi que par les prix élevés pratiqués tant à la location qu'à l'achat et qui opèrent une sélection sévère, sans doute voulue, au nom du prestige dont on souhaitait entourer l'opération.

Pour évaluer l'intérêt de la solution « centre d'affaires type Maine-Montparnasse », pour des entreprises de commandement ou tout au moins appartenant au tertiaire, il convient de dégager et de hiérarchiser les motifs de l'installation des sociétés composant l'échantillon. Sur une dizaine d'entreprises interrogées, sept ont évoqué en premier lieu le besoin de locaux lié parfois au souci de regrouper plusieurs services au sein d'un même établissement d'autant plus que le caractère fonctionnel et le modernisme des locaux se prêtent bien à une réorganisation technique. Seules les banques, en particulier le CCI, ont invoqué pour motif principal de l'installation de leurs agences l'apport considérable d'une clientèle nouvelle du fait de l'opération elle-même et des effets en chaîne escomptés sur ses abords.

Les autres motifs les plus souvent invoqués sont la proximité de la gare et d'un réseau de transport important, la position centrale, la facilité de communication qui en résulte et enfin le désir de rester dans le quartier.

D'une façon générale, les entreprises installées à Maine-Montparnasse,

quelle que soit leur taille, sont des entreprises en progression très rapide donc aux besoins d'extension très importants et qui, pour ne pas freiner leur essor dans l'avenir, soit décentraliseront une partie de leurs services (Air-France dans le futur aéroport de Paris-Nord), soit envisageront de nouveaux transferts. Il en résultera sans aucun doute une très forte mobilité de ces sociétés d'autant plus que les premiers acquéreurs ont bénéficié d'avantages importants qui augmenteront la plus-value qu'ils peuvent tirer de leurs locaux.

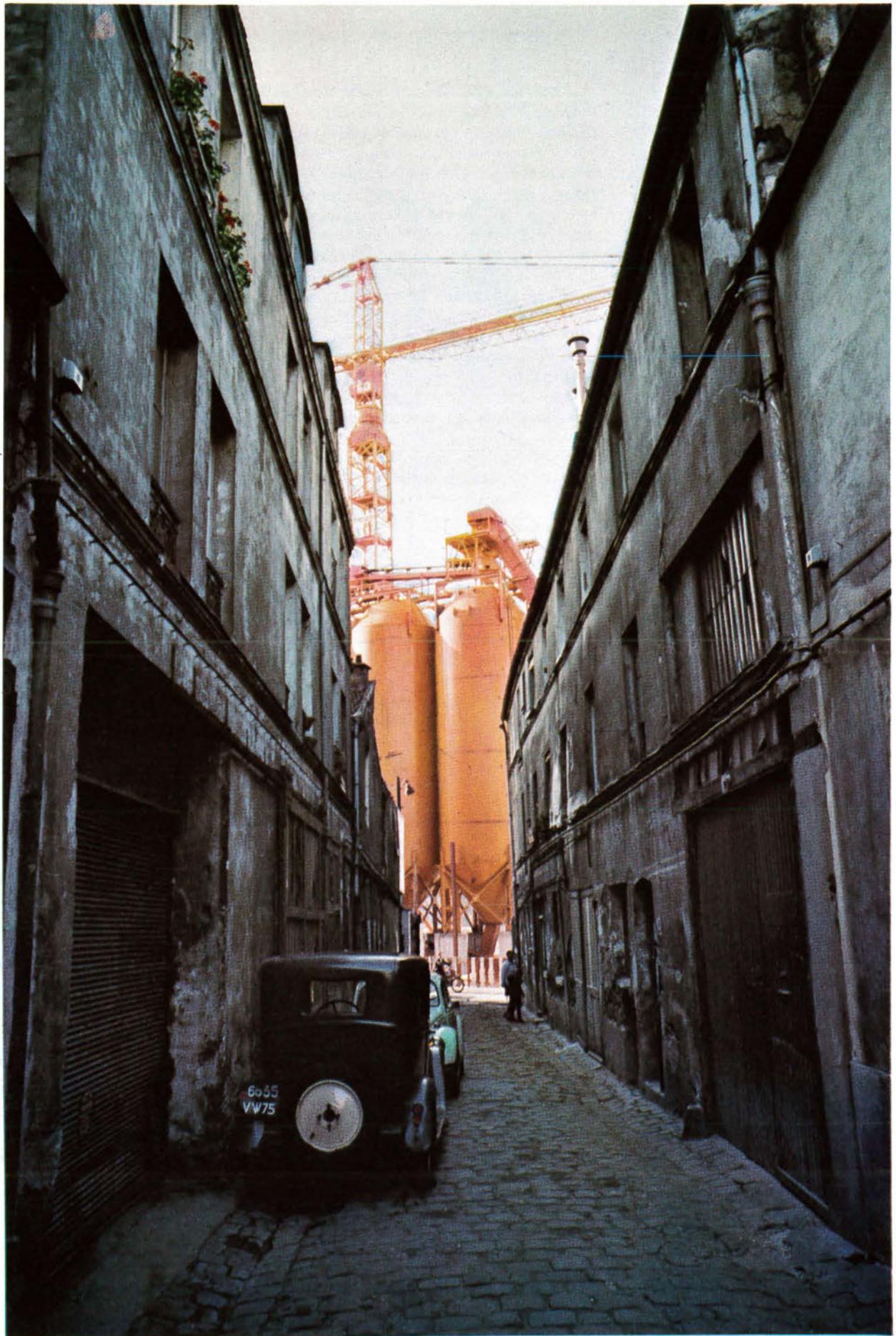
**Les nouvelles conditions de travail présentent des inconvénients qui n'ont pas tous été surmontés.** L'adaptation aux conditions de travail et de vie dans un « immeuble tertiaire » implique, des personnes physiques comme des entreprises, une modification profonde de la mentalité et des conditions d'approche des problèmes. Le laps de temps écoulé depuis l'installation à Maine-Montparnasse est trop court et l'échantillon trop réduit pour que la portée d'une telle analyse ne soit limitée, mais déjà elle permet de faire le partage entre les sujets d'irritation superficiels qui vont parfois jusqu'à provoquer de véritables réactions passionnelles et les problèmes plus profonds qu'il faut

éviter de retrouver dans les grandes concentrations d'emplois tertiaires ultérieures.

C'est la première fois qu'à Paris, près de 10 000 travailleurs (emplois des secteurs I, II, IV) venant d'horizons très différents, allant de la petite société privée jusqu'à la très grosse entreprise nationalisée, se trouvent réunis dans un même lieu spécialement conçu et aménagé pour des activités tertiaires. Laissons de côté les premières réactions imputables au dépaysement, à l'inachèvement de l'opération, à la nouveauté de la conception architecturale pour examiner les difficultés rencontrées au niveau des entreprises et du personnel. La circulation verticale est, dans l'ensemble, jugée assez satisfaisante et rapide ; mais elle est devenue un sujet quotidien sinon de mécontentement, tout au moins d'irritation, car elle rappelle constamment aux usagers le poids et l'importance d'une société, en l'occurrence Air-France. La circulation horizontale est autrement difficile : pour passer d'un bloc à un autre, il faut redescendre au rez-de-chaussée. Pourtant, la concentration des relations de travail est bien présentée comme l'un des plus grands avantages des concentrations d'emplois tertiaires. La mauvaise liaison entre des

*Les installations de la S.N.C.F. à la gare Montparnasse ont fourni l'occasion de cette opération et lui ont donné sa justification fondamentale. Cependant la spectaculaire modernisation de la gare n'a peut-être pas été conduite avec un souci suffisant de former, avec les autres moyens d'accès à la zone (métro, voirie automobile), un complexe de transports véritablement intégré.*





entreprises qui devraient pourtant avoir l'impression d'appartenir à un ensemble commun est encore accentuée par le manque d'établissements collectifs. En effet chaque société a, selon sa taille et sa politique personnelle, ses propres équipements qui vont de la cantine au restaurant d'entreprise, de la simple salle de réunions aux bibliothèques. Cet individualisme fort bien accepté dans une opération immobilière normale se révèle tout à fait insatisfaisant lorsque les entreprises, du fait de leur concentration, de leur taille et de leur prestige, participent véritablement d'un centre d'emplois tertiaires avec des besoins qui dépassent nécessairement le cadre de leurs préoccupations individuelles.

Bien plus graves sont les difficultés de circulation extérieures qui risquent, en raison même du dynamisme des entreprises, d'être, à plus ou moins longue échéance, fortement préjudiciables à l'opération. En effet les sociétés, en quittant le centre traditionnel des affaires, espéraient que les facilités d'accès et surtout de stationnement compenseraient largement l'éloignement. Or les axes de circulation, si l'on excepte la rue du Commandant-Mouchotte qui est une desserte riveraine et intéresse le secteur peu actif de Maine-Montparnasse, n'ont été ni modifiés, ni améliorés. Aussi, après l'achèvement du secteur III (11 000 emplois, galerie marchande, etc...), le surcroît de circulation de Maine-Montparnasse risque-t-il de ralentir considérablement la circulation générale. Les possibilités de stationnement sont déjà insuffisantes : ici, comme partout ailleurs dans la capitale, les places de parkings ont été accordées aux entreprises au prorata de 40% de la surface de planchers. Toutes les sociétés consultées, excepté deux, les trouvent insuffisantes et ne peuvent en louer faute d'autres places. Quant au problème du stationnement des visiteurs, il est loin d'être résolu : les parkings en sous-sol sont complets, les stationnements licites d'autant plus rares que le quartier ne se trouve pas dans la zone à stationnement réglementé.

A l'échelon individuel aussi les problèmes n'ont pas manqué ; ils prennent valeur d'exemple car ils se sont révélés constants. L'adaptation, passées les premières réactions qui furent souvent violentes (Alpha-Montparnasse, Fresnes-Montparnasse, la « cage ouverte ») est bonne au bout de quelques années d'accoutumance et d'un certain renouvellement de l'emploi. Il faut souligner que ce renouvellement n'est pas dû, comme

on aurait pu le penser, à la nouvelle localisation des entreprises mais au contraire n'intervient qu'au bout d'un certain temps. Il faut noter que, mis à part un petit nombre d'employés de la « Populaire », le personnel des entreprises n'a pas essayé de se rapprocher de son lieu de travail et pour la majorité n'a pas même cité la gare comme un élément déterminant du choix du logement. Par contre, le personnel féminin qui est dans l'ensemble majoritaire, souffre du manque de petits magasins, de restaurants, de l'éloignement et de l'accès difficile des bouches de métro, de la saleté et de la vétusté du quartier.

En définitive, les entreprises et leur personnel estiment que Maine-Montparnasse n'a pas complètement répondu aux besoins d'une grande concentration d'emplois tertiaires. Toutes les sociétés s'accordent pour reconnaître que Maine-Montparnasse est resté comme un corps étranger au sein d'un quartier trop vieux et elles en rendent responsables certes le manque de dynamisme du quartier mais aussi le caractère trop limité, trop ponctuel de l'opération, son manque de diversification et sa monotonie qui n'ont pas permis que se crée une animation qui aurait obligé l'environnement à sortir de sa léthargie.

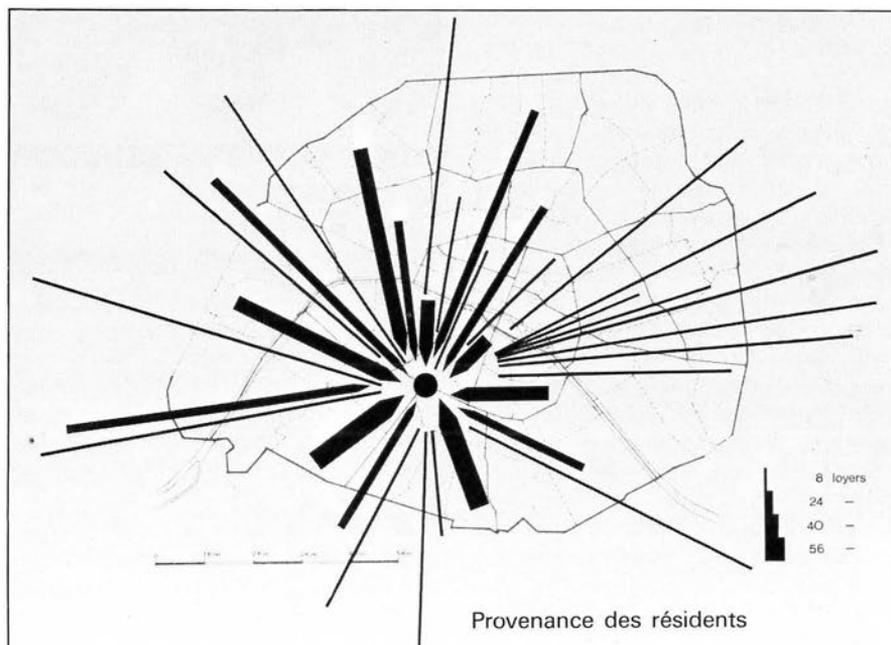
### Une fonction résidentielle complémentaire

Un complément qui s'est révélé indispensable. Le caractère trop essentiellement tertiaire de Maine-Montparnasse apparut tel que fut envisagée la construction d'un secteur résidentiel (secteur II) qui n'était pas prévu initiale-

ment dans le projet. Compte tenu de la disparité existant entre l'importance des fonctions de bureaux et de logements, peut-il y avoir entre elles compatibilité au sein d'un centre d'affaires ? La seconde trouve-t-elle ici les conditions favorables à son insertion et répond-elle à la volonté souvent exprimée de réduire le volume des migrations quotidiennes ?

Les immeubles d'habitation, en quelque sorte surajoutés au plan initial, représentent 13,4% de la superficie commercialisable et groupent seulement 1/8 de la population de l'opération. Les résidents de Maine-Montparnasse se sentent coupés aussi bien de l'ensemble tertiaire qui les entoure que du quartier auquel ils sont encore mal intégrés. La séparation, voulue à l'origine, entre les fonctions de bureaux et de logement ne facilite pas l'animation du quartier, chacune des parties agissant comme un corps isolé dirigeant son propre flux d'animation par-delà le boulevard Montparnasse le long de la rue de Rennes, du boulevard Raspail jusqu'aux abords de Saint-Germain-des-Prés et du Quartier Latin, c'est-à-dire vers les centres déjà animés du VI<sup>e</sup> arrondissement.

Une population particulière. Les résidents de Maine-Montparnasse, déjà isolés des 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements tout proches par les grands axes de circulation qui enserrent de toutes parts l'opération, se sentent en opposition brutale avec un environnement non seulement vétuste mais encore trop modeste en regard de la qualité des logements et des catégories socio-professionnelles des nouveaux locatai-



res. Ceux-ci, selon l'enquête réalisée par l'association des résidents de Maine-Montparnasse sont jeunes (78% de moins de 40 ans, 68% compris dans la tranche d'âge allant de 20 à 60 ans): le pourcentage de population active s'élève à 43% des effectifs touchés par l'enquête soit une proportion nettement inférieure à la moyenne parisienne qui est de 51%. La répartition des catégories socio-professionnelles des résidents concerne un nombre limité de classes, peu représentées par ailleurs dans l'ensemble de Paris: cadres supérieurs, hauts fonctionnaires, professions libérales et chefs d'entreprises regroupent les deux tiers de la population active alors que leurs effectifs représentent moins du quart dans le reste de la capitale; 64% des résidents actuels habitaient antérieurement Paris et plus spécialement dans les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements. Ils appartiennent dans l'ensemble à des catégories sociales élevées et tranchent nettement sur la population environnante composée au deux tiers d'ouvriers, d'employés et de personnel de service aux possibilités de logement très médiocres. Les nouveaux résidents attirés par le renom de l'opération et la proximité des quartiers animés du centre Rive Gauche se sont heurtés à des problèmes d'adaptation à un nouveau style de vie mais également à des problèmes tenant à certaines insuffisances.

**Un problème d'équipements collectifs.** Les résidents se plaignent particulièrement du manque total d'équipements collectifs internes (garderie d'enfants, locaux sociaux, centre de loisir, etc...) qui auraient permis une intégration plus rapide à la communauté nouvellement formée et peut-être une assimilation, ou tout au moins un rejet moins brutal, du quartier environnant.

Pour sa part, le quartier ancien se révéla incapable de répondre aux besoins des 2 500 nouveaux venus parmi lesquels il faut souligner la présence de plus de 400 enfants de moins de 15 ans qui ressentent tout particulièrement le manque d'espaces verts et libres. Ce problème aurait pu être en grande partie résolu si le projet, consistant à couvrir les voies ferrées par une dalle de 45 000 m<sup>2</sup> supportant elle-même un jardin, des aires de détente pour les enfants et différents locaux de service, avait abouti. Les résidents comme les chefs d'entreprises interrogés se sont déclarés favorables à un tel projet mais ont refusé d'apporter une quelconque contribution au financement du jardin sur dalle estimé à 42 millions

de francs et qui, selon eux, doit être assuré par les promoteurs et la Ville de Paris. Ce projet, dont la réalisation paraît, pour le moment difficile, a été approuvé depuis octobre 1966 par le Conseil de Paris qui a été particulièrement sensible aux avantages qu'en tireraient non seulement Maine-Montparnasse mais également tout le 14<sup>e</sup> arrondissement. De plus ce jardin pourrait constituer le trait d'union dont l'absence est si fortement ressentie entre les différentes composantes de l'opération.

Deux enseignements méritent d'être retenus pour l'implantation de nouvelles concentrations résidentielles: d'une part elles doivent être accompagnées, sinon précédées d'une amélioration de l'infrastructure des transports et d'une politique concertée d'équipements généraux; ceux-ci doivent être conçus de manière à combler le déficit des quartiers environnants et par ce biais permettre, quelles que soient les catégories socio-professionnelles des intéressés, un amalgame des populations. D'autre part l'expérience malheureuse concernant la «dalle fantôme» de Maine-Montparnasse montre bien qu'il est pratiquement impossible d'ajouter un nouvel équipement après la construction et l'occupation des locaux.



### Une opération isolée de son contexte

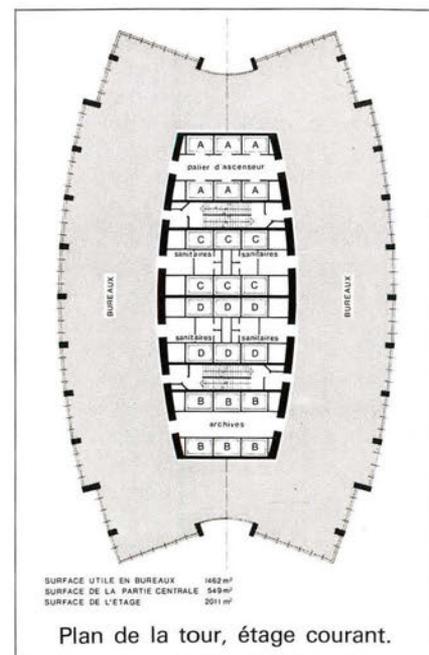
L'opération Maine-Montparnasse a été conçue uniquement comme la création d'un grand centre d'affaires sans qu'intervienne l'idée d'entraînement sur l'environnement, idée qui justement est l'une des caractéristiques essentielles des futurs pôles. Le Schéma Directeur de la Ville de Paris a repris à son compte l'opération mais en la définissant seulement comme un pôle d'accompagnement. Dans la perspective de création à Paris de pôles de développement urbain, Maine-Montparnasse étant actuelle-

ment l'opération qui par sa taille, son contenu et ses caractères, se rapproche le plus de la définition du pôle, il est important de savoir si cette opération a provoqué des transformations au niveau de la population, de l'emploi, des activités économiques, des transports, des valeurs foncières et des revenus sur les quartiers avoisinants.

L'analyse des effets de l'opération sur l'environnement concerne une période très brève; les données utilisables qui ont pu être rassemblées sont souvent d'un intérêt inégal. Elles ne peuvent permettre l'affirmation de règles générales, ne serait-ce qu'en raison des caractères spécifiques du champ géographique étudié et de l'inachèvement de l'opération (le secteur III, de loin le plus important, entraînera certainement, une fois réalisé, des transformations profondes).

Le quartier Montparnasse est situé au contact du centre historique rive gauche de Paris et des quartiers périphériques plus récents (14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements) qui s'étendent au-delà de l'ancienne enceinte des Fermiers Généraux.

Un plan de quartier de 1836 révèle que les artères principales existaient déjà: boulevard du Montparnasse, rue de Vaugirard, rue Notre-Dame-des-Champs et avenue du Maine. En 1840, la rue de la Gaité était ouverte. A cette



date, déjà, un début d'urbanisation se faisait sentir de part et d'autre de la voie ferrée. La seule voie importante créée postérieurement fut la rue de Rennes en 1860, pour relier la gare au centre des affaires de l'époque. Il s'agit d'un tissu urbain ancien: ainsi

dans un périmètre étroit autour de Maine-Montparnasse, 86% des immeubles ont été construits avant 1914.

Ce quartier est au cœur d'une zone groupant trois arrondissements très différents les uns des autres et présente de ce fait, une certaine hétérogénéité. L'opération a été, administrativement, toute entière englobée dans le 15<sup>e</sup> arrondissement dont les frontières ont été modifiées. Le 6<sup>e</sup> arrondissement a une fonction à la fois résidentielle, universitaire, artistique et commerciale : en majorité des commerces de luxe de fréquentation « exceptionnelle ». Le 15<sup>e</sup> arrondissement se signale essentiellement par une fonction résidentielle qui provoque aujourd'hui la construction de vastes ensembles à standing élevé, une fonction commerciale plus diversifiée que celle du 6<sup>e</sup> arrondissement, mais également un artisanat et une industrie encore très actifs. Le 14<sup>e</sup> arrondissement n'a pas, à l'exception de son caractère résidentiel, de fonction spécifique.

Cette diversité a rendu difficile la délimitation d'un périmètre d'étude qui a été déterminé en fonction de :

- la situation géographique au point de contact des trois arrondissements,
- des zones probables de propagation du développement dû à l'opération Maine-Montparnasse,
- du rayonnement des principaux moyens de transport,
- et enfin, des opérations de rénovation voisines.

Le choix des limites s'est porté sur les grandes artères de circulation qui créent une coupure entre deux secteurs :

- à l'Est de la voie ferrée :
  - la rue de Sèvres,
  - la rue de Vaugirard,
  - la rue de la Convention,
  - la rue Brancion.
- à l'Ouest de la voie ferrée :
  - carrefour rue de Sèvres - rue Bonaparte,
  - rue Vavin,
  - boulevard Raspail,
  - rue des Plantes et rue Gassendi,
  - rue Didot.
- enfin au Sud :
  - une ligne qui longe l'Hôpital Broussais, jusqu'à la rue Brancion et Didot parallèlement au boulevard Lefèvre.

En tout ce sont 281,97 hectares sur lesquels porteront l'analyse, soit moins de 3% de la superficie de Paris.

À l'intérieur de ce périmètre, l'analyse des différentes évolutions ne fait pas apparaître clairement pour le moment si l'opération Maine-Montparnasse a eu ou non des effets importants sur son environnement. Si dans certains

domaines l'on peut déjà observer quelques effets induits, les autres évolutions n'apparaissent pas jusqu'à maintenant directement affectées par l'opération Maine-Montparnasse.

## Des évolutions sans rapport direct avec l'opération

**Population et habitat.** L'évolution du nombre et des caractères de la population résidente ne paraît guère, dans l'ensemble, différente de celle du reste de la capitale. De 1954 à 1968 on observe une diminution générale du nombre des habitants, diminution plus nettement marquée durant les six dernières années. Trois zones démographiquement homogènes se détachent de l'ensemble du périmètre étudié :

- un noyau de forte densité situé à l'Est de l'emprise ferroviaire, et plus spécialement entre les rues de Vercingétorix, d'Alésia, des Plantes et l'avenue du Maine,
- à l'Ouest de l'emprise ferroviaire, entre le boulevard du Montparnasse et la rue de Vouillé, une zone où l'on relève les densités les plus faibles du secteur, exception faite de quelques îlots qui sont au contraire très peuplés,
- au Nord du boulevard du Montparnasse, une zone où la densité de population apparaît plus diversifiée.

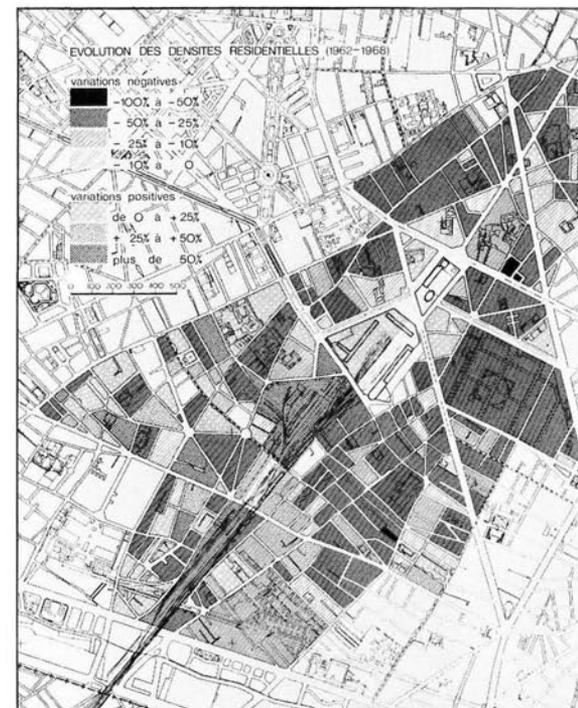
Maine-Montparnasse ne paraît pas avoir attiré, même dans ses alentours immédiats, de population nouvelle ; pas plus, il est vrai, que la rénovation du secteur Plaisance-Vandamme n'a pour l'instant suscité de baisse caractéristique de la population.

Les immeubles d'habitation qui constituent plus de 70% du tissu urbain environnant Maine-Montparnasse ont vu leurs éléments de confort s'améliorer généralement au cours de la dernière décennie sans qu'il soit possible, pour autant, d'établir une relation de cause à effet. Par contre, l'évolution des constructions neuves de 1958 à 1962 témoigne d'une certaine stagnation.

De 1962 à 1969, l'examen des permis de construire accordés laisserait croire qu'il y a eu une réelle accélération du rythme de la construction ; mais là encore il faut faire la part de ce qui tient au mouvement général de la construction dans Paris et de ce qui revient à l'influence propre de Maine-Montparnasse. Ce manque d'initiative de la part des promoteurs s'explique de diverses manières : il est certain que le tissu urbain déjà très dense du 6<sup>e</sup> arron-

dissement se prête mal à une « fièvre » de constructions telle celle que connaît en ce moment le 15<sup>e</sup> arrondissement le long « du front de Seine », c'est-à-dire fort loin de l'influence possible de Maine-Montparnasse. A ces raisons il faut encore ajouter l'inertie du 14<sup>e</sup> arrondissement qui, malgré le lancement de l'opération de rénovation de Plaisance-Vandamme, évolue peu. Enfin l'incertitude qui a entouré le lancement de Maine-Montparnasse a contribué à prolonger l'expectative prudente des promoteurs. Néanmoins la mise en chantier du secteur III a coïncidé avec une intensification des tractations sur certains terrains et une augmentation des demandes de permis de construire : autant de signes permettant de pressentir un nouvel essor de la construction autour de l'opération.

**Activités.** La réalisation de Maine-Montparnasse a-t-elle constitué un stimulant pour l'activité économique ? Là encore la réponse est des plus incertaines. Si l'on étudie les données disponibles concernant l'évolution de la population résidente et le taux d'activité du quartier, on s'aperçoit qu'il y a eu une légère baisse de la population active résidente et une diminution de près de



*La baisse des densités résidentielles entre 1962 et 1968, générale pour Paris, n'a pas été enrayée de manière sensible par les effets attractifs qu'aurait pu susciter l'opération avant même d'être terminée.*



1% du taux d'activité, évolution à mettre d'ailleurs en rapport avec le vieillissement de la population dans le périmètre étudié. Par contre l'étude de la répartition de la population au lieu de travail montre qu'un équilibre global nouveau s'est instauré entre les emplois du secteur tertiaire et ceux du secteur secondaire.

Le dénombrement des activités et des emplois industriels, établi à partir du fichier des établissements industriels et commerciaux de 1966, fait ressortir leur faiblesse comparativement à la représentation totale des activités de la zone et à la moyenne parisienne. Ceci s'explique en raison du coût élevé du terrain, de l'urbanisation ancienne et du peu de facilités offertes à l'installation d'industries nouvelles dans ce secteur où la plupart des établissements datent d'avant 1939. Enfin il faut remarquer parmi ces industries, de taille généralement moyenne, la prépondérance du bâtiment, des travaux publics, de la presse et de l'édition. Le secteur industriel paraît dans l'ensemble peu actif et l'opération, loin d'avoir suscité un renouveau de branche d'activité a, au contraire, provoqué récemment des propositions de rachat de certains établissements.

Les activités commerciales, toujours à la date de 1966, paraissent caractérisées par une faible implantation (1 commerce pour 90 habitants, alors que Paris en compte en moyenne 1 pour 45 habitants).

Le commerce traditionnel à dominante alimentaire, connaît un déclin au profit des magasins à grande surface installés à la périphérie de l'opération (Magasins Réunis, Monoprix, Bon Marché et plus récemment Inno) et des commerces de demi-luxe et de luxe qui font un effort de rénovation et de modernisation. Malgré tout, cet essor récent n'intéresse que quelques secteurs comme les librairies, les fleuristes, les magasins de confection et ne touche que certaines rues commerçantes telle que la rue de Rennes.

Les activités de bureaux, malgré l'inachèvement du secteur III de Maine-Montparnasse qui doit offrir 11 000 emplois, sont largement majoritaires. Pourtant il faut remarquer que, comparativement au reste de Paris, les 6<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements sont ceux où les surfaces de bureaux ont le plus faiblement augmenté entre 1962 et 1969 (respectivement 6 594 m<sup>2</sup> et 14 916 m<sup>2</sup>). Les nouveaux immeubles de bureaux se situent soit à la périphérie du périmètre d'étude, soit aux abords immédiats de

l'opération elle-même et sont essentiellement localisés à l'avant de Maine-Montparnasse, c'est-à-dire, dans une zone allant de l'opération vers le centre de Paris.

Quoiqu'il en soit le marché des locaux neufs de bureaux autour de Maine-Montparnasse reste peu actif. Cela est peut-être dû à la saturation de l'offre de bureaux dans la zone de l'opération et au coût élevé du terrain peu en rapport avec la médiocrité de l'environnement mais cela tient aussi aux difficultés de liaisons automobiles avec le quartier traditionnel des affaires d'autant plus que l'attraction du centre et de l'ouest de Paris est restée très forte.

**Transports.** Au stade actuel de réalisation de l'opération, Maine-Montparnasse ne semble pas avoir occasionné une surcharge notable des réseaux de transport en commun et de voirie. Néanmoins la création prochaine d'un grand nombre d'emplois dans le secteur III et la réalisation éventuelle d'importants projets relatifs au réseau de transport pourraient modifier profondément les données de ce problème.

Le réseau des transports en commun (3 lignes de métro Nord-Sud, une ligne Est-Ouest, 11 lignes d'autobus) forme dans le quartier même un maillage serré et permet d'assurer convenablement la desserte de l'ensemble du territoire parisien. Pourtant les habitants de Maine-Montparnasse critiquent tous son éloignement et ses accès difficiles. Pour l'instant, le surcroît de population engendré par l'implantation de Maine-Montparnasse n'a pas considérablement alourdi la charge du réseau. A l'avenir, le renforcement de l'infrastructure de transport en commun sera cependant nécessaire pour assurer le succès de l'opération particulièrement en améliorant ses liaisons avec le centre des affaires.

Pour l'instant, seul a été évoqué le prolongement de la ligne Invalides-Porte de Vanves vers Vélizy-Villacoublay, qui constituerait l'amorce d'un RER Nord-Sud, et le prolongement de la ligne Orléans-Clignancourt vers Bagneux. Ces extensions du réseau de métro ne sont pas spécifiques à Montparnasse et n'ont pas été envisagées en tant que telles. Aussi peut-on se demander si, dans la perspective des charges à venir, des projets beaucoup plus contraignants n'auraient pas dû être envisagés.

En matière de circulation automobile, et bien qu'il soit difficile de faire sa part à l'augmentation générale de la circulation dans Paris, les conséquences de l'implantation de Maine-Montpar-

nasse paraissent sensibles mais inégales selon les voies. De 1960 à 1967, le trafic automobile a augmenté de moitié dans la plupart des rues. Le débit a doublé sur le boulevard Pasteur et brutalement grossi à partir de 1963, sur le boulevard Raspail. Comparativement, la hausse a été faible pour l'avenue du Maine et le boulevard du Montparnasse (à peine plus de 10%).

Divers projets ont été mis au point afin d'améliorer la desserte automobile du quartier Maine-Montparnasse, qui n'en sont pas tous au même stade d'avancement.

- En tout premier lieu un souterrain, avenue du Maine, sous le secteur III, doit assurer un débit automobile sans rupture.
- Elargissement de certaines rues : rue du Départ : de 12 à 32 m ; rue de l'Arrivée : de 20 m à 48 m.
- Aménagements ponctuels de voirie dus à la rénovation de Plaisance-Vandamme.
- Construction de la radiale Vercingétorix le long des voies ferrées, côté 14<sup>e</sup> arrondissement qui doit se raccorder au boulevard périphérique (étapes de réalisation : 1969-1971-



*D'une hauteur triple de celle des bâtiments voisins et formant le gratte-ciel le plus haut d'Europe, la tour de Maine-Montparnasse devrait équilibrer les stricts et massifs volumes horizontaux des premiers secteurs de l'opération. Mais son insertion dans le paysage parisien ne manquera pas de susciter des controverses exigües.*

1972-1975) et pourrait un jour se brancher sur une rocade interne, assurant ainsi une liaison transversale rapide.

- Construction de la dite rocade dont le tracé, malgré des arrêtés récents de déclassement d'îlots, est encore incertain.

Ces projets assureront, certes, une desserte automobile convenable de l'opération et des quartiers limitrophes mais, par voie de conséquence, amèneront un afflux supplémentaire de véhicules qui, débouchant par la radiale Vercingétorix aux abords de la Gare Montparnasse, risque d'engorger les voies incapables d'assurer ces débits supplémentaires. Enfin le secteur III ne semble pas avoir bénéficié d'aménagements viaires suffisants: les deux rues du Départ et de l'Arrivée qui seront élargies ne débouchent vers le centre sur aucune voie rapide.

Les migrations alternantes entre la couronne suburbaine (principalement l'Ouest et le Sud) et la zone Montparnasse sont restées importantes, les mouvements Paris-banlieue étant toujours moitié moins nombreux que les mouvements inverses. Il est intéressant de noter que les catégories socio-professionnelles touchées par ces mouvements pendulaires sont les mêmes dans les deux cas: employés de bureaux, personnel de service, armée et police, contre-maîtres, ouvriers spécialisés et qualifiés, apprentis. Les quartiers qui attirent le plus de banlieusards sont le

XV<sup>e</sup> arrondissement (57<sup>e</sup> quartier) où les services publics et les administrations forment les 2/3 des activités, le reste étant constitué par le secteur industriel, et le 6<sup>e</sup> arrondissement (23<sup>e</sup> quartier) où les migrants se répartissent entre le secteur commercial et le secteur public. Inversement les migrants Paris-banlieue sont en majorité issus du XIV<sup>e</sup> arrondissement (56<sup>e</sup> quartier) et du XV<sup>e</sup> arrondissement. Il est frappant de constater qu'il y a parallélisme de deux mouvements en ce qui concerne la qualification et le point de départ des migrants: le problème d'une rationalisation des rapports domicile/travail est ainsi une fois encore posé.

### Quelques effets induits

Si dans l'ensemble, l'opération Maine-Montparnasse ne semble pas jusqu'ici avoir particulièrement affecté l'évolution du quartier environnant, il se peut que cela change à l'avenir. Certains indices, en particulier au niveau des valeurs foncières et au niveau de l'animation du quartier, font présager un prochain essor dû cette fois-ci directement à l'opération elle-même.

**Les valeurs foncières.** L'évolution des prix fonciers et des valeurs commerciales est un signe avant-coureur certain d'animation. Dès 1960 les prix de vente des fonds de commerce ont subi une hausse sensible et en trois ans augmentaient de près du double; les valeurs locatives étaient affectées, pour la même

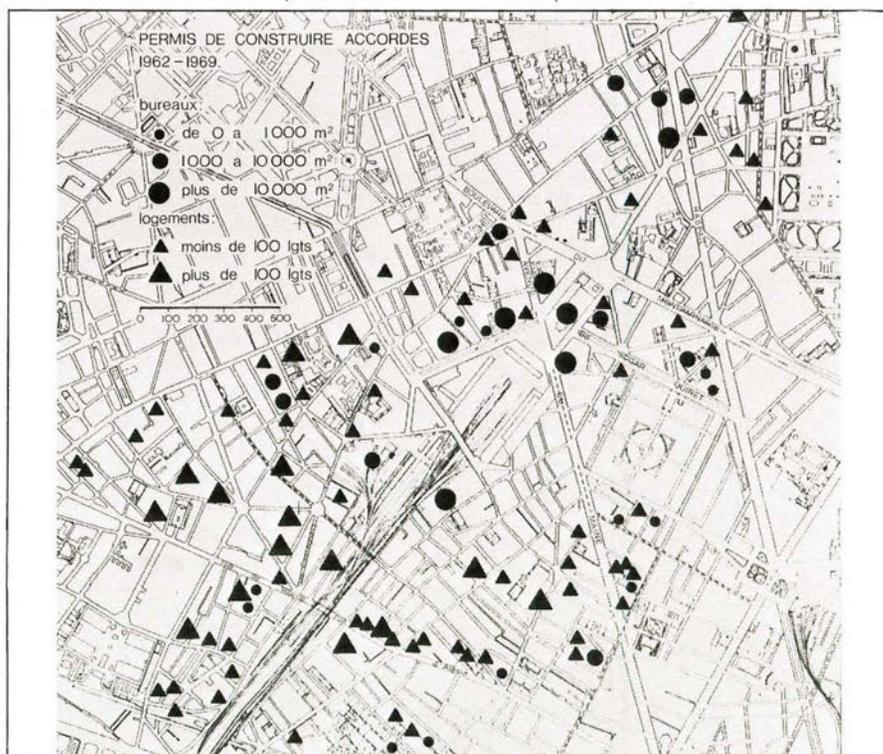
période, d'un coefficient d'augmentation comparable. Outre l'augmentation des prix résultant de la conjoncture générale, on peut raisonnablement estimer que l'opération Maine-Montparnasse a joué un rôle non négligeable dans cette évolution. Cette augmentation a dû d'ailleurs peu à peu se ralentir car au début de l'opération ce sont les commerçants eux-mêmes qui, incertains de leur avenir, firent de la surenchère sur la valeur de leur fonds, contribuant ainsi à la hausse des prix. Par contre, l'achèvement du secteur III, en stimulant la vie économique des alentours peut provoquer une nouvelle hausse des prix. Quoiqu'il en soit il y a eu nettement anticipation des particuliers, anticipation qui a certainement modifié les données qualitatives d'une partie de l'appareil commercial.

Il est plus difficile par contre de lier l'évolution du prix des appartements à l'opération. Ainsi la vente d'immeubles d'un seul tenant paraît être un bon critère pour évaluer l'influence de Maine-Montparnasse sur son environnement. Dès la première phase de l'opération les transactions étaient assez nombreuses et faisaient apparaître deux phénomènes:

- une augmentation de l'indice de prix de vente et du prix de mètre carré de parcelle;
- une augmentation de la valeur unitaire de la parcelle en fonction de la plus grande proximité de Maine-Montparnasse.

*De 1962 à 1969, le mouvement immobilier dans les îlots voisins de l'opération n'a pas présenté une importance plus grande que dans les autres quartiers analogues de Paris.*

*On note que presque toutes les opérations de commerces de bureaux se sont déroulées vers l'avant du nouveau pôle d'activité ou à son niveau immédiat, alors que les constructions de logements se localisent davantage vers l'arrière.*



Le tiers des immeubles vendus se trouve à moins de 200 m de l'opération, un autre tiers sur une artère importante bien reliée à Maine-Montparnasse; les voies de second rang ne sont pas encore touchées.

Là encore il y a vraisemblablement eu un phénomène d'anticipation de la part des particuliers, mais il reste néanmoins délicat d'apprécier la part exacte de ce qui revient à l'opération proprement dite, son rôle pouvant s'être limité à cristalliser certaines tendances provenant de causes externes.

Le marché foncier est mieux connu mais le sens à donner au niveau des ventes des terrains est particulièrement difficile à apprécier. Les terrains libres étant rares à Paris, les promoteurs se tournent vers l'achat de parcelles déjà occupées, quitte à reloger les habitants et à assumer les frais de démolitions.

Globalement et en se fondant sur un relevé des prix des terrains sur la zone, on constate que le prix du mètre carré de terrain (exprimé en francs constants) a augmenté d'un quart ou d'un tiers, et parfois doublé entre 1963 et 1968. Alors que le mètre carré de terrain dans la zone de Montparnasse se situait en 1963 entre 800 et 1 200 F en moyenne, il s'élevait à 1 200/2 000 F en 1968, avec quelques secteurs entre 2 000 et 2 500 F. A titre de comparaison, le 15<sup>e</sup> arrondissement dans son ensemble a peu varié, les prix demeurant aux environs de 1 200 F le mètre carré. Il en est de même pour le 16<sup>e</sup> arrondissement, dont les valeurs d'ailleurs plus élevées, étaient déjà atteintes depuis longtemps.

Pourtant l'examen d'une autre zone de Paris, couvrant une partie des 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, permet d'observer qu'au cours de la même période, les prix fonciers sont passés de 500/800 F le mètre carré à 1 500/2 000 F. Il s'agit d'une augmentation tout à fait comparable à celle qui est observée dans le secteur de Maine-Montparnasse, mais sans qu'il y ait eu dans ces arrondissements de grandes actions urbaines.

On peut dès lors assurer que, si l'opération a vraisemblablement suscité dans les années récentes une importante augmentation des prix fonciers, une partie non négligeable de cette croissance peut être rapportée aux mouvements d'une conjoncture particulièrement favorable sur de multiples secteurs de la capitale.

**Une certaine réanimation du quartier Montparnasse.** La lenteur du démarrage et plus encore le manque de cré-

dibilité de l'opération ont sans conteste considérablement ralenti, dans une première phase, le renouveau urbain des quartiers environnants. Mais la mise en chantier du secteur III, les espoirs d'animation qu'il suscite et le prestige dont on a pris soin d'entourer cette dernière composante de l'opération créent autour de Maine-Montparnasse un certain mouvement, prémice d'un nouvel essor.

La vie intellectuelle et la fonction universitaire, longtemps contenues au Quartier Latin, ont fini par déborder ce périmètre et toucher la zone de Montparnasse. Dès le début du siècle le quartier connut la faveur des artistes; il formait alors une sorte de village replié sur lui-même, à l'écart de la vie de la capitale. Mais peu à peu, son insertion dans l'activité urbaine devait étouffer sa fonction artistique. Toutefois le quartier Montparnasse a su rester un quartier animé la nuit parce qu'il s'est adapté aux goûts du public actuel: boîtes de nuit, cinémas d'exclusivité, clubs, librairies, boutiques de gadgets. Ce mouvement, certainement antérieur à l'opération, a été soutenu par l'installation de nouveaux résidents. La réalisation du secteur III et les équipements de loisirs y afférents doit l'accélérer à nouveau.

Ce bilan sommaire, arrêté fin 1968, amène à constater que les effets d'entraînement de l'opération sur le milieu environnant restent faibles et essentiellement indirects. Il est pourtant certains domaines où il est surprenant que des changements n'aient pas accompagné la mise en œuvre de Maine-Montparnasse: celui des transports avec pour corollaire les migrations alternantes, celui des équipements, puisqu'une véritable ville s'est ajoutée au quartier.

Les raisons du manque de réceptivité des éléments composant le quartier ne manquent pas: Maine-Montparnasse s'est implanté dans un tissu urbain déjà dense, ancien et modeste donc se prêtant moins à des modifications importantes; de plus, l'opération ne se trouve pas dans l'axe habituel de développement des activités parisiennes; enfin le nombre des emplois qui seront offerts par le secteur III, ses équipements commerciaux, sportifs et culturels peuvent profondément modifier les données présentes. Déjà des signes avant coureurs d'évolution se font jour: les hausses anticipées ou simultanées des valeurs commerciales et foncières et le renouveau d'animation du quartier auquel l'installation d'une population résidente, jeune et aisée n'est certainement pas étrangère. Enfin

il n'est pas exclu que les effets conjugués de Maine-Montparnasse et de la rénovation de Vandamme-Plaisance provoquent un véritable bouleversement de l'environnement avec une élimination progressive de tous les éléments qui ne pourront se hausser au niveau de développement de ceux de l'opération.

Les effets de l'opération Maine-Montparnasse sur l'environnement ont été, jusqu'à ce jour, des plus médiocres, et s'ils se produisent, ils accuseront un retard important par rapport à sa mise en œuvre. Mais il faut souligner que cette opération n'a été ni voulue ni pensée dans le but de provoquer et d'accélérer le développement des quartiers limitrophes, et que cet objectif, assigné aux pôles par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris, est bien postérieur au projet lui-même.

Pourtant dans le cadre d'une politique de restructuration de la Capitale, l'expérience de Maine-Montparnasse a permis de préciser ce que ne peut plus être aujourd'hui un pôle: une simple concentration d'emplois de bureaux au droit d'une gare et d'un nœud de transports; une juxtaposition de logements, de locaux professionnels et de transit, sans équipements et sans animation; une rénovation d'envergure pour entreprises et résidents privilégiés; une opération plaquée dans un tissu urbain indifférencié; une addition massive d'emplois et de population dans une zone de la Capitale, dont l'aménagement simultané n'a pas été prévu; une expression trop limitée du développement urbain qui permet la spéculation et, lorsque ses effets se déclenchent alentour, bouleversent, plus qu'ils ne l'entraînent, la croissance de la zone d'influence.

Ces réserves faites, il est plus d'un élément positif à cette expérience que l'on pourrait souhaiter adapter à d'autres secteurs de Paris: le succès d'une politique de concentration des emplois dont la seule limite est la possibilité ou non pour les entreprises de s'étendre sur place; la réussite d'une collaboration entre personnes publiques et privées qui pourraient d'ailleurs se réaliser sur d'autres domaines que ceux de la S.N.C.F. ou de la Ville; la possibilité d'envisager une rationalisation des relations domicile-travail et une diminution des migrations alternantes; la viabilité d'une opération qui ne répond pas aux tendances «naturelles» du développement urbain à Paris.

Cet article a été rédigé à partir d'une étude effectuée à l'APUR par M. A. Berthier: «l'opération de Maine-Montparnasse».

# SOMMAIRES DES 3 PRÉCÉDENTS NUMÉROS



	PAGES
<b>Editorial</b> .....	1
<b>Les Halles</b> .....	2
Les transformations à travers les siècles, F. Loyer .....	4
Un marché a disparu .....	16
Schéma d'aménagement .....	21
Restauration et réhabilitation .....	35
<b>Les Banques et Assurances dans Paris</b> .....	40
<b>La circulation en 1990</b> .....	46
<b>Bibliographie</b> .....	54



	PAGES
<b>Paris, ville de bureaux?</b>	
Editorial: J. Beaujeu-Garnier .....	4
Les bureaux à la conquête de Paris ...	7
La capitale, place forte de l'administration .....	31
La crise des «villes-bureaux» aux Etats-Unis: J. Amalric .....	38
<b>Le plan de sauvegarde du Marais</b> 42	
Le plan du Marais devant le Conseil de Paris .....	69
A propos du Marais: questions à M. Arretche .....	71
<b>L'ordinateur au service de l'aménageur</b> : J. de Barrin .....	75
<b>Dix ans d'effort d'équipement de la Ville de Paris</b> : P. Reverdy .....	79



	PAGES
<b>Le sous-sol de Paris et l'urbanisme</b> .....	9
1 - L'héritage de l'histoire .....	10
2 - Les équipements souterrains de la cité moderne .....	17
3 - Dimension future d'une politique d'aménagement de la Capitale? ...	35
4 - Débat sur les perspectives de l'urbanisme souterrain .....	59
<b>La Ville de Paris devant le VI<sup>e</sup> plan: réflexion sur le financement des investissements</b> : Paul Reverdy 68	
<b>Coup d'œil sur le mobilier urbain de la Capitale</b> .....	79
<b>Les Champs-Élysées</b> : Propositions pour un aménagement .....	86

**ERRATUM**: dans le n° 3 de Paris-Projet, p. 92, il fallait lire: «En 1960, M. Bastié estimait que dans les quarante-cinq années antérieures, le m<sup>2</sup> avait été multiplié par 1 000 alors que le coût de la vie n'était multiplié que par 200», et non les quinze années antérieures, comme cela figurait dans le texte.