

La loi SRU et la « transition réglementaire » parisienne

La question des ZAC (et des secteurs de plan masse)



Avril 2003

Source : Apur, Philippe Guignard

Sommaire

Chapitre 1

Cadrage théorique et historique

La loi SRU, les ZAC et la « transition réglementaire » parisienne, André Lortie	4
La ville par fragments, Philippe Gresset	19

Chapitre 2

La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

Données sur la ZAC	32
La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard, Jean-Michel Milliex	34
Résumé des prescriptions architecturales	45

Chapitre 3

La ZAC de Bercy

Données sur la ZAC	50
Bercy : un front de parc, Pierre Micheloni	52
Table ronde	63
Interview de Jean-Pierre Buffi, architecte coordonnateur	71
Résumé des prescriptions architecturales	76

Chapitre 4

La ZAC bassin de La Villette

Données sur la ZAC	82
Le bassin de La Villette, Christiane Blancot	84
La Villette, les profondeurs de la coordination, André Lortie	93
Interview de Patrick Célest, architecte coordonnateur	101
Résumé des prescriptions architecturales	104

Chapitre 5

La ZAC de Reuilly

Données sur la ZAC	108
ZAC de Reuilly, dessine-moi un quartier, Dominique Petermuller	110
Maîtrise d'ouvrage et coordination, Dominique Lefrançois	118
Interview de Rolland Schweitzer, architecte coordonnateur	127
Résumé des prescriptions architecturales	131

Chapitre 6

La ZAC Dupleix

Données sur la ZAC	136
Dupleix, Philippe Mathieu	138
Les architectes et la règle, Dominique Lefrançois et André Lortie	149
Interview de Jean-Paul Viguier, architecte coordonnateur	158
Résumé des prescriptions architecturales	162

Chapitre 7

La ZAC Château-des-Rentiers

Données sur la ZAC	166
Château-des-Rentiers, une ZAC diffuse, Pierre Micheloni	168
Le temps d'une ZAC : Château-des-Rentiers, Dominique Lefrançois	177
Interview de Olivier Le Bourcicault, architecte coordonnateur	185
Résumé des prescriptions architecturales	189

Chapitre 8

La ZAC Porte d'Asnières

Données sur la ZAC	194
Si près si loin, la ZAC Porte d'Asnières, André Schuch	196
Interview de Christian de Portzemparc, architecte coordonnateur	208
Résumé des prescriptions architecturales	210

Annexes

ZAC – POS – PLU des règles communes ? Jean-Michel Milliex	216
Questionnaire de la Direction de l'Urbanisme, Pierre Micheloni	219

Cette étude a été réalisée en réponse à une commande de la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris.

Ce marché public de prestations intellectuelles, conclu en date du 2 octobre 2002, porte le n° 28-60-237.

Objet du marché: diagnostic de la réglementation applicable actuellement sur l'ensemble des territoires de ZAC et de secteurs de plan masse et propositions d'adaptation.

Chapitre 1

Cadrage théorique et historique

La loi SRU, les ZAC et la « transition réglementaire » parisienne

I. Introduction

■ RAPPEL DE LA QUESTION

La municipalité parisienne a entrepris la révision de sa réglementation d'urbanisme afin de passer effectivement de ce qu'était le Plan d'occupation des sols à ce que sera le Plan local d'urbanisme et son projet d'aménagement et de développement durable. Pour la municipalité, cette « transition réglementaire » est l'occasion d'amoindrir les distinctions de statuts qui singularisent les portions de son territoire inscrites dans des périmètres d'exception réglementaire (essentiellement zones d'aménagement concerté et secteurs de plan masse), par rapport au territoire « ordinaire » d'application du POS devenu PLU.

En effet, dans le cadre de la nouvelle loi SRU, le législateur a fait le choix d'abolir certaines procédures dérogatoires, dont celle de la production du Plan d'aménagement de zone (PAZ), auparavant indissociable de la zone d'aménagement concerté (ZAC), qui elle, en revanche, est conservée. Comme le rappelle Catherine Barbé dans un article à paraître dans le prochain numéro de la revue *Paris projet*:

« En supprimant le PAZ, la loi SRU a transformé la ZAC en simple procédure de réalisation d'un projet urbain dont la définition et les règles d'urbanisme intègrent le PLU. La disparition de ces dispositifs dérogatoires est particulièrement justifiée à Paris, où les politiques d'urbanisme ont toujours largement eu recours à des procédures exceptionnelles pour mettre en œuvre des projets urbains décidés par les empereurs, les rois, les présidents ou les maires. Cette pratique a fini par susciter méfiance et critiques, l'aménagement urbain par la puissance publique étant trop systématiquement assimilé à une dérogation aux règles ordinaires pour permettre d'avantage de densité, de hauteur, de bureaux... Que l'urbanisme opérationnel soit désormais obligé de se fondre dans les règles et dans le zonage environnant du PLU est une garantie de meilleure cohérence entre les projets ordinaires et les projets extraordinaires mis en œuvre par les pouvoirs publics. On évitera à l'avenir des confrontations difficiles entre un tissu urbain banal et un projet public « moderne » dont les opérations des décennies passées ont laissé la trace dans le paysage et la conscience collective parisienne : Italie, Front de Seine, Gare Montparnasse, les Halles, projet abandonné de la porte Maillot et plus récemment Paris Rive Gauche. »

Implicitement, c'est donc à une double interrogation que doit répondre la présente étude :

- d'une part en ce qui a trait à l'intégration des ZAC achevées ou en cours dans le nouveau cadre réglementaire;
- d'autre part en ce qui concerne l'intégration des futures ZAC dans le tissu urbain.

Cette dissociation entre forme urbaine (banale) et procédure (exceptionnelle), sur laquelle la nouvelle loi porte l'accent, incite par ailleurs à partager notre réponse entre ces deux aspects. Car, bien que le PAZ ne soit plus partie intégrante de la procédure de ZAC, la question de la morphologie des zones d'aménagement concerté continuera de se poser.

Notre réponse comporte donc trois parties : une proposition de **classification** des ZAC ; des suggestions en terme de **procédure** pour adapter les ZAC au cadre du PLU ; une approche en ce qui concerne les **opérations à venir** d'aménagement concerté.

■ RAPPEL DE LA MÉTHODE

Afin d'apporter un éclairage argumenté sur cette problématique complexe, nous avons fait le choix de décrire précisément un nombre restreint d'opérations représentatives, toutes prises dans le corpus des ZAC de dernière génération, c'est-à-dire celles pour lesquelles il a été fait appel à un architecte coordonnateur et dans lesquelles les règles du règlement d'aménagement de zone (RAZ) étaient particulièrement élaborées. Elles ont été choisies de manière à constituer une typologie de situations urbaines variée susceptible d'éclairer la problématique suivant divers angles. Il s'agit de :

- rue Balard (partie de la ZAC Citroën-Cévennes),
- Bercy,
- bassin de La Villette,
- Reuilly,
- Dupleix,
- Château-des-Rentiers,
- Porte d'Asnières.

Les « dossiers de ZAC » sont construits de manière identique, en plusieurs parties, chacune accompagnée de son iconographie.

- Les principales données du programme et les aspects singuliers du projet ouvrent le dossier.
- La généalogie de chaque ZAC est reconstituée dans ses grandes lignes, ainsi que le rappel de certaines options fondamentales prises pour leur aménagement.
- Pour 5 des exemples traités (Bercy, bassin de La Villette, Reuilly, Dupleix, Château-des-Rentiers), cet exposé est approfondi par un second texte portant sur un aspect particulier du projet : table-ronde sur le caractère exceptionnel du résultat architectural à Bercy ; règle et spécificité morphologique dans la ville constituée au bassin de La Villette ; réceptivité de la maîtrise d'ouvrage à Reuilly ; réceptivité de la maîtrise d'œuvre à Dupleix ; flexibilité et adaptabilité du projet à Château-des-Rentiers.
- Un interview de l'architecte coordonnateur relate différents aspects de la mission de coordination.
- Un résumé des principales règles architecturales et urbaines conclut chaque dossier.

De manière à tirer quelques enseignements des expériences décrites, nous avons tenté d'en déduire des catégories, qui nous permettront d'y référer les propositions qui seront faites. Cette classification n'est pas aisée. Ses critères dépendent de la finalité de cette classification. Nous avons privilégié ceux qui concernent le rapport de la ZAC au « cadre urbain » tel qu'il a été décrit et analysé dans l'étude de l'Apur, Paris et ses quartiers. C'est une classification qui laisse de côté ce qui concerne les usages et ce qui a trait à la « vie urbaine » telle qu'elle apparaît dans la même étude.

Parallèlement, une réflexion collective a été menée au sein de l'Atelier (réunion du 9 octobre 2002) et en relation avec les agents de la Direction de l'urbanisme (réunion du 24 octobre 2002), afin de confronter les expériences de chacun aux questions posées par cette étude. J.-M. Milliex et P. Micheloni ont apporté des contributions écrites au débat, qui ont été intégrées à ce rapport, dont il s'inspire en partie (cf. annexes).

II. Classification

■ LES ZAC, UN CORPUS HÉTÉROGÈNE

Historiquement, les zones d'aménagement concerté ont succédé aux plans d'urbanisme de détail, qui offraient une possibilité de dérogation au sein de la législation qui précédait la loi d'orientation foncière de 1967. Ils avaient eux-même été instaurés après la Seconde Guerre mondiale, afin de simplifier les changements d'orientation au sein des plans d'urbanisme issus de la loi de 1919-1924 (les principaux documents prescrits par cette loi n'ayant pas été remis en question par les décrets-lois de 1943, eux-mêmes reconduits sans débat à la Libération). En effet, constitués d'un plan unique (à toutes ses échelles), d'un règlement et d'un décret d'application, ceux-ci devaient être entièrement révisés lorsqu'une modification survenait et remettait en cause la déclaration d'utilité publique qui les légitimait. L'innovation des plans de détail permettait d'extraire des secteurs opérationnels spécifiques du plan d'ensemble, sans risquer de fragiliser la totalité de la procédure si des évolutions survenaient au sujet de ces secteurs.

Il n'est donc pas étonnant que les premières ZAC parisiennes aient appartenu en réalité à la génération des plans d'urbanisme de détail, puisque la révision de la procédure n'impliquait évidemment pas une révision de la doctrine qui cadrait la production de la forme urbaine en 1967. Les procédures se succèdent mais leur succession n'appartient pas nécessairement aux mêmes temporalités que celle des doctrines, elles-mêmes indépendantes de la persistance des secteurs de rénovation, sur lesquels l'action publique est lente compte tenu de ses moyens d'action. C'est le cas dans le secteur des Amandiers par exemple, où ce sont trois générations de doctrines qui se sont succédées sous la même procédure de ZAC plusieurs fois révisée, passant du plan libre à la recomposition d'îlots fermés (Paris projet n° 21-22, « Politique nouvelle de la rénovation urbaine », p. 116 et suivantes) et de la recomposition d'îlots à la rénovation-réhabilitation (Paris projet n° 32-33, « Quartiers anciens, approches nouvelles », p. 163 et suivantes).

Si le corpus des ZAC est caractérisé par une certaine hétérogénéité, il est aussi exact que la grande partie de ces dernières a été projetée et/ou réalisée sur une période relativement courte d'une vingtaine d'années, que l'on peut comparer à la grande période de transformation sous le Second Empire, qui s'étend, sous la préfecture d'Hausmann, de 1853 à 1870. Et un regard rétrospectif sur la contribution de l'Apur à la production des ZAC telle qu'elle a été assumée depuis l'adoption du premier plan d'occupation des sols (1977) met en évidence des éléments de doctrine implicites qu'il importe de rappeler et de clarifier.

Il est communément admis, et l'orientation suggérée dans l'appel d'offre de la DU va dans ce sens, que l'Apur aurait abordé la conception des tissus urbains parisiens nouveaux ou rénovés avec l'intention, explicite ou non, de les inscrire dans la continuité de leur environnement immédiat. Ce postulat n'est pas faux, mais il est réducteur.

Les zones d'aménagement sont d'une nature paradoxale puisqu'elles sont conçues de manière dérogatoire par rapport au POS, mais ont vocation, une fois achevées, à y être intégrées et fondues. Or, le Plan d'occupation des sols parisien est explicitement fondé en référence à la ville existante telle qu'elle est perçue depuis la rue, qu'elle prend comme modèle et dont elle traduit les caractéristiques génériques (et parfois singulières, cf. les révisions récentes et la prolifération des zones UM) sous forme réglementaire. Dès lors, il est exact d'affirmer que ces zones ont été pensées en référence à la ville historique, dans l'esprit d'une poétique qu'Aldo Rossi désignait comme celle de la « ville analogue ». Mais de quelle ville historique s'agit-il ? Celle d'une moyenne abstraite calculée sur la base des tissus urbains les plus courants ? Celle des figures reconnues de la fabrication urbaine parisienne ? Ou celle du voisinage immédiat de l'opération d'aménagement concernée ? Ce qui supposerait que le tissu dans lequel la zone s'inscrit serait lui-même homogène.

■ LES ÉCHELLES DE RÉFÉRENCE

Chaque zone renvoie en fait à plusieurs échelles contextuelles parisiennes, en plus de renvoyer, globalement, au contexte théorique du moment et/ou à des références architecturales ou urbaines internationales. Du patient travail de couture et de réparation de la ville issue de l'histoire, à la reconstruction intégrale d'une portion de son territoire autour d'un grand monument tel que la Bibliothèque nationale de France, on peut déjà distinguer deux échelles extrêmes :

- échelle de voisinage fusionnelle locale ;
- échelle monumentale distinctive globale.

Avec toutes les nuances possibles entre ces deux extrêmes.

Les ZAC que nous avons choisies de détailler participent de ces différentes échelles et on peut en proposer une classification en fonction de celles-ci.

échelle locale

Le tracé du périmètre de certaines ZAC s'insinue de manière souple dans des tissus urbains qu'il délimite en fonction de critères fins d'association-dissociation – tel que leur caractère faubourien, par exemple – entre des rues d'importance locale plutôt que globale. Le principe dominant consiste alors à « se fondre » dans l'existant.

C'est le cas de la ZAC Château-des-Rentiers.

échelle monumentale domestique

Certaines opérations sont plus ambiguës. Elles participent à la fois d'une échelle locale – n'étant pas traversées par le grand réseau primaire parisien et n'incluant pas de grand monument – et d'une échelle monumentale – tant leur composition en forme de pièce urbaine les isole de leur environnement auquel elles apparaissent comme juxtaposées.

C'est le cas des ZAC Reuilly, Duplex et Porte d'Asnières.

échelle globale

Il n'est pas rare que des zones soient traversées par des tracés ou des formes urbaines qui les transcendent, s'adressant aux autres niveaux de l'organisation urbaine, indépendamment de leur mode d'inscription (fondu ou juxtaposé) dans le secteur environnant. Ces espaces publics singuliers, avenues, boulevards, places publiques, revêtent des caractéristiques « parisiennes » plutôt que seulement « locales » et l'on trouve, dès lors, des règles attachées à cette lecture hiérarchisée pouvant conduire jusqu'à une coordination volontaire affirmant le tracé au détriment de la singularité architecturale, comme rue Balard, par exemple. À ces références formelles s'en ajoutent d'autres qui peuvent être culturelles, voire idéelles ou subjectives, comme pour les « unités du Paris discret » – les villas en cœur d'îlot par exemple –, dont le modèle n'est pas systématiquement « voisin » (cf. J.-M. Millieux).

C'est le cas de la ZAC Citroën-Cévennes, par le biais de la rue Ballard, et de la ZAC Bassin de La Villette (que l'on hésite à qualifier de monumental, contrairement à l'esplanade des Invalides, par exemple).

échelle monumentale globale

Enfin, certaines zones sont non seulement inscrites à l'échelle globale (ou « transcendante », pour emprunter à Ildefonso Cerda), mais sont de plus composées autour d'une « émergence » (pour emprunter cette fois à Aldo Rossi) monumentale, qui la fait doublement appartenir aux « niveaux supérieurs » de l'organisation urbaine. Il en est ainsi notamment autour des éléments exceptionnels de paysage, de programmes, ou d'espaces publics à mettre en valeur. Ces paysages peuvent préexister et être amplifiés, comme à Bercy, ou créés par l'opération, comme à Tolbiac, avec la Bibliothèque nationale de France. De tels programmes conduisent également à une certaine déférence, qui se fait différence, bien que moins souvent toutefois que pour les « lotissements à programme » de l'Ancien Régime (cf. J.-M. Millieux).

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

C'est le cas de Bercy, par le biais de son parc, équipement public qui s'adresse à l'agglomération.

échelles simultanées

Il est évident que nombre d'opérations participent simultanément de plusieurs échelles, de plusieurs logiques d'organisation, d'origine locale ou appartenant à des structures qui peuvent la transcender. Ces opérations s'adressent simultanément à plusieurs niveaux de l'organisation urbaine, prenant en compte à la fois le secteur environnant et l'appartenance à une globalité parisienne, et parfois contribuent d'ailleurs à l'identité régionale (BNF ou POPB par exemple).

A titre d'exemple, la ZAC du bassin de La Villette est fortement inscrite au niveau global par l'intermédiaire du bassin, dilatation sous forme d'espace public fédérateur du tracé du canal Saint-Martin dans Paris. Le travail de régularisation des rives du bassin devait contribuer à arracher cet espace public à son passé d'infrastructure de desserte industrielle pour l'inscrire dans l'ensemble des grands espaces publics de référence à l'instar du boulevard Richard-Lenoir. Mais elle est en même temps finement insérée dans le tissu urbain environnement, avec lequel des continuités typologiques et d'échelle ont été négociées.

A Citroën-Cévennes, il y a une très forte continuité parisienne le long de la rue Balard, et qui traverse du coup l'ensemble de la ZAC. De même du rapport qu'entretient le parc avec le réseau des grands espaces publics de rives de Seine : il inscrit la ZAC dans une forte continuité monumentale parisienne de laquelle ses franges bâties sont indissociables (comme au Champ-de-Mars par exemple). Ces continuités ne présagent en rien de la qualité de celles entre tissus urbains en limite de la ZAC, de part et d'autre du tracé du périmètre.

Dès lors, de cet essai de classification, nous pouvons déduire au moins deux hypothèses :

- on ne peut considérer les ZAC comme des entités homogènes;
- les rapports des parties d'une ZAC entre elles sont aussi déterminants que leur mode d'association au tissu environnant en limite de périmètre.

Une autre hypothèse à déduire de la précédente classification est peut être celle d'une impossible classification, tant ces zones d'aménagement stratifient des échelles différentes à l'intérieur de leur périmètre. A cet égard, il suffit de rappeler que l'on peut aussi bien classer la ZAC du bassin de La Villette à l'échelle globale qu'à l'échelle locale, selon l'angle suivant lequel on l'aborde.

■ LE SINGULIER ET LE BANAL

Dans sa note du 7 octobre, en réponse liminaire à l'approche urbaine qui sous-tendait l'appel d'offre de la DU, Jean-Michel Milliex soulevait les deux problèmes suivants : « les ZAC sont-elles des fragments de ville homogènes à intégrer dans une ville qui serait d'une « autre homogénéité », radicalement différente ? Ou les ZAC sont-elles plutôt des assemblages de **fragments**, plus ou moins **typiques**, à rapprocher de certains éléments d'une ville globale perçue, elle, comme très diverse ? »

Il s'agit en fait des deux faces d'un même problème de morphologie urbaine, soit perçu depuis l'extérieur, qui amènerait l'observateur à rechercher les continuités de part et d'autre de la limite de la zone, soit perçu depuis l'intérieur, qui porterait l'attention sur les associations des parties de la ZAC entre elles (i.e. le parc et sa frange bâtie à Citroën ou Bercy ; place, square et mail à Reuilly) et sur leur appartenance aux figures architecturales de la fabrication urbaine parisienne. Et il importe alors de savoir comment ces deux aspects de la question s'associent-ils dans les ZAC parisiennes ?

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

Mais, avant de répondre à cette question, on doit se demander s'il est légitime de rechercher une continuité urbaine entre la ville sédimentaire et la ville contemporaine en limite d'une ZAC et à quel titre ? Cela n'est ni plus ni moins légitime, sans doute, que de rechercher une continuité entre la ville haussmannienne et celle qui lui préexistait et dans laquelle elle s'est inscrite. La fabrication de la ville d'une époque répond à des exigences culturelles, techniques, économiques, d'usage, etc. qui sont différentes de celles de la ville préexistante et qui se manifestent nécessairement dans son écriture (trame constructive et rythme parcellaire, matériaux, prospects, etc.). Les types architecturaux contemporains sont différents des types anciens, même lorsqu'ils répondent à la même dénomination (immeuble de logement, immeuble d'activité, etc.). Leur présence massive en limite de ZAC marque inévitablement la différence de statut des territoires qui s'y jouxtent. Vouloir masquer cette différence par des artifices tels que l'image d'un découpage parcellaire factice ne fait souvent que reporter le problème dans le temps. Cela impose par exemple un partage des infrastructures de parking, contradictoire avec ce découpage, et qui rend indissociables les immeubles en question. C'est donc moins en terme d'écriture architecturale, voire même de typologie qu'il faut s'interroger sur la continuité urbaine, qu'en terme de morphologie.

A cet égard, les puzzles que sont les zones d'aménagement concerté peuvent être observés comme des associations de constituants morphologiques distincts, allant du plus banal au plus monumental. Une ZAC « diffuse » comme Château-des-Rentiers appartient à une catégorie à part, dans la mesure où la substitution des immeubles à la parcelle s'apparente à l'effet du renouvellement urbain produit au gré de la réglementation ordinaire. Par ailleurs, dans la ZAC Citroën, la rue Balard offre une continuité urbaine banale, même si elle appartient à l'échelle globale. Le bassin de La Villette offre une même continuité : après tout, la dilatation du bassin ne répondait pas à une volonté de monumentalisation de l'espace public, mais à un projet technique.

En revanche, à Bercy, l'association du banal et du monumental reprend la figure parisienne éprouvée du lotissement de rive de parc. Elle y est plus aboutie encore qu'à Citroën-Cévennes où les immeubles riverains du parc partagent des registres communs sans pour autant être associés par des éléments de décor identiques. A Bercy, le parc et ses rives forment une figure monumentale que l'on peut comparer à celle de la place de l'Etoile avec ses hôtels particuliers conçus par Jaques Ignace Hittorff, plus qu'au parc Monceau (pas assez régulier) ou à la place des Vosges (tout à fait régulière). Contrairement à la place de l'Etoile, où la transition du front de place à la ville banale se fait de part et d'autre d'une rue qui isole la figure (rues de Tilsitt et de Presbourg), à Bercy la transition se fait à l'intérieur de l'îlot (à cet égard, la place de l'Etoile est peut être plus « moderne » que Bercy). Depuis l'intérieur de la ZAC, il y a donc une figure monumentale, le parc et ses rives, dont la jonction avec le tissu banal se négocie au cœur des îlots qui le bordent, entre les rues Pommard et Paul-Belmondo. Depuis l'extérieur, le tissu banal de la ZAC s'associe au tissu banal de la ville existante, à la fois par la continuité des tracés (voir la séquence des vues page 61) et par certains rapports d'échelle. Ces derniers peuvent s'établir au niveau de l'immeuble, par le biais du découpage parcellaire et du gabarit, ou au niveau de l'îlot, par confrontation d'entités morphologiques homogènes, comme rue Pommard, dans le face à face entre les ensembles de maisons semi-mitoyennes en meulière et l'arrière des îlots du parc.

Lors de la réunion du 24 octobre, Pierre Micheloni rappelait que les ZAC de la « seconde génération » (celles qui ont suivi les plans libres de la première génération) ont été conçues en fonction d'un espace public considéré comme primordial. Bercy offre un exemple achevé de ce postulat. Les figures génériques de la fabrication urbaine parisienne (i.e. lotissement parc) y sont déclinées dans des dispositifs modernes (îlots d'immeubles dissociés, comme au square Saint-Lambert dans le 15^e arrondissement) mais respectueux de leur association à la ville ancienne (tracés et échelles).

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

L'évidence des hiérarchies et la finesse des transitions n'atteignent pas le même niveau dans toutes les ZAC qui comportent des éléments de programme exceptionnels. Les ZAC de Reuilly, Dupleix et porte d'Asnières, qui chacune ont un square (ou un jardin), offrent des degrés divers d'aboutissement.

A Reuilly, l'association de trois formes urbaines remarquables (pas banales bien que pas fortement monumentales), un square, une place et un mail (cf. illustrations p. 117), produit une entité diversement appréciable selon l'angle d'observation. Depuis l'intérieur, les trois formes sont habilement associées et Rolland Schweitzer a porté beaucoup d'attention aux registres filants et aux altimétries qui traversent la ZAC en offrant ces dénominations communs à ses diverses parties (cf. résumé des prescriptions architecturales p. 134). En revanche, depuis l'extérieur, les tracés n'ont pas su réduire les fortes ruptures entre la ZAC et la ville environnante, introduites par les constructions hors d'échelle déjà présentes en périphérie du site : plutôt que d'intégrer ces dernières, les architectures nouvelles ont en quelque sorte prolongé leurs effets de rupture.

A Dupleix et porte d'Asnières, l'annexion des franges du square par des immeubles privés d'habitation produit des effets inattendus et pour le moins inhabituels dans Paris. A Dupleix, on peut s'interroger sur l'ambiguïté d'une monumentalisation excessive d'un square de quartier, axé sur une église de quartier, que l'architecte coordonnateur a choisi d'ourler d'une galerie couverte, et de sertir de pignons aux architectures contrôlées (cf. prescriptions architecturales p. 161 à 164), alors que sa présence dans le quartier est relativement faible, tant les tracés des rues parviennent à l'éviter (notamment par le fait qu'aucune rue ne le borde longitudinalement).

A porte d'Asnières, la figure se complexifie, dans la mesure où la disposition des immeubles en damier de part et d'autre de la rue périphérique au square redouble ce phénomène d'annexion. Non seulement les immeubles de première ligne sont-ils indissociables de l'espace public remarquable du square qu'il monumentalise mais, par des relations de prospects et de vues, ceux de seconde ligne aussi, ce qui accentue encore l'effet monumental. Depuis l'intérieur, la juxtaposition square, immeubles de rive, voie et frange bâtie périmétrique est soudée en une pièce urbaine unique, qui fait que, depuis l'extérieur, elle apparaît comme autonome, circonscrite par quatre tracés qui, quoi qu'il en soit, la dissocie irrémédiablement d'un environnement urbain introuvable (voies ferrées, boulevards Périphérique et des Maréchaux, avenue de la Porte-d'Asnières). Il s'agit, ni plus ni moins, de la dilatation à l'extrême de la figure proche des îlots de la ceinture des Maréchaux, dont les tracés de voies diagonales devaient multiplier les relations avec la ceinture verte (comme le damier doit démultiplier les vues sur le square), mais ont eu comme effet de les dissocier de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.

■ LES DÉTERMINANTS DE LA MORPHOLOGIE

Le dessin de formes urbaines singulières telles que place, square, mail, est facilité, dans le cadre de l'exception réglementaire de la ZAC, par le fait que les unités de réalisation foncière ne sont pas des parcelles mais des lots. Ainsi disparaissent nombre de contraintes, telles que l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'implantation par rapport à l'axe de la rue (dans le cas de voies inférieures à 6 mètres), le coefficient d'occupation du sol (et la mixité que la modulation de ce COS permet).

La réalisation du mail de la ZAC Reuilly a particulièrement tiré avantage de cette situation, alors que les lots de la rive nord sont de taille très variable. Le premier lot du mail au-delà de l'angle de l'allée Vivendi et de la rue Hénard, par exemple, réalise un COS de l'ordre de 5, tandis qu'à l'autre extrémité, face à l'arrière de l'ancienne gare, on atteint près de 7.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

Ailleurs, dans la ZAC Moskowa notamment, c'est pour un effet tout à fait inverse qu'André Vaxelaire, le coordonnateur, a tiré profit de cette latitude. En réalisant des rues à 4 mètres de largeur, sur lesquelles les immeubles d'habitation peuvent prendre des vues, il a accentué le caractère pittoresque d'un quartier dont la reconstruction programmée depuis des lustres ne peut plus reproduire les enchevêtrements de cours, de passages et de cités que la rénovation condamne aujourd'hui.

Mais il n'y a pas que depuis l'espace public que ces latitudes sont perceptibles. Dans la ZAC du bassin de La Villette, par exemple, les lots nouveaux sont imbriqués dans des mitoyennetés complexes, où ils côtoient des constructions plus anciennes. La possibilité propre à la ZAC qui consiste à mesurer les prospects depuis les façades des lots mitoyens plutôt que depuis la limite séparative, a été largement utilisée afin de réaliser des densités en accord avec la morphologie parisienne. Il devient même possible, dans ce cas, de coordonner les réalisations de sorte à créer des cours en cœur de lot plutôt qu'en bordure (cf. illustrations p. 99 et 100), comme y incite en général le POS en favorisant la réalisation d'immeubles en T (bande E + retrait par rapport aux limites séparatives).

III. Procédure

Réfléchir à la transition des ZAC dites de deuxième génération vers la règle banale, dans la mesure où elles sont fortement déterminées par leur rapport à l'espace public, c'est se demander ce que cette dernière sera susceptible de produire comme régularité, advenant la reconstruction d'un ou plusieurs immeubles.

Cette question au sujet des ZAC n'est pas différente en ce qui concerne la ville sédimentaire, elle aussi partagée entre tissu banal et fragments monumentaux qui en émergent. Dans le cas de cette ville, les immeubles ont en général été réalisés lors de périodes réglementaires distinctes et il serait impossible de les reconstruire tel quel dans le cadre actuel. C'est pour cette raison qu'avait été instauré le « COS de fait », un outil permettant de préserver certaines données de la morphologie parisienne. Réfléchir à la ville historique, c'est réfléchir aux ZAC, avec tous les risques d'irrégularité que cela comporte dans un cas comme dans l'autre. En revanche, lorsque les figures ne sont plus celles de la banalité, mais celles de la monumentalité, il importe de savoir celles que l'on tient à préserver dans leur état régulier.

■ HYPOTHÈSE DE DOCTRINE

De la classification proposée et des observations qui en découlent, on peut faire l'hypothèse que certaines parties de ZAC seraient par nature vouées à disparaître dans l'urbanisation environnante et à évoluer au gré des mutations et des réglementations à venir, tandis que des ensembles plus monumentaux pourraient au contraire prétendre à une forme de protection et de permanence. Les ZAC ou parties de ZAC appartenant à l'**échelle locale** et à l'**échelle globale banale** seraient abandonnées à leur évolution tendancielle. Les seules portions d'aménagement qui échapperaient à la réglementation ordinaire et seraient préservées en l'état seraient celles participant de l'**échelle monumentale globale** et qui possèdent un caractère monumental singulier, qui se traduit à Paris par l'ordonnement des façades en relation avec un espace public lui aussi monumentalisé. Elles complèteraient le répertoire dit du Taxil.

les ordonnancements

Ces parties de ZAC dont il faudrait préserver les ordonnancements devraient être proposées par l'Apur, sur la base de plans mis à jour (d'achèvement pour les ZAC terminées et d'opération pour les autres). Leur identification graphique montrerait avec précision les limites spatiales des éléments à préserver au titre de la servitude de VEI (volumétrie existante imposée). Des indications pourraient aussi être données en ce qui concerne certains éléments de décors à préserver. On retiendra dans cette catégorie le front de parc de Bercy, non pas dans l'architecture précise qui est la sienne aujourd'hui, mais dans le respect des règles qui l'ont engendrée. Un immeuble pourrait donc être remplacé, mais dans le respect de ces règles, comme lors de sa première construction. La question des décors (garde-corps, séparatifs de balcons, etc, cf. illustrations p. 69) se pose toutefois.

plans libres et plans figés

Reste les ensembles de la catégorie « monumentale domestique », tels que Reuilly, Dupleix ou porte d'Asnières. Leur caractère d'« œuvre » s'impose, alors que leur monumentalité n'intéresse pas outre mesure l'identification collective. On peut rapprocher ces zones de certains grands ensembles de tours et de barres pareillement figés dans leur plan masse (dalle, structure, prospect), mais qui ne pourraient être reconstruits aujourd'hui dans un cadre réglementaire respectueux de la ville sédimentaire. Doivent-ils faire l'objet d'une réglementation spécifique ? Dans ce cas, la municipalité devra décider des ensembles modernes qu'elle souhaite préserver dans leur intégralité. Faut-il les conserver en zone d'exception réglementaire ? Sur la totalité ou sur une partie seulement (limité au square et à sa frange bâtie à Dupleix ou porte d'Asnières) ?

■ LA DOCTRINE GÉNÉRALE ET SES LIMITES

Le postulat induit par le choix précédent est que tout tissu qui ne serait pas remarquable par le rapport qu'il entretient avec l'espace public (compositions fortement ordonnées), ou par son caractère propre d'« œuvre » monumentale, devrait se fondre dans la réglementation ordinaire.

On pourrait opposer à cette approche que la plupart des ZAC s'appuie sur des règles spécifiques de verticales et de couronnement, parfois même d'alignement, qui sont toujours à peu près les mêmes, bien que toujours un peu différentes les unes des autres. Mais pourquoi accorder plus d'attention à ces dernières qu'aux immeubles issus des réglementations antérieures, de 1882-1884, de 1902, ou du PUD ?

Le souhait de la DU de lisser les différences entre la ville préexistante et celle issue des ZAC laisse percevoir une idéologie sous-jacente, tout à fait dans la continuité du POS parisien et des évolutions qu'il a subies. La nouvelle réglementation du PLU devrait préserver, ou au moins contenir les formes architecturales issues des règlements antérieurs, que ce soit celles de la ville ancienne dont les ZAC seraient une forme de prolongement, ou celles des ZAC elles-mêmes. Cette idéologie continuiste, voire préservationniste se distingue de celle qui a prévalu pendant des siècles et jusqu'au PUD, qui tendait à imaginer le remplacement de la forme urbaine ancienne par une forme nouvelle.

L'approche préconisée ici est plus ouverte. Elle ne vise pas nécessairement à la préservation des formes issues de l'histoire (récente des ZAC ou plus ancienne), ni à son remplacement. Elle considère que le tissu des ZAC doit être traité à l'égal de celui du reste de la ville, quel que soit l'option retenue *in fine* (continuiste ou réformatrice). Cette approche soulève toutefois des questions auxquelles des réponses précises ne pourront être apportées que lorsque les grandes options de cette nouvelle réglementation auront été prises. Ces questions concernent notamment le COS, les cours communes et la mixité.

le cos

La première de ces questions est d'évidence, dès lors que la nouvelle réglementation n'est connue ni dans son esprit, ni *a fortiori* dans sa lettre, et que la compatibilité de ces tissus avec elle ne peut être estimée. Elle concerne le coefficient d'occupation du sol. En effet, nombreuses sont les ZAC dans lesquelles les lots devenus parcelles sont découpés au plus près de l'immeuble, induisant des COS excessifs au regard de la réglementation actuelle. Si des COS limitatifs devaient être maintenus dans la nouvelle réglementation, ces immeubles se trouveraient dans des situations analogues à celles que l'on observe au centre de Paris, dans les quartiers les plus anciens où les densités sont en général les plus élevées. Pourquoi les distinguerait-on dans le tissu moderne plus que dans le tissu historique ? À moins qu'une éventuelle reconstruction de l'un de ces immeubles sur-densitaire ne porte atteinte à un ordonnancement reconnu ? Ce qui plaide pour le maintien de la notion de COS de fait...

les cours communes

Ensuite, compte tenu de ce que ces opérations ont été engendrées dans une sorte d'exception réglementaire, du fait d'un opérateur foncier unique notamment, on peut se demander si elles ont la capacité d'évoluer seules, particulièrement en ce qui concerne les cours communes qui n'ont pas nécessairement été grevées de contrat avant que certains immeubles ne deviennent des copropriétés ordinaires. Une vérification s'impose à ce sujet.

la mixité

Qu'en est-il, par ailleurs, de l'occupation de ces immeubles ? La caractéristique première des ZAC est de pouvoir moduler les charges foncières, afin de créer une mixité sociale que le libre marché ne sait plus assumer qu'à très grande échelle, d'un quartier à l'autre, d'un arrondissement à l'autre (en effet, la mixité verticale du boulevard parisien, avec commerce à rez-de-chaussée et logement de service à l'entresol, appartements bourgeois dans les étages bas et chambres de service sous les toits semble avoir vécu). Les ZAC inachevées doivent maintenir un principe d'attribution foncière sélective afin d'assurer les équilibres décidés par le Conseil municipal lors de leur création. Par ailleurs, renoncer au COS dans une ZAC inachevée conduit-il à renoncer à toute mixité à la parcelle ? Il y a donc intérêt à conserver des mécanismes de modulation propres à ce type de zone.

■ ESPACES PUBLICS

Au-delà de la réglementation, qui est un indéniable marqueur spatial (et temporel), c'est au traitement de l'espace public que la municipalité devra être attentive, mais cette fois en termes opérationnels plutôt que réglementaires.

Dans plusieurs ZAC des efforts ont été faits pour produire des mobiliers urbains ou des traitements de sol originaux. Ces aménagements, comme à Manin-Jaurès par exemple, ont pour effet de singulariser l'espace public de la ZAC par rapport à celui de la ville environnante. Ceci concourt à faire perdurer dans le temps un marquage spatial qui est celui d'une procédure à durée déterminée, qui n'a aucune signification au regard des pratiques et des perceptions, ou de l'image mentale de la ville partagée dans la mémoire collective.

On ne saurait trop insister sur l'intérêt de gommer ces délimitations et de réhabiliter un espace public issu d'une histoire technique fondatrice de la ville moderne occidentale. Trop souvent mis à mal par le morcellement géographique de sa gestion et de sa conception, l'espace public parisien mériterait cette attention qualitative au-delà du problème de la limite des ZAC. Celles-ci peuvent toutefois servir d'exemple dans l'évaluation de ce qui est en train d'être mis en place dans les quartiers verts, dont les aménagements tendent à définir des aires inédites d'introversion et d'entre soi.

■ CONCLUSIONS

En conclusion partielle et provisoire, certaines propositions peuvent être avancées. Elles soulèvent toutefois des questions auxquelles la Direction de l'urbanisme devra répondre avant de prendre position sur un certain nombre de dispositions réglementaires.

propositions

- les emprises des ZAC et des plans masse achevés sont inclus dans la réglementation ordinaire;
- celles des ZAC inachevées peuvent l'être aussi, à condition que la notion de COS soit maintenue, a priori seule susceptible de garantir les équilibres sociaux et fonctionnels délibérés par le Conseil municipal au moment de leur création. Dans le cas contraire, il faudrait trouver un autre mécanisme de contrôle.
- les ordonnancements les plus significatifs sont protégés. Ils sont repérés sur des documents graphiques qui font apparaître la « profondeur » de la protection (façade, immeuble, ensemble d'immeubles et rapports entre eux);
- le niveau de protection n'est pas nécessairement unique: il peut s'agir d'une protection des bâtiments mêmes (i.e. série de 4 immeubles identiques de Brenac et Gonzales sur le mail de la ZAC Reuilly, cf. illustrations p. 117); du cahier des charges précisant les ordonnancements interprétés par les architectes, dont peuvent faire partie certains éléments

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

de décor (i.e. front de parc de Bercy); de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments (i.e. porte d'Asnières et, par extension, certains grands ensembles).

questions

- les cours communes largement utilisées dans les ZAC, ont-elles fait l'objet de contrats de cours commune ?
- si la règle du COS est maintenue, qu'advient-il des parcelles en sur-densité ? La doctrine proposée ne s'en préoccupe que dans le cas des ensembles protégés. Ce qui incite à traiter les autres ordonnancements plus anciens de la même manière, « en profondeur », afin de palier au blocage dû à la sur-densité en cas de destruction d'un immeuble partie d'un tel ensemble.

les ZAC en cours

- abandon possible de la réglementation spécifique, maintenue sous forme d'un cahier des charges imposé dans le cas de foncier non encore réalisé;
- maintien des emplacements réservés pour équipements;
- procédure spécifique d'affectation fonctionnelle et programmatique afin de respecter le programme approuvé par le Conseil de Paris (hors réglementation), notamment dans le cas de l'abandon de la notion de COS.

itération DU-Apur

Il importe de prendre la mesure du caractère spéculatif de la présente réponse, énoncée sans connaître l'esprit de la réglementation à venir. Cette réponse s'inscrit donc, de fait et par défaut, dans une sorte de continuité avec les règlements antérieurs.

- L'intérêt d'un aller retour sur les différents points abordés s'impose, en fonction de l'orientation que le projet de nouveau règlement prendra.
- Un débat sur les ordonnancements à conserver devrait être engagé sur la base d'une proposition de l'Apur.

IV. Le fragment et l'inachèvement

A l'heure du nouveau PLU, la Direction de l'urbanisme de la ville de Paris souhaite conserver la procédure de ZAC, sans PAZ (comme la loi l'indique) et en y appliquant la réglementation ordinaire. Ne pas produire de PAZ ne signifie pas pour autant renoncer à tout plan d'aménagement. Car, si dans une ZAC diffuse ou dans une ZAC qui embrasse un tissu urbain déjà constitué, on peut imaginer que l'absence de PAZ ne soit pas rédhibitoire, en revanche un plan sera toujours nécessaire à l'aménagement d'un plateau ferroviaire ou d'une friche industrielle. Le dessin de la forme urbaine *ex nihilo* continuera donc de poser question, et notamment en ce qui touche au dessin de sa limite. Quels liens ces fragments ont-ils entretenus avec la ville sédimentaire dans l'histoire parisienne récente ?

■ IDÉE DE VILLE ET VILLE RÉELLE

À Paris, au cours des siècles, la maîtrise de la transformation urbaine est insensiblement passée d'une fixation des règles d'usage à la détermination d'un projet qui les sous-tend. Celui-ci oscille entre deux pôles, entre l'idée d'une ville qui se substituerait à la précédente, et celle d'une ville qui se perpétuerait dans sa propre transformation. C'est du moins ainsi que l'on peut interpréter les réglementations modernes successives qui, depuis le XIX^e siècle ne se contentent plus de contenir une densification croissante, en imposant le contrôle de l'alignement (1607) ou celui des hauteurs (1783). Cette période a vu naître des mécanismes de plus en plus complexes, réglant non seulement la construction vis-à-vis des tiers, mais s'intéressant aussi à l'usage, à la forme, à l'image et à la densité des immeubles, aux espaces publics et bientôt aux quartiers dans leur ensemble.

La mise au point de l'appareil qui permet de régler l'édification de la ville opère dans deux directions. La première est, en quelque sorte, celle du dessin d'une ville idéale, ou du moins idéale, par lequel on figure ce que serait l'espace urbain s'il était entièrement reconstruit selon des principes nouveaux. On pense ici aux magnifiques illustrations de Hugh Ferriss, par exemple, exécutées pour la mise au point du New York Zoning Act de 1916. La seconde direction est celle de la transformation de la ville existante. En ce sens, le décret d'alignement qui vise à l'élargissement d'une voie est le geste le plus optimiste qui soit, dans la mesure où, à travers lui, le législateur espère qu'un jour tous les immeubles auront été remplacés par de nouvelles constructions, en retrait, transformant la ville existante en une autre aux rues plus larges.

À Paris, la ville évolue, entre autres raisons, suivant deux motifs qui renvoient à ces deux tendances. On trouve ainsi, comme autant d'enclaves dans le tissu urbain, des fragments de « villes idéales » : îlots haussmanniens sans bavures (rues de Vaugirard et d'Alençon), opérations au cahier des charges élaboré (rue de Rivoli), fragments de quartier (square Saint-Lambert, immeubles et collège Camille Sée), ou tentatives d'extension (la ceinture des Maréchaux). Mais, parallèlement à ces réalisations cohérentes, les réglementations essaient aussi au gré des substitutions. Ce sont ces immeubles, produits en diverses époques et disséminés dans le tissu, dont le collage forme, plus que le premier motif, le paysage fondamental de Paris, sorte de magma de micro-cristallisations des états successifs du savoir faire la ville et l'architecture. C'est comme si, dans ce second cas, la ville se transformait par pixels (les parcelles), faisant insensiblement évoluer son image. On constate que la réglementation, et la ville qu'elle produit, forment un processus progressif et additionnel. Mais on voit aussi que la réglementation serait peut être le dénominateur commun entre la ville réelle et la ville idéale.

L'idée de ville peut être plus ou moins sensible à la ville existante. Le règlement de 1902 travaillait explicitement sur une interprétation de la forme urbaine parisienne qui devait être en quelque sorte objectivée et transcendée afin de répondre aux nouvelles exigences

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

d'hygiène et d'esthétique. En revanche, dans cette succession d'idées de ville moderne, le Plan d'urbanisme directeur (PUD) approuvé en 1959 a concrétisé celle qui a remis en question les instruments d'intervention conventionnels et qui rêvait d'un renouvellement plus brutal de la forme de Paris. Cette idée de ville, intolérante des modes d'urbaniser antérieurs jugés inefficaces et improductifs, était néanmoins porteuse d'un projet idéal fort, sans doute trop fort. Encore une fois, des transformations réalisées à l'époque du PUD, il faut distinguer les grands fragments cohérents, tels l'urbanisme sur dalle du Front de Seine ou le grand ensemble des Olympiades, des substitutions plus ordinaires opérant un renouvellement du tissu urbain. En réaction à cette dernière période, le plan d'occupation des sols a fait le choix de ne pas viser la réalisation d'une ville idéale, mais il a pris pour modèle la ville réel, qui semble de plus en plus être considérée comme indépassable. Et, ici aussi, la distinction s'impose entre fragments (les ZAC) et pixels (les parcelles au sein du POS ordinaire).

Quoi qu'il en soit, et c'est l'expérience des années 1960 qui nous l'enseigne, la ville réelle est irréductible à la ville idéale. Sa matérialité spatiale et son immatérialité sociale font obstacle et la condamne à se perpétuer dans sa propre transformation, partout où il n'y a pas maîtrise intégrale du terrain. Cette maîtrise n'étant plus possible que dans des enclaves limitées, la ville globale s'impose aux fragments, contrairement à la ville haussmannienne, qui avait pu trouver les moyens de prendre la ville préexistante dans ses réseaux. Dès lors, quelle que soit l'idéologie, préservationniste, continuiste ou réformatrice, les fragments sont pour l'heure toujours traversés des segments de la ville antérieure, renvoyant plus ou moins explicitement à son organisation globale.

■ FRAGMENTS ET PARCELLES

De là, on peut tirer deux orientations pour la conception des futurs projet d'aménagement parisiens. La première concerne les relations que doivent entretenir les nouveaux fragments avec la globalité parisienne; la seconde touche à la flexibilité de ces fragments, garante de la capacité de Paris à se perpétuer dans sa propre transformation.

des fragments ouverts

Les périmètres des zones d'aménagement (quelle que soit la procédure) ne sont pas des enceintes qui renverraient les compositions à elles-mêmes, en tant que figures closes, mais les limites d'aires qui doivent être attentives aux échelles auxquelles elles appartiennent, par l'intermédiaire des réseaux qui les traversent, soit par le biais de tracés, soit par la ponctuation de monuments qui les associent à la globalité parisienne.

C'est donc moins dans la similitude des tissus urbains qui se font face de part et d'autre de la limite d'une zone d'aménagement que devrait se concevoir la continuité urbaine parisienne entre ville nouvelle et ville ancienne, que dans la porosité de ces emprises envers les tracés et les figures du Paris global, susceptibles de les traverser et de les inscrire dans la continuité « transcendantale » de la ville moderne.

un lot n'est pas une parcelle

Tout fragment nouveau n'a pas vocation à la pérennité. On se doit d'anticiper son renouvellement comme donnée inhérente à la forme urbaine parisienne. Quel sens peut avoir la permanence d'un grand ensemble, figé dans son plan masse? Est-il vraisemblable d'imaginer le mail de Reuilly (allée Vivendi) comme irréversible?

Envisager un lot foncier comme une parcelle à part entière ne procède pas de la même démarche que de l'envisager d'abord comme unité de réalisation d'une figure d'ensemble. Le premier postulat n'exclut pas le second, en revanche, il rend sa concrétisation plus compliquée. Tandis que le second peut tout à fait exclure le premier. En effet, considérer le lot d'abord comme une parcelle, c'est s'interroger sur le potentiel de celle-ci dans un

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

cadre réglementaire ordinaire dans lequel il finira par retomber à courte échéance (courte eu égard au temps de la ville). Le considérer d'abord comme subordonné à la réalisation d'une figure spécifique, de surcroît lorsque cette réalisation s'appuie sur une exception réglementaire (i.e. l'allée Vivendi et les lots en sur-densité), c'est, à terme, mettre en péril la régularité de l'espace public, puisque rien ne garanti qu'il pourra être reconstruit dans le même volume.

On le constate, ce n'est pas le PAZ qui pose problème, mais l'exception réglementaire, dans la mesure où elle affranchi la forme urbaine de certains paramètres de pérennité et de renouvellement. En fait, la parcelle est indissociable du type architectural. Elle est une de ses conditions de réalisation dans un cadre socio-technique (et donc réglementaire) donné. Lorsqu'un lot créé à un moment donné ne peut être construit qu'en dérogation réglementaire, on peut craindre qu'il n'y ait une forme de réfutation du type architectural qu'il réalise, ce qui fragilise d'autant la morphologie urbaine à laquelle il contribue.

A cet égard, il est paradoxal de constater que, dans le cadre réglementaire qui s'achève, les ZAC donnaient la possibilité à la municipalité de réaliser des formes urbaines en accord avec certaines données parisiennes issues de l'histoire (notamment la densité), alors que la règle ordinaire ne le permettait pas. La règle n'était peut être plus le dénominateur commun entre ville idéale et ville renouvelée, cette dernière étant empreinte d'une idéologie moderniste (l'immeuble en T) que les ZAC tentaient de contourner.

En conclusion, on insistera sur trois aspects:

- les futures zones d'aménagement concerté se doivent de réaliser une idée de ville en accord avec les données de l'économie d'ensemble qui en cadre la production, celles du type comme celles de l'écriture architecturale;
- ces zones doivent réaliser des fragments de ville à la fois identifiables et ouverts à la logique urbaine globale;
- c'est la parcelle qui doit être l'unité de réalisation de ces fragments (et non le lot), dans la mesure où c'est elle qui en assure à la fois la permanence et l'évolutivité.

André LORTIE

LA VILLE PAR FRAGMENTS

Philippe GRESSET

■ LA NÉCESSAIRE TRANSFORMATION URBAINE

Le déséquilibre morphologique est normal dans la transformation des villes toujours en action. Ce perpétuel chantier n'exclut pas pour autant des moments harmonieux qui correspondent à des états de grâce, à des stases heureuses du développement autour de réalisations exemplaires et accueillantes. Mais le résultat de ce déséquilibre quasi naturel fait parfois figure de chaos, visuellement du moins, pour un quelconque spectateur, ou bien même échappe complètement à tout consensus social en ce qui concerne les formations urbaines en général, les lents processus de réalisation aussi bien que les formes qui en résultent. Toute ville actuelle a été ou demeure longtemps en état de déséquilibre formel. Aussi est-elle périodiquement l'objet d'opérations de régularisation par parties, opérations destinées à accroître un ordre urbain jugé à l'occasion nécessaire par différents agents ou décideurs, et pour des raisons qui tiennent à l'énergie et à la volonté humaines d'installation.

Depuis le XIX^e siècle surtout, un territoire moderne de réseaux a été superposé au terroir rural à proximité de Paris. Il a même été localement substitué aux délicieux environs de la capitale célébrés par les peintres impressionnistes, sans que les spécialistes ou les simples citoyens ne le décident vraiment, et peut-être sans qu'ils s'en aperçoivent. Tristes jalonnements, balisages, frontières artificielles du monde urbain contemporain, qui visent l'efficacité maximale de la centralité au risque de l'épuisement des alentours malmenés. La société industrielle aurait produit un territoire efficace adéquat mais illisible, incapable de fixer des valeurs et enfin non reconnu socialement. À l'occasion, la disparition des ordres anciens, des cultures locales et de l'économie traditionnelle a engendré ce « malaise de la modernité » qui est nourri de redoutables désillusions face au développement d'un individualisme exacerbé, d'une technologie oublieuse des fins et d'un défaut de la représentation politique¹. Etrangère aux solidarités d'antan, la ville moderne est aujourd'hui le chantier du déracinement nécessaire à la maîtrise par chacun de sa propre existence, plus généralement à l'affirmation de soi. Les hétérotopies techniques ont certes permis de rompre avec l'aliénation des individus, depuis que les familles, les corporations, les nations, les ethnies, les religions, les grégariétés contemporaines même ne suffisent plus pour vouloir vivre ensemble. Mais en compensation des indéniables avantages apportés au plus grand nombre (et non pas toujours à tous) par les techniques émancipatrices, la disqualification spatiale et l'uniformisation globale des endroits précaires, l'effacement des différences savoureuses, la généralisation des lieux de transit au détriment des lieux d'implantation, la pratique unidimensionnelle et exclusive des lieux, la délocalisation et la prolifération des espaces de rebut ont altéré les alentours des villes aussi bien que des morceaux défavorisés de leur centre ancien, en des interventions séparées, indépendantes et incontrôlées qui sont souvent issues de logiques distinctes, sans rapport les unes avec les autres, et qui échappent parfois à la décision politique.

Les transformations urbaines tiennent aussi aux multiples perturbations internes de la discipline urbanistique qui a été fondée au XIX^e siècle. Le rôle des différents agents évolue, l'échelle des interventions est amplifiée, les conceptions de l'habitat, des transports et des lieux de verdure sont soumises à des modes, elles tiennent donc à ces perturbations internes à l'urbanisme de même qu'à de puissants changements de paramètres externes,

¹ La situation actuelle dans le Tiers-Monde montre les décalages entre l'urbanisation galopante, l'industrialisation triomphante et la démocratisation. A propos du retrait des valeurs et d'une nécessaire considération éthique, cf. Charles Taylor, *Le Malaise de la modernité*, Paris, Editions du Cerf, 1994, pp.65-67.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

d'ordre juridique, éthique ou politique qui affectent également cette discipline. Les innovations formelles exhibées en des pratiques architecturales avant-gardistes et les substitutions violentes dues à l'aménagement des réseaux rendent les transformations urbaines d'autant plus difficiles à penser que chaque société continue par ailleurs à se loger dans l'espace hérité de la précédente au prix d'altérations lentes, parfois rares et modestes. Diverses temporalités se télescopent ainsi dans les villes qui ont cessé de pouvoir être prolongées par simple consensus, en une texture isomorphe continue. Les villes sont désormais générées collectivement, régulièrement mais par parties, par larges fragments cohérents, toujours au fil du temps.

L'invention imaginative des zones d'aménagement concerté (ZAC) a consisté à sortir un territoire de l'emprise réglementaire universelle qui, en l'absence d'un consensus urbanistique, a été convaincue d'insuffisance vis-à-vis de la génération morphologique. Il s'agit d'un processus administratif qui permet d'agir efficacement dans l'intérêt le plus général et non pas d'une formidable machine à fabriquer des tours après avoir rasé de sympathiques quartiers populaires et dévasté le paysage des environs. Les ZAC sont destinées à assurer une transformation équilibrée qui vise l'amélioration des conditions de vie en général. Et tout comme les grands embellissements d'initiative publique et les nombreux lotissements réguliers propres au Paris des siècles précédents, une ZAC réussie peut être un chef-d'œuvre aux limites clairement identifiables, dont la qualité architecturale est associée au nom d'un architecte coordinateur de talent, mais peut aussi bien constituer un authentique quartier dont le destin est de s'évanouir, de disparaître dans les textures urbaines parisiennes tout en conservant les quelques traits originaux qui assurent son aspect spécifique. En fonction de finalités différentes, **la valeur d'une ZAC tient donc tantôt à l'extraordinarité des architectures et tantôt à la banalité d'aspect qui permet de se fondre dans le paysage urbain.**

La ZAC, qui a mauvaise presse auprès de brillants architectes contemporains, est un outil qui ne vaut finalement que par ce que l'on en fait. On peut prétendre libérer la création de façon responsable, ainsi que le réclament certains, en réévaluant les multiples contraintes associées, dans le cadre de la régularité urbaine. Mais une distinction importante doit subsister entre la réglementation urbaine universelle et globale (par exemple celle du POS qui porte sur toute la ville), et celle du cahier des charges, de nature contractuelle, qui concerne les particularités locales plus consensuelles, et spécialement le monde des qualités à l'échelle la plus commune. Parce qu'elle est entachée par les idéologies urbanistiques de ses origines, par les conceptions productivistes du bâtiment dans les années soixante-dix, on oublie que la procédure de ZAC permet de sauvegarder et de préserver la qualité, en particulier les aspects de paysages urbains différents. Une réflexion plus globale et plus abstraite est alors nécessaire pour décrire et contrôler les transformations urbaines qui dépassent les questions techniques ayant pour seule fin l'accroissement de la productivité. La notion contemporaine de paysage urbain ramène tout le désordre de l'univers à la modeste échelle de notre monde quotidien. A travers ce point de vue paysager, il ne s'agit pas de copier servilement des formations archaïques pour continuer une tradition vide de sens comme le proposent quelques architectes nostalgiques qui prescrivent la construction de la ville à l'identique, mais de favoriser une conception qui associe les déterminations techniques de l'environnement et les aspects sensibles du milieu en une sorte d'écologie urbaine attentive aux différentes échelles complémentaires de l'aménagement urbain².

² Françoise Choay, « Six thèses en guise de contribution à une réflexion sur les échelles d'aménagement et le destin des villes », *La Maîtrise de la ville. Urbanité française, urbanité nippone, sous la direction d'A. Berque*, Paris, E.H.E.S.S., 1994, pp.221-27.

■ FRAGMENTATION URBAINE ET FRAGMENTS DE VILLE

Dans la conclusion d'un article intitulé « La beauté des vieilles villes », l'historien de l'art Ernst Gombrich évoque la réflexion d'un spectateur qui, contemplant Vienne, est « fondé à penser que ce qu'il voit [...] représente l'aboutissement d'une croissance « organique », sans doute parce que précisément il ne s'agit pas de l'aboutissement de quelques grandes décisions mais d'innombrables petites décisions faciles à contrôler »³. La génération de la ville par fragments peut faciliter le partage et la démocratisation des pouvoirs mais suppose une maîtrise des systèmes et de leurs composants, persistants ou non, en fonction d'un horizon théorique. Il ne s'agit donc pas de figurer les failles et débris disparates d'un univers hétéroclite, pour valoriser une esthétique de la fragmentation urbaine et jouir davantage d'un sublime chaos visuel.

En matière d'urbanisme par parties, diverses façons d'agir régulièrement peuvent être distinguées qui ne sont pas franchement antinomiques. Un système global de régularisation porte sur toute la ville et comprend de nombreuses morphologies intermédiaires, entre les entités de base (i.e. la parcelle) et le système général (i.e. l'embellissement du XVIII^e siècle), chaque fragment urbain étant alors dérivé d'un type et comprenant à la fois unité et diversité. Au contraire, un système peut être formé de fragments de ville en interaction, tous qualitativement semblables, et dans ce cas l'élimination d'un fragment est sans effet majeur sur la totalité d'un continuum homogène : cet aspect fragmentaire évoque davantage le développement indéfini du monde suburbain (i.e. dans les villes d'eau britanniques au tournant du XIX^e siècle). Par ailleurs, les solidarités entre les entités en présence et leur fonctionnement peuvent relever d'ordres différents : l'association des possibilités qui vise un fonctionnement spécifique (par exemple la santé) relie ce qui n'a pas nécessairement de rapport de proximité (l'hôpital, le dispensaire, le cabinet médical) tandis que d'autres enchaînements sont de l'ordre de la coprésence (le feu rouge, le marchand de journaux et le café) ou bien de la succession locale.

Fondamentalement, le système morphologique des villes occidentales articule la voirie, la parcelle et le bâtiment, qui demeurent en relation réciproque. Il est régulièrement actualisé en des opérations successives qui lui sont propres : le tracé, le découpage, la distribution. Après avoir construit l'assiette du projet de morceau de ville, c'est-à-dire défini le site en ses termes essentiels, le tracé de l'espace public anticipe sur le découpage des parcelles privées qui induisent quant à elles une architecture, et limitent donc la distribution, la disposition des lieux, bâtis ou non. Dans les différentes occurrences projectuelles, des phénomènes de bouclage, d'aller et retour, perturbent nécessairement l'application d'une telle logique linéaire en enrichissant au fur et à mesure le processus projectuel, et, finalement, la matérialisation de ces larges morceaux de ville dans le cadre du système morphologique. De plus, ce système et ses opérations constitutives ont été soumis à des variations importantes dans l'histoire. A Paris, vers 1850, la parcelle a perdu sa capacité génératrice principale de la texture urbaine, et peut-être définitivement. Les règlements qui concernent les cours communes, les mitoyennetés, etc. privent en particulier le petit parcellaire de son pouvoir de diversification formelle tandis que le grand parcellaire demeure sans beaucoup d'effet sur la distribution du bâtiment. Enfin, vers 1960, le bâtiment et la voirie ont été complètement dissociés dans certains « grands ensembles », par un urbanisme fonctionnaliste qui valorise sans aucune retenue les réseaux de communication.

De même que toute architecture inscrite dans une ville construit un morceau de réalité isolé de l'univers ambiant et change le regard sur la ville, la réalisation de larges fragments

³ Ernst Gombrich, « La beauté des vieilles villes » (1965), *Réflexions sur l'histoire de l'art*, trad. fr., Nîmes, Editions Jacqueline Chambon, 1992, p. 347.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

de ville transforme dorénavant la totalité urbaine⁴. Dans une ville historique douée d'une puissante identité comme Paris, tout se tient, et par un effet de synergie la totalité urbaine vaut toujours davantage que la simple addition ou que la seule juxtaposition des éléments. Au XX^e siècle, la composition urbaine ne consiste pas en la transmutation d'une ville en oeuvre d'art, mais en la combinaison de parties, de façon cohérente par rapport à la totalité de l'agglomération qui prévaut sur les parties. Il est désormais incontestable que le découpage du sol, le partage entre les domaines public et privé, le dimensionnement des unités constitutives urbaines, enfin l'art discret de la composition en fonction du génie du lieu demeurent des opérations fondamentales de l'établissement urbain. Aussi à l'écart des cycles avant-gardistes en architecture, le retour de la mimesis demeure une tendance considérable. Cela suppose d'admettre désormais que provoquer la transformation potentiellement présente dans le site, après détermination de l'aire d'intervention, n'est pas une entreprise conservatrice⁵. En l'absence d'un sol urbain signifiant et des opérations essentielles de tracé, de découpage et de marquages symboliques par la croisée fondatrice des voies, la limite cloturante de l'enceinte, l'orientation céleste ou le jalonnement territorial, les belles architectures contemporaines se frôlent davantage mais demeurent tout aussi incapables de générer la ville que les architectures modernistes héroïques qui précédemment s'ignoraient ou se heurtaient de façon délibérée. Car, par ailleurs, la possibilité du dialogue des architectures, qui toutes manifestent pour fin une représentation du monde dans le réel, cette possibilité passe par la distinction entre le processus régulier des opérations et la cohérence finale de l'urbanisation par fragments, par la mesure des différences de texture urbaine et par l'évaluation des divergences doctrinales.

Dès lors, il est nécessaire de reconnaître les différences de texture urbaine dans le cadre de la singularité parisienne. Dorénavant tout le monde convient qu'une intervention à grande échelle suppose une évaluation préalable la plus objective possible et l'affirmation de préférences argumentées. A l'heure où le fonctionnement performant des mondes séparés engendre la plus grande uniformité et où les quartiers anciens risquent d'être transformés en parcs d'attraction géants, tout ce qui est représentatif de la richesse du milieu urbain doit être favorisé. S'il est impossible de tout conserver artificiellement, de figer un passé révolu, des mesures locales de transition dans le cadre de fragments de ville cohérents doivent être prises en corrélation avec les actions entreprises à l'échelle de toute l'agglomération. Pour protéger la diversité des formations urbaines, l'un des moyens disponibles est l'élaboration d'une typologie des architectures, des parcelles et de la voirie. La typologie est une réduction qui n'exclut pas des différences formelles et ménage une large autonomie d'innovation comme en attesterait conjointement un catalogue de références exemplaires. Et le découpage parcellaire demeure sans doute le meilleur garant de la diversité individuelle des architectures et de leur transformation dans le temps.

Il importe enfin de distinguer la régularité du processus et la cohérence finale de l'urbanisation. L'ordre des opérations est essentiel mais la régularité du processus ne garantit pas le résultat. Les causes et les effets doivent être distingués, le processus et les résultats aussi, lors de progressives évaluations possibles, par des diagnostics successifs. Une

⁴ Procéder par fragments pose la question de l'appartenance de chaque entité constitutive à la totalité urbaine. Cf. Philippe Gresset, « Constitution et Résolution de la Ville par Fragments (1790-1840) », *Urbanisme et Société en Grande-Bretagne, Actes du Colloque de l'Université de Clermont II réunis par J. Carré et M. Curcuru, Clermont-Ferrand, A.D.O.S.A., 1987, pp.9-36.*

⁵ Bernard Huet, « La città come spazio abitabile/the city as dwelling space », *Lotus international*, n° 41, 1984; cf. également: « un entretien avec B. Huet », *Le Monde*, 23.11.93, p. 2: « Le rôle du concepteur se limite à lire attentivement le contexte existant, à l'interpréter assez finement pour « révéler » le projet caché. »

conduite pragmatique par essais, réussites ou erreurs est le garant d'améliorations possibles. Et plutôt qu'à prétendre appliquer les théories du chaos au risque de sombrer dans l'impuissance à l'action, il convient de reconsidérer l'accumulation et l'articulation des savoirs. L'élaboration d'un projet par parties est une démarche herméneutique qui interprète la ville en tant qu'arrangement des faits urbains et qui permet finalement d'expliquer ce qui organise cet agencement, au fur et à mesure⁶.

■ A PROPOS DE DIFFÉRENTES RÉFÉRENCES HISTORIQUES EXEMPLAIRES

La Place Dauphine réalisée sous l'impulsion du roi Henri IV est l'un des premiers exemples d'un morceau de ville conséquent à Paris, doté dès l'origine d'une régularité urbaine délimitée. La réalisation mérite d'être rapportée d'autant plus que son processus semble encore méconnu, malgré les études savantes de Jean-Pierre Babelon et plus récemment celles d'Hilary Ballon⁷. Après avoir poursuivi la construction du Pont-Neuf qui relie directement le Louvre et les Grands Augustins et désenclave davantage la rive gauche de Paris, le Roi décide de construire au centre de la capitale, à proximité des principaux lieux de décision politique et d'échanges marchands, une nouvelle place, « la plus belle et la plus utile de Paris » (*Le Mercure français*, 1608). Le 10 mars 1607, Henri IV se dessaisit des charges économiques de ce projet en s'assurant de sa bonne conduite et de son achèvement; il donne les terrains constitués par le terre-plein central et une partie des quais à l'extrémité de l'île de la Cité au Président du Parlement de Paris, Achille Harlay, à charge pour celui-ci de faire bâtir dans le délai de trois ans une place selon les plans fournis par le Grand Voyer qui n'est autre que le Premier ministre, le duc de Sully, plans qui sont approuvés au Conseil du Roi en mai 1607. Les emplacements autour de la place sont divisés par Harlay en douze lots et vendus à un prix élevé, cinq fois plus cher que dans les lotissements contemporains de la rive gauche. Chacun de ces lots peut être divisé idéalement en six parcelles qui correspondent à six maisons à double corps de logis, maisons de cinq travées en façade et, au rez-de-chaussée, de deux arcades chacune sur l'espace public, qui servent de boutiques de part et d'autre de l'entrée. La vente des lots de la place entre 1608 et 1609 permet à Harlay de financer la construction des neuf maisons de la rue adjacente, la future rue de Harlay qui assure à son heureux propriétaire un revenu ultérieur de plus de 8 % par an.

Quelques remarques s'imposent qui concernent la flexibilité de l'emploi relatif des lots dont la finalité demeure purement économique, et des parcelles qui induisent une distribution interne, un type de maison sans toutefois l'imposer exclusivement. La plupart des propriétaires des lots de la Place Dauphine ont respecté l'aspect de la façade imposée par le Roi même si les dimensions ne sont pour finir pas tout à fait conformes à celles du projet. Par contre tous les propriétaires ne se sont pas soumis à la division parcellaire initiale proposée. En effet, selon H. Ballon, quarante cinq maisons de dimensions et de formes diverses ont été construites sur les vingt-trois parcelles découpées à la demande des propriétaires, dans un délai de neuf ans, qui a largement dépassé les termes du contrat initial. Presque la moitié des parcelles sont traversantes, avec deux maisons dos à dos qui partagent l'eau d'un même puits au fond de chaque courette, comme l'indique la célèbre gravure du plan de Chastillon, plan idéal et abstrait réalisé cinquante ans après la construction. Mais certaines parcelles ont des largeurs différentes qui correspondent à une demi-maison, c'est-à-dire à un unique corps de logis sur rue, ou bien au contraire à

⁶ Cf. le cercle herméneutique dans les réalisations de l'I.B.A.-Neu à Berlin, selon le philosophe Gianni Vattimo, « Progetto e legittimazione I », conférence au Centre culturel de Bra, Lotus international n° 48-49, 1986, p. 120.

⁷ Hilary Ballon, *The Paris of Henri IV. Architecture and Urbanism*, Cambridge (Mass.)-Londres, M.I.T. Press, 1991.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique



Le lotissement de la place Dauphine, vu depuis le pont Neuf



Le Palais Royal, côté jardin, à gauche, à proximité de la colonnade du portique réalisé par Fontaine en 1825

Chapitre 1
Cadrage théorique et historique



Les ordonnancements de la place Saint-Michel, conçus par Gabriel Davioud en 1856



Les ordonnancements de l'avenue de l'Opéra rencontrent l'urbanisation antérieure, à l'angle des rues Saint-Roch et Gomboust.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

des maisons étroites et longues qui forment l'équivalent de trois corps de logis. Dans ces différents cas, la ligne de partage entre les parcelles qui donnent vers l'intérieur et l'extérieur de la place, cette ligne de partage qui joue un rôle structurant majeur dans les îlots est elle-même remise en cause. La réalisation de la place Dauphine allie finalement tradition et innovation. Les maisons construites s'adaptent à la distribution intérieure des logements qui est à l'époque verticale; on loue des pièces qui s'associent verticalement comme au Moyen-Age, et par contre ne peuvent se référer à aucune typologie de maisons bourgeoises ordinaires, parce qu'une telle typologie n'existe pas, à l'exception des exemplaires manuscrits du Sixième Livre d'Architecture de l'architecte italien Sebastiano Serlio, qui n'évoquent pas ce type de maison parisienne. Mais surtout la place entre dans un enchaînement spatial quasi illimité, support d'innombrables projets réalisés ou non, qui comprendra ensuite, depuis le carrefour de Buci, le lotissement de la rue Dauphine, le Pont-Neuf, la rue du Roule... jusqu'à l'emplacement des Halles du XIX^e siècle en face de l'église Saint-Eustache.

Le Palais-Royal avec ses deux lotissements successifs à cent cinquante ans de distance, construits l'un sous Louis XIII, l'autre sous Louis XVI, offre un exemple remarquable de fragment de ville, non pas à l'issue d'une cassure, d'une brisure dans l'avènement de la ville mais en tant que partie nécessairement inachevée de projets différents, de totalités divergentes qui constituent tour à tour son horizon⁸. A chaque grand moment de la réalisation, le projet est soutenu par une force auto-référentielle en fonction d'une forme urbaine idéale, et concurremment par une convention à laquelle les différents architectes, parmi les plus célèbres de leur siècle, se sont soumis simultanément ou successivement. L'aventure théorique du Palais-Royal n'est donc pas celle d'un processus interrompu ou d'un échec de l'imagination mais celle d'un splendide inachèvement. Le Palais-Royal, qui offre aujourd'hui l'image d'une totalité parfaite, est un fragment de ville formé d'un conglomérat de maisons qui compose le Palais d'origine, de deux lotissements successifs dont l'un est inclus dans l'autre, de quelques rues de desserte et de cours articulées, de passages couverts, de théâtres et de jardins enfin, avec au fil du temps de multiples ajouts et des retraits, toujours en interaction avec des lotissements périphériques induits. Le premier lotissement du Palais-Royal à partir de 1636 s'inscrit dans l'histoire du franchissement des limites de la ville close. La construction de l'«îlot Cardinal» élimine les remparts de Charles V et ne manque pas d'effacer le découpage parcellaire existant, ce qui rappelle que la violence des interventions urbanistiques ne date pas d'aujourd'hui. Dans le second lotissement entrepris par le duc d'Orléans, un formidable vis-à-vis de la verdure et de la marchandise est accompli entre 1781 et 1784 par la réalisation du projet de l'architecte Victor Louis. Un espace infléchi, comme retourné du dedans au dehors, est construit en un prodigieux agencement de formes, grâce à l'emploi de motifs architecturaux: la forêt des colonnes qui assure les accès, le nappage de la verdure vu des étages des maisons, la transparence entre la cour du Palais et le jardin ouvert au public avec ses dispositifs spécifiques de déambulation, enfin l'inscription de la lumière zénithale dans la Galerie aujourd'hui détruite. Comme dans un jeu où s'exercent des stratégies différentes, aussi bien en même temps qu'à des époques successives, le bricolage et l'invention de formes urbaines ont ici souvent anticipé sur les programmes fonctionnels, et l'ont emporté pour mieux continuer sans jamais l'achever la construction d'une totalité possible. Dans ce fragment labyrinthique à la fois indéfini et globalement cohérent se déploient les limites intérieures de la ville, limites concrètes d'une anatomie urbaine d'une merveilleuse complexité.

L'œuvre urbaine entreprise sous l'autorité du préfet Georges-Eugène Haussmann vise le renouvellement du parc immobilier parisien et une modernisation des réseaux propre à

⁸ Jacques Boulet et Philippe Gresset, *Le Palais-Royal, un Fragment de ville, et Le Palais-Royal, un inachèvement classique*, Recherche S.R.A., Paris, U.P.A. n° 1 et Ecole d'Architecture Paris Villemin, 1984 et 1985.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

simplifier l'administration et la gestion d'une grande ville dont l'étendue croissante passait encore, de même que sous l'Ancien Régime, pour la promesse du caractère incontrôlable de la cité. Il s'agit bien de la matérialisation d'un chef d'œuvre économique, sans toujours une grande invention conceptuelle, en particulier vis-à-vis des problèmes cruciaux posés par l'extension urbaine démesurée.

La parcelle des grandes réalisations haussmanniennes a perdu son rôle majeur de génération urbaine différenciée au profit de la voirie. Dans les percées définies par un tracé rectiligne sur un terrain nivelé, les aspects variés de ce qui existe déjà sont répudiés, mais un art raffiné du raccord caractérise souvent ces trouées qui engendrent de grands îlots asymétriques inordonnés, des îlots partiellement régularisés sur un ou deux cotés, et parfois trois. Mais quand il s'agit d'îlots résiduels triangulaires, peut-être les plus rares mais les plus visibles par les promeneurs, les parcelles sont toutes divisées de façon identique, en arête de poisson, ce qui induit une distribution des bâtiments toujours semblable qu'une façade uniforme un peu monotone vient confirmer, avec les pièces d'apparat (chambre, petit et grand salons) donnant sur rue. Outre la « chirurgie d'Haussmann » vantée par Le Corbusier, une conception systématique des fonctions urbaines est exercée dans le registre d'une sorte de thérapeutique spatiale : l'alimentation en eau, l'évacuation des égouts, l'installation des espaces verts sont traitées en fragments cohérents, et parfois exprimées en des architectures urbaines très considérables. A l'est de Paris, le boulevard Richard-Lenoir représente parfaitement l'articulation entre les différents domaines d'intervention de l'administration parisienne ayant pour fin une réalisation unitaire. C'est pourtant au recours à l'ordonnance architecturale par décret impérial, en des lieux stratégiques, que l'intervention d'Haussmann doit d'être tant remarquée⁹.

Les réalisations les plus importantes qui ressemblent à l'application d'un plan global pour la capitale n'ont généralement pas fait l'objet d'une prescription architecturale précise, de l'ordre de la servitude ornementale. En dehors de la réglementation de 1859, il est seulement conseillé aux architectes voyers de proposer que les balcons de l'ensemble des façades d'un même îlot filent sur rue et, à défaut, que des chaînages bordant les façades permettent de passer visuellement d'un balcon à un autre. Une typologie incitative passe moins par la réglementation administrative que par les normes constructives des immeubles de rapport, les modes de distribution conventionnels, les exemples des revues. Au contraire, dans une quinzaine de cas parisiens spécifiques, la volonté de manifester une esthétique dominante se traduit par le recours à une servitude architecturale globale, à une ordonnance imposée, de même qu'à une servitude particulière *non-aedificandi* sur la parcelle : « Nous devons néanmoins reconnaître que le souci de la symétrie s'exerça d'une manière très heureuse et très artistique sur certains points de la capitale. L'Etat ou la ville de Paris eurent fréquemment la pensée de créer des ensembles architecturaux intéressants quand ils vendirent les terrains provenant des expropriations. Les servitudes, de droit privé, qui furent à cet égard imposées aux acquéreurs, méritent d'être signalées d'une façon toute particulière »¹⁰.

Les exigences portent en général sur l'ornementation des façades conformément à un plan dessiné par un architecte, comme cela s'était fait de nombreuses fois au siècle précédent, sans toujours atteindre l'objectif voulu de l'uniformité accomplie. Déjà au XVIII^e siècle, des difficultés financières avaient souvent été à l'origine de l'abandon de

⁹ Recueil d'actes administratifs et de conventions relatifs aux servitudes spéciales d'architecture, aux servitudes *non-aedificandi* et autres grevant les immeubles riverains de certaines places ou voies publiques, par M.L. Taxil, sous la dir. de M. Bouvard, Paris, 1905.

¹⁰ Charles Magny, *La beauté de Paris. Conservation des aspects esthétiques*, Paris, 1911, p. 42. Sur ce sujet, cf. également Charles Lortsch, *La beauté de Paris et la loi*, Paris, 1913.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

projets ambitieux qui, en demeurant inachevés, accentuèrent finalement le désordre visuel par un effet de contraste désagréable. A titre d'exemples de servitudes architecturales, les façades de la Place Saint-Michel dessinées en 1856 par Gabriel Davioud, Inspecteur du service des Promenades et Plantations de la Ville de Paris, sont réalisées conformément au projet de l'architecte par contrat entre la ville de Paris et l'investisseur privé en 1858; celles de la Place de l'Etoile qui correspondent à un projet avorté de Jacques-Ignace Hittorff ne sont acceptées par décret impérial qu'en août 1854: le dessin des façades de l'architecte est imposé de même celui des grilles de clôture et des candélabres, et une servitude affecte les jardins privés qui donnent sur la place, selon un cahier des charges attaché à la vente de chaque terrain. La rue de l'Elysée, avec ses « maisons de faible hauteur construites sur le même modèle », des maisons à l'anglaise (« terrace houses ») disposées en rangée, est une rue de douze mètres de large entièrement réalisée selon les dessins de l'architecte, tandis que la place de l'Europe conçue initialement dans le cadre d'un vaste lotissement entrepris sous la Restauration, mais dont les alignements sont imposés par un décret de 1859, ne verra jamais le jour sous la forme régulière escomptée. Le fragment de ville n'exclut pas l'ordonnement des façades, il ne saurait se résoudre à ce jeu des apparences quand il consiste en l'accomplissement des rapports entre le tracé concret de l'espace public et le découpage en lots et parcelles du domaine privé.

La régularité du processus n'exclut donc pas de considérables différences dans l'intervention urbaine, selon l'aire du projet, aussi bien que dans les formes résultantes. Ainsi à l'intérieur du processus d'haussmannisation de la capitale, le boulevard Sébastopol qui prolonge une percée datant de la Monarchie de Juillet, et l'avenue de l'Impératrice, d'une conception quant à elle très originale, manifestent également les différents aspects d'une même régularité. De la même façon, les multiples lotissements pittoresques entrepris à Paris et dans les communes voisines depuis la Restauration offrent des représentations diverses. Conçus par le même Louis-Charles-Théodore Charpentier, le Hameau Boileau (1838) et le Nouveau Village d'Orléans (1834) ont des destinées opposées: le premier, tout en changeant plusieurs fois de formes, a conservé son cahier des charges particulier et est devenu une enclave urbaine euphorique tandis que le second, aux frontières évanescentes, est en train de perdre son identité, parce qu'il est tombé sous l'emprise de la seule réglementation générale lors de l'annexion de 1860.

Si toute architecture innovante doit pouvoir trouver sa place dans les grandes interventions contemporaines, la ville de Paris ne peut être conçue comme la seule juxtaposition aléatoire d'architectures merveilleuses, le collage d'objets architecturaux signés par les vedettes de la profession architecturale. Dans une conception structurale de la ville, la qualité plastique exemplaire de chaque architecture distincte demeure intéressante sans être essentielle, elle ne concerne pas exclusivement l'intense processus spatial et temporel de la réalisation urbaine, processus qui échappe par nécessité à la maîtrise d'un seul concepteur, même doué de génie. Certaines ZAC parisiennes ont bien sûr eu à subir au cours de leur lente et progressive réalisation les avatars des perturbations doctrinales qui caractérisent la succession des générations de concepteurs. Ainsi l'abandon du plan-masse, l'outil privilégié de l'architecte démiurge des dernières décennies, est dorénavant admis par la majeure partie des architectes. Voilà cependant plus de cinquante ans que l'urbaniste anglais Thomas Sharp, l'inventeur du « Townscape », s'insurgeait contre les effets du dessin à deux dimensions (« paper planning »), et trente ans que l'urbaniste américain Edmond N. Bacon a critiqué la conception en maquette d'un projet figé une fois pour toutes, définitivement¹¹. Et le plan-masse demeure une pièce qui est encore toujours demandée lors des consultations urbaines.

¹¹ Edmund Bacon, *D'Athènes à Brasilia*, trad. fr., Lausanne, Edita S.A., 1967.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

Dans l'histoire des formations urbaines, les mots d'ordre urbanistiques développés à l'occasion de concours, de consultations, d'expositions ou de colloques, sont destinés à frapper l'imagination, voire à persuader en faisant appel de façon marginale à la raison¹². Pour « émanciper l'humanité », la Charte d'Athènes (1943) de la section française des CIAM interdisait l'alignement du bâtiment sur rue ; la règle urbaine que promet l'architecte Christian de Portzamparc pour le quartier dont il est en charge à Paris à l'issue de la consultation organisée par la SEMAPA pour le secteur Masséna de l'immense ZAC Seine-Rive-Gauche, proscrit la mitoyenneté. Il ne s'agit pas là d'une innovation : c'est l'un des préceptes récurrents des lotissements pavillonnaires suburbains, établissements pittoresques des abords de Paris dénommés villas, parcs, hameaux, nouveaux villages ou colonies, depuis les années 1830. Mais le slogan d'un « état III » de la ville avancé par ce même architecte, qui fait écho à la « troisième typologie » de l'historien de l'architecture Antony Vidler célébrant le difficile mariage de l'architecture moderne avec la cité traditionnelle, ce slogan donc pousse à construire rétrospectivement une histoire fantaisiste pour justifier une action présente qui prétend sans prudence à l'universalité, dans le futur. Déjà l'historien de l'architecture moderne et secrétaire des CIAM, Sigfried Giedion, avait légitimé une « troisième conception architectonique de l'espace » de l'humanité, qui correspondait à l'ambition de l'architecture moderne¹³. Cette architecture d'avant-garde devait faire la synthèse entre les traits de l'« espace extérieur » (Aussenraum) des Mésopotamiens, Egyptiens et Grecs et ceux de l'« espace intérieur » (Innenraum) des Romains, Gothiques et Baroques, par l'expression de leur union artistique en un espace dynamique, perpétuellement en tension. La promotion de l'architecture moderne faisait appel voici plus de trente ans à une conceptualisation des paradigmes de l'art de bâtir, dans la grande tradition de l'histoire de l'art allemande. Aujourd'hui soutenue dans le champ intellectuel par des architectes (Ch. Devillers), des spécialistes (F. Ascher) ou non (O. Mongin) de l'urbanisme, la notion de « troisième ville » s'accorde avec une conception néo-libérale de la ville qui laisse les décisions fondamentales, inductrices d'une mise en forme, à l'initiative des maîtres d'ouvrage, et peut-être surtout des investisseurs privés mus par leur logique propre. En dehors de la complication du quartier concerné, les règles proposées dans le secteur Masséna risquent de déboucher sur une fabrication d'enclaves urbaines pour des communautés séparées. Et nul n'est certain que ce morceau de ville inventé par Portzamparc soit capable de subir les innombrables altérations du temps suivant des rythmes sans cesse différents... En assurant une nécessaire hétérogénéité morphologique, les projets architecturaux doivent permettre d'accueillir des potentialités de liens sociaux, et privilégier l'usage multiple des lieux publics plutôt que la consommation d'endroits différents, produits pour un usage limité, voire exclusif et restreint dans le temps.

La mort des villes chantée sur tous les tons par des critiques qui ont trop peur que le monde leur échappe demeure une expression aussi insensée que la mort de l'art ou la fin de l'histoire, lorsqu'elle accompagne l'inévitable écrasement de l'identité des lieux par la technique triomphante. Mais plutôt que de concéder une dramaturgie glorieuse du troisième acte à l'ensemble des décideurs et agents intermédiaires de la production urbaine, les architectes devraient sans doute faire état de leur métier qui est considérable.

¹² En ce qui concerne par exemple les densités d'habitation, le slogan des mille habitants à l'hectare de Le Corbusier ou bien celui des douze logements à l'acre de Raymond Unwin ont le mérite de tomber juste dans les systèmes décimal et duodécimal de référence : ils n'ont pas cessé d'avoir des effets dévastateurs en passant pour des discours de vérité que légitime la notoriété, acquise par ailleurs, de ceux qui les ont proférés.

¹³ L'« espace extérieur » des âges les plus anciens est fondé sur le vis-à-vis des formes plastiques distinctes et libres tandis que l'« espace intérieur », dont le parangon demeure le Panthéon de Rome, est le volume creux, pour ainsi dire évidé. Cf. Sigfried Giedion, *L'Éternel présent : la naissance de l'architecture* (1962), trad. fr., Bruxelles, Editions de la Connaissance, 1966, pp.358-60.

Chapitre 1 Cadrage théorique et historique

L'attitude face aux villes est fortement modifiée quand l'idée de la formation l'emporte sur celle de la création. A l'alternative des architectures puristes d'avant-guerre a néanmoins succédé la synthèse des architectures indifférentes et splendides. Dans *L'amour des villes* (1994), Bruno Fortier théorise dangereusement le désir d'espace, « l'effort de rapprochement » des architectures dans une conception métaphorique de la ville comme corps érotisé. La génération urbaine peut-elle encore servir d'utopie ou plutôt de modèle critique des valeurs de la société, en étant fondée sur un tel support morphologique ? Il faut louer la compétence dont font preuve des architectes tels Treuttel, Garcias et Treuttel qui, dans leur réponse à la consultation pour le secteur Masséna, renouaient avec l'essence de la génération urbaine. Après avoir tracé les espaces publics qui construisent les permanences du projet dans le temps, ces architectes proposent d'« occuper le parcellaire » avec des servitudes sur le domaine privé qui assurent une réelle diversité de la distribution mais aussi une promesse de persistance temporelle. Et sans céder au culte des images, ils montrent qu'il est finalement possible de donner à la ville des « formes modernes mais complexes » dans un paysage urbain changeant, promis à des altérations et substitutions. Le déclin actuel, voire la défaite des systèmes interprétatifs ne signifie donc pas l'abandon contemporain des formations urbaines les plus significatives. Et chacun peut être sûr que les villes ainsi conçues par parties, au fil du temps, servent encore à enrichir la vie.

Philippe GRESSET

Chapitre 2

La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

La ZAC Citroën-Cévennes recouvre, en bordure de Seine, sur une surface de près de 32 hectares, le site des anciennes usines Citroën. L'histoire longue et mouvementée de ce qui constitue, avec les ZAC de Bercy et Seine-Rive-Gauche, l'une des plus grandes opérations d'urbanisme parisien débute en 1972, date à laquelle les terrains, situés à proximité d'un important réseau de circulation – boulevards maréchaux, voie expresse des quais, etc. – sont achetés au constructeurs automobile. Ont été ajoutés à ces derniers, de manière à raccorder plus finement le quartier projeté à son environnement, les terrains limitrophes de la gare de marchandises SNCF et des TAM, ainsi que ceux de l'imprimerie Hachette. Les études sont approuvées en 1976, mais, lancée un an à peine avant la révision des structures d'urbanisme de la municipalité, la ZAC ne sera créée qu'en 1981. Le site, un temps retenu pour le projet avorté de l'Exposition Universelle, sera finalement mis en chantier en 1983. Il est destiné à accueillir plus de 3 000 logements, dont la moitié en PLA, et dans la partie sud de l'opération, un pôle de bureau (dont les sièges de Citroën, de Canal Plus et de France-Télévision), un hôpital de 700 lits pour le 15^e arrondissement, ainsi que toute la panoplie de services nécessaires au bon fonctionnement d'un quartier : un collège, deux écoles, une bibliothèque. Etendu sur 13 hectares, le Parc, réalisé par les équipes Berger et Clément et Viguier, Jodry et Provost, colauréates du concours lancé en 1985, en constitue l'équipement majeur et central. Une trame nouvelle de rues a été également créée dans le prolongement de celles existantes. Leurs constructions ont vocation à s'adapter, par leur densité et leur typologie, à celles des quartiers environnants. La ZAC Citroën se distingue totalement en cela des opérations de rénovation lancées à la même époque. Mise en place, avec l'édiction, pour la rue de Balard et le front bâti du parc, d'un ensemble de prescriptions architecturales, celle-ci a en quelque sorte ouvert la voie à la nouvelle génération de ZAC coordonnées.

**ZAC CITROËN CÉVENNES
CITROËN ET LA RUE BALARD 15^e**

Jean-Michel MILLIEX

Citroën-Cévennes constitue l'une des plus vastes et des plus marquantes opérations d'urbanisme de la fin des années 70. Établie à partir d'un « plan d'extension et d'embellissement » du quartier existant, elle est, après les opérations de rénovation radicales des décennies d'après-guerre, l'une des premières expériences de retour à la ville ordinaire.

En 1972, la ville achète, quai Citroën, des terrains au constructeur automobile du même nom engagé, en ce début des années 70, dans un vaste mouvement de déconcentration de ses activités parisiennes. La même année est créée une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) de 42 hectares, mais le constructeur automobile mettra en fait 10 ans à libérer totalement les emprises des usines, au terme desquels seulement les études seront définitivement abouties.

Ces dernières, présentées au Conseil de Paris en 1976, avaient été lancées dans le contexte de rénovation radicale qui agitait Paris et touchait de plein fouet les quais du 15^e arrondissement. Très représentative des thèses modernistes et fonctionnalistes en vigueur, l'opération limitrophe Beaugrenelle-Front de Seine était, à deux pas de là, en plein chantier.

Avec le recul, Citroën-Cévennes se présente quant à sa mise en oeuvre, comme une opération rustique. Dépourvue d'architecte de coordination, elle a du, pour pouvoir être menée à bien, se montrer inventive. Certains types de consultations, comme celle du parc André-Citroën, ou des formes de collaboration avec des architectes libéraux, ont été initiés ici. Elles constituent autant d'expériences qui seront largement perfectionnées par la suite sur d'autres sites.

LE DEBAT. La phase de construction a été plusieurs fois différée. En 1977 un décret modifie la procédure de ZAC et arrête l'opération. La même année, la capitale se dote d'un Maire qui demandera la révision de toutes les ZAC jugées par trop rénovatrices, mais confirmera ce projet plus respectueux du tissu ancien. En 1981, année où la ZAC est approuvée, l'État et la Ville travaillent conjointement sur le projet d'Exposition universelle, qui ne verra jamais le jour, mais dont l'implantation prévue en lieu et place des sites Citroën, Bercy et Tolbiac, repousse l'étape opérationnelle en 1983.

A cette date, 32 hectares sont libérables (sur les 70 étudiés à la parcelle en 1976). Soit 22 hectares appartenant à l'entreprise Citroën, 6 hectares à la SNCF, 3 hectares aux services municipaux, 1 hectare à l'imprimerie Hachette.

Le projet voyait, à son lancement, deux doctrines s'affronter. Celle, moderniste, qui prévalait encore au début de l'opération, et celle, préconisée par la suite dans la plupart des aménagements, du retour au quartier, à la rue, à la parcelle. Soit, pour le cas qui nous intéresse, l'alternative de la continuité de l'opération limitrophe « Front de Seine » ou de la prise en compte, de façon à le prolonger, du quartier existant progressivement gagné par les usines depuis le début du siècle. Citroën y avait loué ou acheté des rues, pour s'établir d'îlot en îlot depuis la Seine, jusqu'à 700 mètres en profondeur dans le tissu.

Une analyse attentive a conduit à hiérarchiser les composants du site :

- au niveau local, le quartier et sa structure ;
- à l'échelle de Paris, les articulations entre le local et la ville ;
- au plan géographique, « derrière les usines, la Seine », celle-ci étant alors fortement occultée...

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

A cette lecture par niveaux a répondu une série d'objectifs concernant la qualité et le rôle des espaces publics à concevoir comme structure urbaine : avenue, rues, passages, places, mais aussi promenades et jardins.

Au niveau local, le quadrillage régulier de 100 hectares, le hameau du Beau-Grenelle dessiné vers 1825 par le « promoteur » et élu de Vaugirard, Léonard Violet, a fourni un modèle pertinent. Conçue à l'origine pour des maisons, cette structure a parfaitement supporté les diverses densifications par division et substitution. La prolonger et compléter la trame viaire issue du réseau quadrillé voisin ou antérieur a donc paru le dispositif le plus modeste et le plus efficace pour assurer la reconquête et la croissance du tissu urbain résidentiel.

Le rattachement du secteur à la ville, et au tout de l'identité parisienne est surtout matérialisé par la rue Balard, axe diagonal, qui traverse le quadrillage et relie les bornes du quartier : un pont et une porte (la place Balard, installée sur le site d'une ancienne poterne).

Le plan géographique a été pris en charge par deux dispositifs différents. Le premier est d'ordre infrastructurel. Il vise à ouvrir le quartier sur le fleuve. En enfonçant le quai sous le parc et en soulevant le train sur un viaduc : l'espace est trouvé entre les deux afin de joindre les berges de la Seine. Le second, d'ordre symbolique, s'est appuyé sur la création d'un parc d'au moins 13 hectares. Ce projet fut d'ailleurs le premier vote du Conseil de Paris concernant cette opération en 1972. Espace public majeur de l'opération, ce parc a constamment été pensé comme le lieu fédérant l'échelle géographique et les échelles locales. Il irrigue le terrain depuis le quartier jusqu'au fleuve et cherche à développer sa surface de contact avec le tissu, existant ou projeté dans l'hinterland, tout en ménageant une partie centrale. Ce vaste parc symbolise la pénétration de la géographie fluviale au cœur de la plaine de Grenelle.

Pour illustrer le plus largement possible ces ambitions, une consultation de niveau européen en deux phases a été lancée en 1985. Une question y était posée : quels types de rapport le bâti périphérique devait-il entretenir avec la rive du parc public proposé ?

Après le choix des lauréats, un réglage très précis a été mis au point. Il porte tour à tour sur la lisière bâtie et la rive du parc. Cette lisière, encore inachevée, n'est pas ordonnée. Elle est réglée par le thème de l'interpénétration régulièrement alternée et cadencée des espaces libres et bâtis, et non sur la composition unitaire de registres horizontaux, comme rue de Rivoli ou encore comme à Bercy, où la démarche de Citroën a été radicalisée à bien des égards.

■ LES MODALITES PRATIQUES D'UNE CERTAINE FORME DE COORDINATION

Le PAZ, document à valeur juridique, est le schéma de base du projet. Il permet de localiser, de dimensionner, et de matérialiser la trame des espaces publics et la façon dont ceux-ci ordonnent le bâti.

Sa mise en oeuvre répond, par l'emploi d'outils adaptés, à la réinterprétation des 3 échelles urbaines appréhendées.

■ LA PRODUCTION DU TISSU ORDINAIRE

Le prolongement et le complément de la trame viaire locale s'appuie sur un travail de découpage opérationnel soumis à un règlement simple et respectueux de l'environnement bâti : reprise des règles de gabarits du POS pour les cas de vis-à-vis en limite de ZAC ; ailleurs, dissuasion des combles... Les éléments constitutifs du nouveau tissu sont des lots de 80 logements environ composés d'un ou deux immeubles indépendants du lot voisin. La « coordination architecturale » s'effectue au coup par coup, ce qui permet non seulement l'expression de connivences formelles ou culturelles, mais aussi l'indépendance relative et la substitutivité du bâti.

La question du découpage opérationnel des espaces constructibles peut être négociée autour des dimensions de lots maîtrisables pour des opérateurs variés. Le nouveau parcellaire respecte une autonomie concernant la fonction et la gestion du lot de construction. Si le statut des espaces se trouve imposé, leurs limites peuvent être discutées. Les études de faisabilité des lots sont réalisées par aller retour entre l'architecte de l'Apur et la SEMEA XV, l'aménageur. La désignation des concepteurs s'effectue sur cette base, le plus souvent à partir de consultations sur esquisse. Des rapprochements se font ensuite entre les différents acteurs concernés par le même environnement bâti (riverains, mitoyens, face à face, etc.) et les différents statuts des sols (public, privé, accessible, etc.), les constructeurs et la direction de la Voirie.

La phase d'étude et de mise en forme du projet (avant-projet sommaire et permis de construire) permet de dégager des éléments de conception communs conduisant à adapter tel ou tel aspect des esquisses initiales avec l'aide des services de la Ville. Il s'agit notamment des grandes lignes de composition des édifices : réglage des registres horizontaux, adaptation thématique ou rythmique de scansion verticales, traitement des terrasses, etc.

Des maquettes « réalistes » au 1/200e sont ensuite produites afin de rapprocher, si besoin collectivement, les questions de coloration et de choix des matériaux.

Le suivi de la réalisation n'obéit à aucune règle explicite, sauf exceptionnellement, notamment dans le cas de réserves à lever au vu de présentation d'échantillons grandeur.

L'intervention se limitait ici à fabriquer du tissu ordinaire, aussi n'est-il pas paru utile de pousser plus loin la procédure de coordination. Le découpage, l'édiction d'un petit nombre de règles, la très grande part accordée à la négociation, se sont révélés de manière générale suffisants pour maîtriser les problèmes spécifiquement architecturaux. En revanche, la diachronie des logiques techniques des intervenants a engendré quelques permis de construire délivrés avant l'aboutissement des plans de nivellement de voirie. Ce qui a parfois entraîné quelques problèmes de raccordements, notamment au niveau des rez-de-chaussée.

■ RUE BALARD, LA QUALITÉ D'UNE « AVENUE »

L'affirmation du caractère urbain d'une voie semblait à l'inverse imposer une grande exigence de régularité. Manifestée dès 1984, la volonté de transformer la rue Balard en « avenue » a conduit au lancement d'un cahier de prescriptions architecturales précises qui visaient, en s'inspirant de la typologie des grandes artères parisiennes, à unifier les « lignes principales » des édifices afin d'accélérer les lignes de fuite de la voie. La production récente d'objets architecturaux (tour Orphée, barre SEFIME) édifiés dans l'indifférence absolue du tracé de la rue semblait, par ailleurs, suggérer la nécessité d'un surplus de règles simples mais parfois plus exigeantes que celles contenues dans le PAZ. Réalisé par l'Apur, le Cahier de prescriptions supplémentaires a été adopté en 1985.

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

Le respect de ce texte, confié à la vigilance de l'aménageur et annexé à toutes les consultations, a été également remis aux services de la Ville (Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Direction de la Construction et du Logement) chargés de veiller à la bonne application des règles, notamment lors de la délivrance de chaque permis de construire. Le contenu du cahier de prescriptions insiste tout d'abord sur la nécessité de construire à l'alignement, ce que le PAZ n'imposait qu'aux angles des carrefours, et sur la netteté et la lisibilité entre immeubles mitoyens. L'idée d'avenue a été matérialisée par des cotes altimétriques fixes destinées à faire fuir les horizontales jusqu'à l'horizon des deux places terminales.

La coupe transversale de la voie est déterminée par la cote de verticale exigée à 20 m de hauteur (au lieu des 22 m autorisés par le PAZ); puis est soulignée l'horizontale fuyante sommitale par une sous-face perceptible à 16 m 50; enfin le soubassement est signifié par l'interruption des saillies, ou des défoncés, au profit d'une surface plane de 5 m 70 de hauteur minimum. Cette décomposition tripartite permet d'englober les immeubles conservés et de fondre, dans une plus grande dimension urbaine, la longueur importante des édifices issus du découpage contemporain réglé sur la cadence des éléments de circulation verticales (multiples de 18 mètres environ). Bien entendu, les contrepoints verticaux sont également évoqués dans le document, tandis que les matériaux et systèmes de coloration ne font l'objet que d'orientations non exigibles. Ce texte insiste, au-delà des règles, sur le grand intérêt architectural, et le rôle structurant qu'il peut présenter pour la rue de Balard, de l'immeuble, réalisé vers 1935 par les architectes de « la bande à Sellier » (Bassompierre, de Rutté, Sirvin) sur le rond-point du pont Mirabeau¹.

Ce cahier de prescriptions a connu une destinée contrastée. Collective, la coordination associait plusieurs acteurs. Elle a malencontreusement parfois été comprise comme une façon de gérer unilatéralement l'architecture et les règles urbaines, sans qu'à aucun moment, et ce jusqu'au stade incontournable du permis de construire, il n'y ait eu de concertations entre l'Apur, qui en avait formulé les grands principes, et la SEM, plus spécifiquement attachée à la mise en oeuvre de l'opération. C'est ainsi qu'à ce stade, certains projets ont eu à affronter quelques révisions traumatisantes parce que trop tardives. Intéressés par la méthode, la plupart des concepteurs ont toutefois pallié à ce manque de dialogue en s'entretenant, à titre individuel, avec l'ensemble des acteurs susceptibles de leur fournir des précisions sur des prescriptions qui les concernaient au premier chef.

Outre la continuité, sans raideur, qui est le résultat de ce travail d'ajustement rue Balard, il est amusant de noter une certaine contamination sur les opérations voisines. Rue Cauchy, par exemple, où les trois architectes se sont mis directement d'accord entre eux pour transposer scrupuleusement le même type de coordination.

■ LA PÉRIPHÉRIE DU PARC ANDRÉ CITROËN

L'enjeu, consistant à concevoir de façon quasi synchronique la lisière d'un parc et la relation à établir avec son environnement bâti, a évidemment fait partie du questionnement proposé aux 10 équipes consultées à l'occasion du concours européen pour le Parc Citroën-Cévennes. La plus grande partie des réponses a confirmé l'idée, figurant au PAZ, d'interpénétrations visuelles tout le long de cette lisière, des jardins publics ou privés, souvent réglée, en réalité, par la métrique tirée du plan de masse indicatif fourni par l'Apur. Une consultation de maîtres d'œuvres de sensibilités radicalement différentes, Philippe PANERAI et Frédéric BOREL, a été organisée par l'Atelier afin de tester auprès d'eux, outre un découpage rationnel, la meilleure gestion opérationnelle possible d'un enjeu plastique et symbolique aussi considérable.

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

En définitive, l'enjeu de faire front avec le Parc a incité à un découpage parallèle à ses rives. De cette façon, chaque concepteur gérait le plus grand linéaire possible sans hiatus de rue à rue; le fragment maîtrisé étant par ailleurs suffisamment grand pour illustrer le thème de la profondeur et de l'indispensable rythmique (temps faibles, temps forts) réglée sur les jardins sériels du parc.

Pour les parties les plus exigeantes en matière de coordination, essentiellement au Nord du Parc, il a été fait appel au Cabinet Cacoub. Avec son aide a été d'abord vérifié la faisabilité des plans de découpage; exercice d'autant plus important que les maîtres d'ouvrages des logements du secteur libre devaient être choisis après la délibération des jurys d'architecture.

De la même façon, un certain nombre de « directives d'architecture » très précises ont été mises au point. Les dossiers de consultation d'architecture élaborés avec l'agence Cacoub ont donc pu imposer les entraxes des vides (les villas) correspondant à l'axe des serres et des coursiers d'eau dans le Parc, les entraxes des pleins (le bâti) correspondant aux axes des jardins sériels, selon la cadence régulière en quinconce de vide et de plein.

Le front bâti risquait néanmoins de se noyer dans une trop forte dominante végétale. C'est pourquoi l'alignement du PAZ a été renforcé par la demande d'un traitement différencié des nus de façade: le premier plan est un alignement de façade lisse sur le parc sans loggias et balcons et avec 40 % de percements maximum, le second plan est un alignement de façades ouvertes sur le parc avec prolongements extérieurs et un pourcentage d'ouverture supérieur à 70 % de la surface de façade.

Malgré des aventures prévisibles après confrontation avec les maîtres d'ouvrages, les projets assez remarquables retenus par les jurys de la ville ont été réalisés sans trop d'altérations. La pierre des charentes épaisse choisie par Roland Simounet a été adoptée en parure par son voisin. Les connivences et influences mutuelles, ainsi qu'une culture commune, font, parfois, plus et mieux que les règles les plus élaborées...

Ensuite, la coordination ultime des rives du parc s'est effectuée plus simplement, sur la base très évidente de l'existence des éléments forts de sa composition. Ainsi la symétrie puissante engendrée par les deux serres monumentales a permis d'obtenir un bâti déférent dont les terrasses plantées, en premier plan, accueillent en la prolongeant la grande perspective ascendante dans l'axe du parc André-Citroën.

Enfin, le processus de coordination devient consensus lorsque les concepteurs le prennent en charge spontanément. Tel est le cas du projet en fond de parc où Christian Devillers déploie une stratégie de mise en consonance des deux projets qui encadrent le sien. Sans se livrer pour autant à une imitation de l'un ou de l'autre, il y développe un vocabulaire singulier et contemporain.

C'est vers ce dépérissement d'une coordination tatillonne et tout azimut qu'il faut tendre me semble-t-il. En effet, les règles d'un PAZ, découpage opérationnel précis sous-tendu par une réflexion permettant d'utiliser des dimensions pertinentes (où le parking souterrain « fonde », en partie, l'incontournable superposition des échelles de conception), suffisent à permettre le respect du contexte et la sauvegarde du génie du lieu...

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard



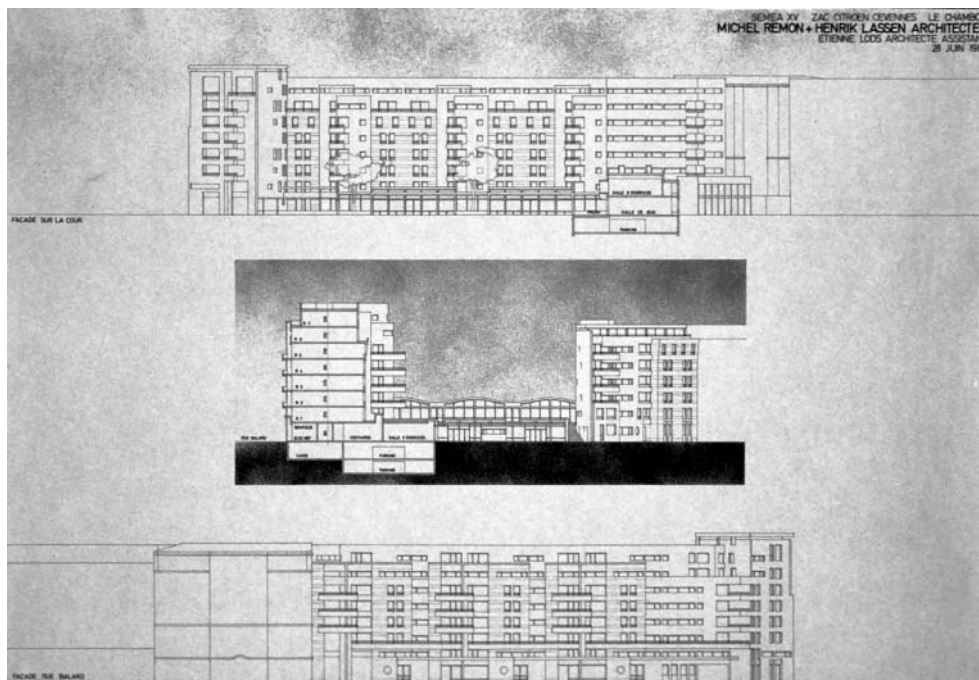
La rue Balard, sillon gravé au cœur des sheds des usines Citroën. Vers le milieu du XX^e siècle. Vue aérienne et vue depuis les toits.



Joseph Bassompierre, Paul de Rutté, Paul Sirvin, architectes, immeuble d'habitation, 2, rue de la Convention, Paris 15^e, qui a servi de référence pour la définition des prescriptions architecturales propres à la rue Balard.

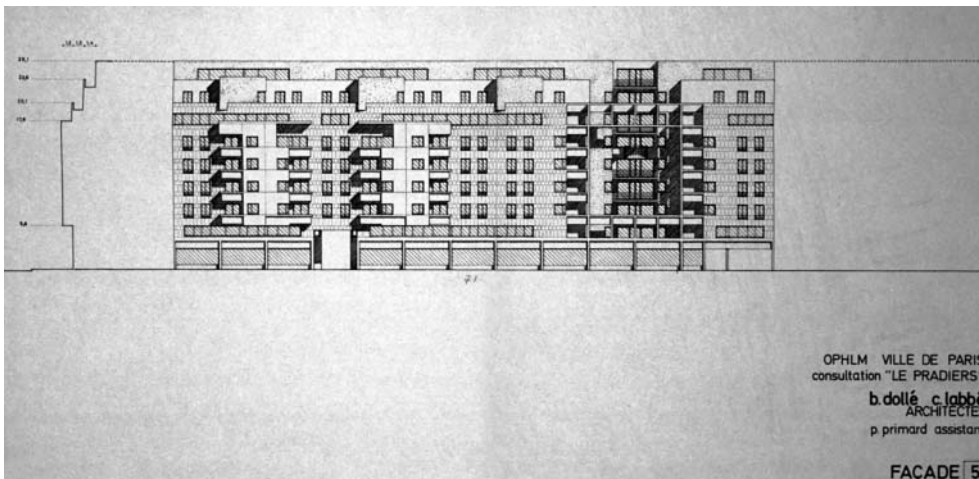
Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

Les dessins produits dans le cadre de consultations restreintes font apparaître les motifs architecturaux proposés dans le « cahier de prescriptions particulières » mis au point par l'Apur. (cf. résumé des prescriptions architecturales).



Henrik Lassen, Michel Rémon, immeuble d'habitation rue Balard. Vues en perspective et élévations.

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard



Béatrice Dollé et Christian Labbé, immeuble d'habitation rue Balard. Vue en perspective et élévation.

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

Mitoyennetés d'immeubles, rue Balard.

Des règles précises de mitoyennetés étaient proposées dans le « cahier de prescriptions particulières » mis au point par l'Apur. (cf. résumé des prescriptions architecturales).

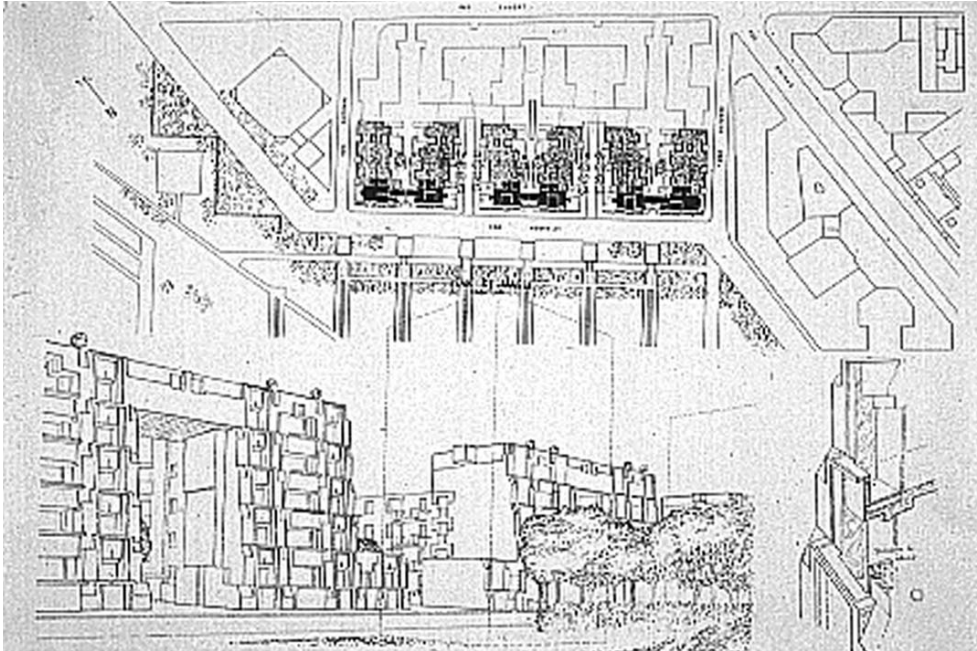


Chapitre 2
La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard



Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

Le projet de Roland Simounet, lauréat de la consultation pour les immeubles en front de parc répondait aux prescriptions architecturales établies par Oliver-Clément Cacoub (cf. résumé des prescriptions architecturales).



RUE BALARD ET BORDURE DU PARC ANDRÉ-CITROËN
Résumé des prescriptions architecturales

■ **UN PROFIL TYPE DE VOIE PARISIENNE**

La rue de Balard, axe structurant du 15^e arrondissement traversant pour trois quart la ZAC Citroën-Cévennes, fait l'objet d'un cahier de prescriptions particulières, qui sert de référence commune aux réalisations architecturales et complète les dispositions du PAZ jugées insuffisantes pour donner à cette rue, autrefois industrielle, les caractéristiques d'une avenue susceptible de relier de façon identifiée les portes du secteur que sont la place Balard et le rond-point Mirabeau.

Les prescriptions, sur la rue Balard, prennent en compte les spécificités de ses deux extrémités en partie constituées : la section Balard-St Charles et l'immeuble année 30 de Bassompierre, de Ruté et Sirvin. Elles s'en réfèrent en général à quelques uns des grands principes constants de la typologie des voies parisiennes.

L'implantation des constructions est prescrite à l'alignement pour 50 % au moins de leur linéaire de façade, et 80 % de leur partie inférieure façade.

Au droit des limites séparatives entre parcelles et opérations distinctes par numéros de permis de construire, un linéaire de raccordement d'au moins 2,50 m est édifié à l'alignement.

L'unité visuelle de la voie est assurée par des horizontales fuyantes.

Une verticale de gabarit est exigée à 20 mètres de hauteur pour au moins 60 % du linéaire de façade de façon à maintenir une certaine continuité dans les différentes lignes de crête.

Pour renforcer les lignes de fuite, permettre la conjugaison des différentes opérations et réintroduire le jeu des cadences verticales, les bâtisses sont décomposées de façon tripartite en socle, corps et couronnement. L'horizontale fuyante sommitale est établie par une sous face à 16 m 50. Les saillies prennent naissance à la cote 5 m 70, mesurée à la verticale du trottoir. En dessous de cette cote, la surface est plane et définit le soubassement. Les matériaux soulignent, en vision éloignée, les couronnements, les lignes de crêtes vues à contre jour, les parties vues en sous face, et appuient, en vision rapprochée, détails et soubassement.

Complémentairement, le traitement de certaines verticales, de certains « accents », permettent de singulariser chaque opération : lignes mitoyennes marquées par un joint ; expression plastique des accès (entrées des immeubles, halls, escaliers), rez-de-chaussée commerciaux, portiques...

Les opérations en vis-à-vis ou directement mitoyennes devront par concertation mettre en commun des éléments de continuité et de rappel.

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard

■ DES MAISONS DE VILLE FAISANT FRONT AU PARC

Le cahier des charges réalisé par Olivier-Clément Cacoub fixe les grands principes de composition : organisation interne et traitement architectural des façades, de la frange bâtie (îlot Aubrac) du parc André-Citroën, équipement majeur du quartier.

La frange bâtie du parc est constituée de maisons de villes mitoyennes, édifiées sous la forme globale de 3 bâtiments à cour plantée.

80 % de leur linéaire de façade en partie inférieure est à l'alignement.

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées à 16 mètres, tandis qu'au-delà des éléments décoratifs ou de composition architecturale sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 3 mètres de haut.

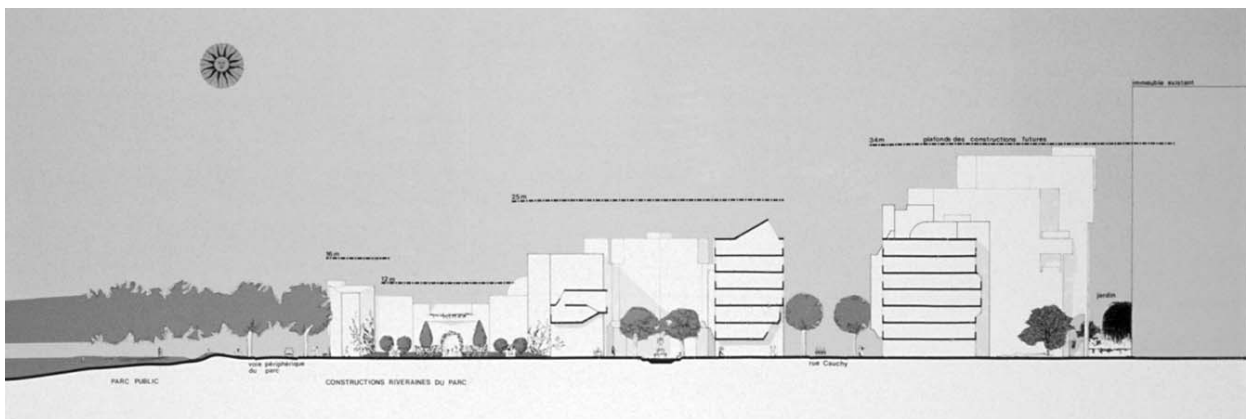
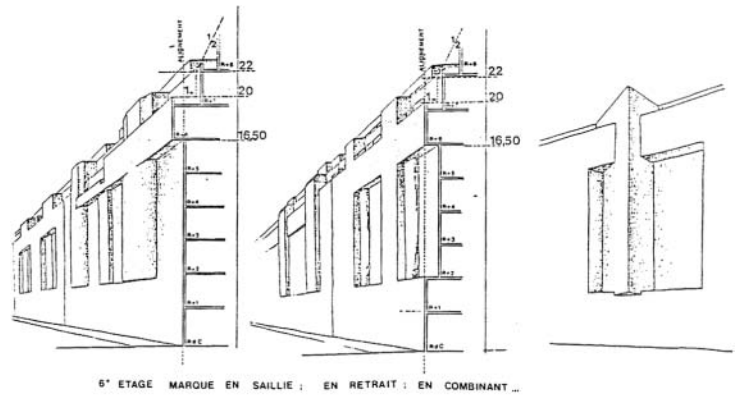
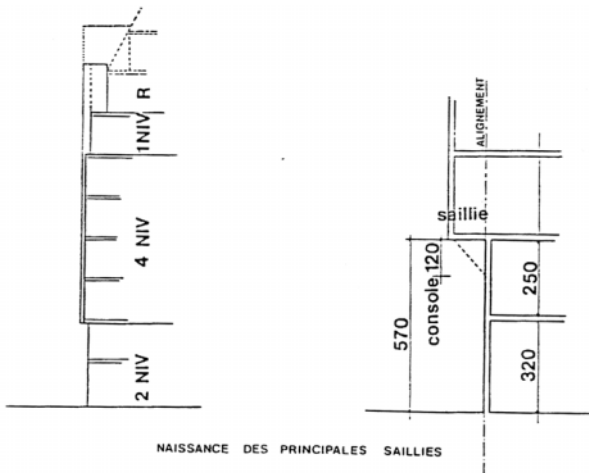
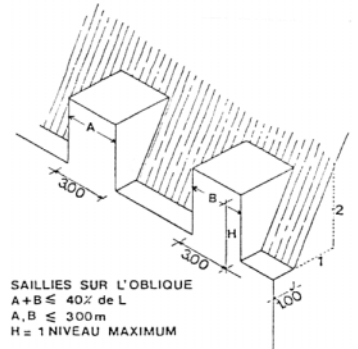
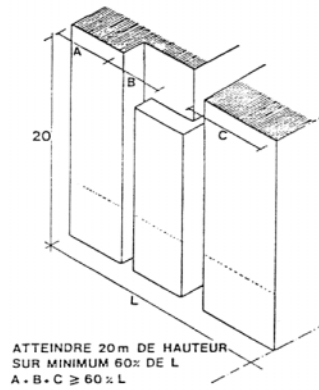
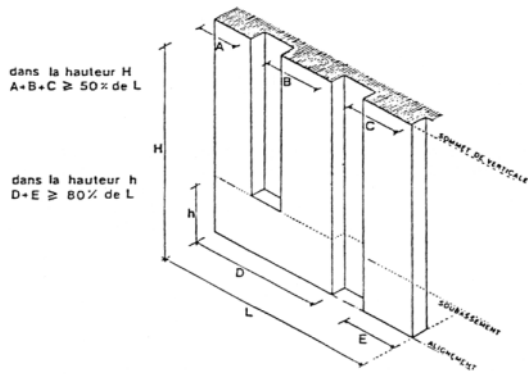
L'alignement des façades donnant sur le parc est tour à tour ouvert (pourcentage d'ouverture supérieur à 60 %) et fermé (pourcentage inférieur à 50 %). Dans le premier cas, les balcons et loggias sont recommandés. Ils sont proscrits dans le second cas.

Le traitement architectural présente un aspect unifié et met en évidence les entrées et les éléments de liaison entre les bâtiments. Des axes et motifs accentuent le caractère de la composition.

Les faces latérales des bâtiments, notamment le long des rues adjacentes à l'îlot, ont un caractère comparable à celui adopté pour les façades donnant sur le parc.

Les matériaux soulignent les jeux de contrastes architecturaux (façades ouvertes, fermées, en avancée ou en recul).

Chapitre 2 La ZAC Citroën-Cévennes et la rue Balard



Coupe sur la frange bâtie du parc André-Citroën. Dessin Apur, 1981.

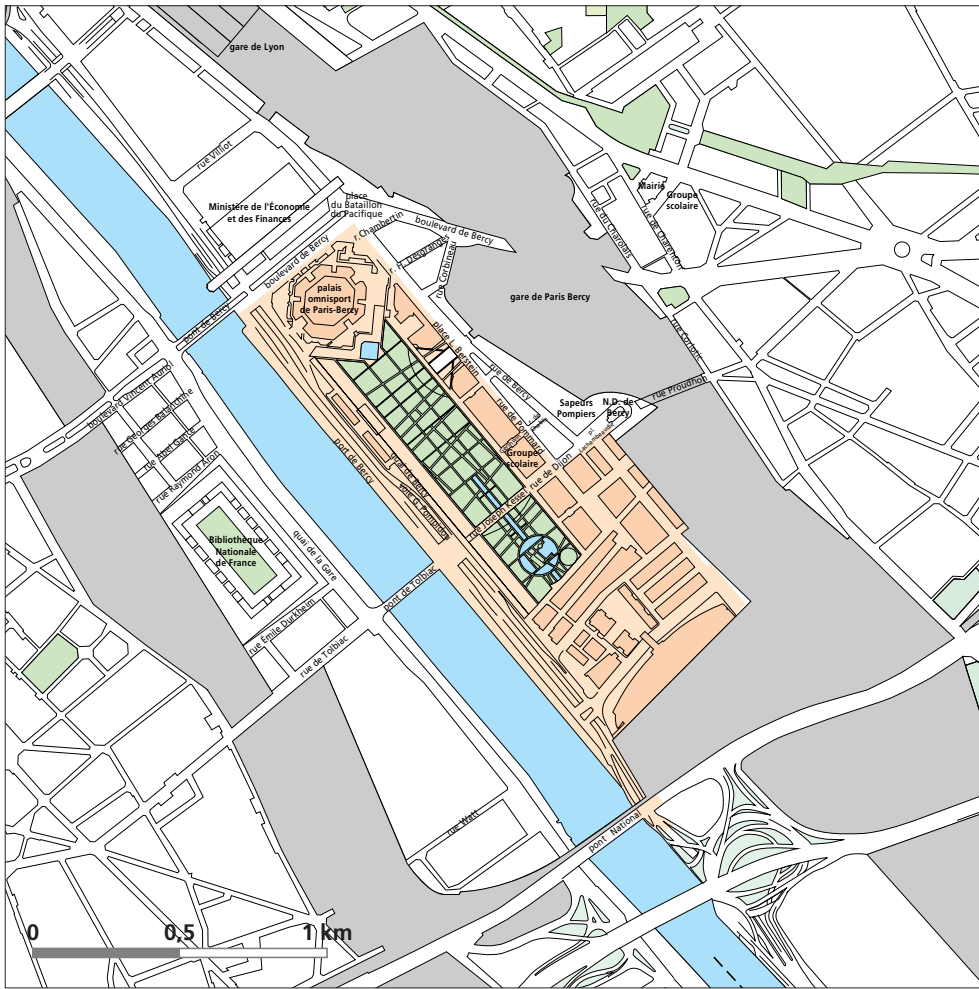
Chapitre 3

La ZAC Bercy

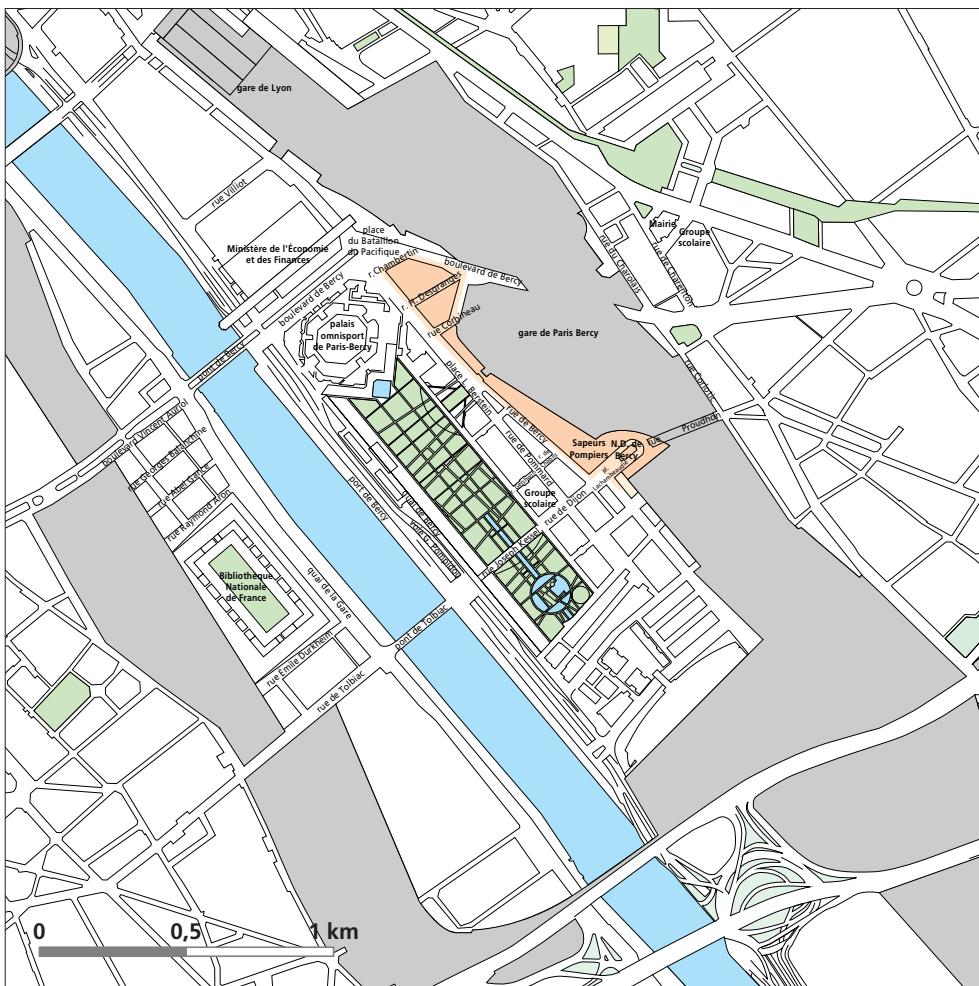
Chapitre 3 La ZAC Bercy

Etendu sur plus de 30 hectares entre Seine et réseau de chemin de fer, le quartier de Bercy recouvre le site des anciens entrepôts à vin de la ville de Paris, dont la reconversion, envisagée dès 1970, avait été inscrite dans un beaucoup plus vaste programme d'aménagement. Défini par le schéma de secteur Seine-Sud-Est de 1973, ce dernier tendait, avec la restructuration de la gare de Lyon et de ses abords et la création de plusieurs autres ZAC, à reconquérir le site, jusqu'ici très excentré de ce bord de Seine. Déjà, les grandes lignes de Bercy s'en trouvaient dressées. Le quartier, résidentiel, avait vocation, en tirant parti de sa position privilégiée, d'accueillir parc et équipements à haut degré de rayonnement pour assoir le développement de l'Est de Paris. La construction, dans la zone Nord du site de Bercy plus spécifiquement apprêtées aux équipements, du Palais Omnisports (Michel Andrault/Pierre Parat, 1981) et du Ministère des Finances (Paul Chemetov/Borja Huidobro, 1983-1989) lancèrent l'opération. Etiré sur près d'un kilomètre de long au contact de la Seine, le parc, réalisé par l'équipe de Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Huet et Bernard Leroy, associée au paysagiste Ian Le Caisne (dont Philippe Raguin assurait la succession), lauréate du concours lancé en 1987, en constitue l'épine dorsale. Celui-ci est cerné au sud par un centre d'affaires dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée en 1986 au groupe Zeus, assisté de Michel Macary, architecte conseil. A l'origine spécialisé dans le secteur de l'agro-alimentaire, ce vaste complexe réunit le centre permanent du vin et de l'alimentaire, le Capval (130 000 m²), un pôle de commerces (20 000 m²) et d'espaces d'expositions installés à proximité du chais de la cour Saint-Emilion et des entrepôts Lheureux. Inscrits à l'inventaire des supplémentaires des Monuments historiques, ces derniers ont été rénovés après une attente de plusieurs années : restaurants, boutiques, cinéma... Le quartier d'habitation s'étend, en bordure du parc et plus en profondeur de Bercy, sur 9,5 hectares. Regroupant à terme plus de 2 200 logements, avec tout le réseau de commerces de proximité et crèches et écoles associés, il se constitue de deux sous-ensembles juridiquement distincts : la ZAC Corbineau-Lachambeaudie plus au nord, commencée en 1985, qui longe les emprises ferroviaires sur plus de 700 mètres et intègre entre l'îlot Corbineau autrefois très dégradé et la place Lachambeaudie une partie du tissu subsistant ; la ZAC de Bercy, installée sur la principale partie des entrepôts de Bercy, site convoité à plusieurs reprises par d'autres grands projets (l'Exposition Internationale de 1989, les Jeux Olympiques de 1992). Initiée en 1988, celle-ci a fait l'objet, sous l'égide de Jean-Pierre Buffi, d'un travail extrêmement fin de coordination, qui vise, dans la continuité de celui réalisée par l'Apur et les architectes de l'agence ACAUR pour la ZAC Corbineau-Lachambeaudie, à recoller au coeur plus vivant de Paris, de manière parfois très monumentale, ce morceau de territoire hier si enclavé. Desservi par la ligne 14 avec 2 stations de métro, le quartier est relié aujourd'hui à la rive gauche par cette ligne, par les Ponts de Bercy et de Tolbiac et, à terme, par une passerelle piéton située dans l'axe de la bibliothèque de France dont l'architecte est Dietman Fechtinger.

Chapitre 3 La ZAC Bercy



ZAC Bercy



ZAC Corbineau
Lachambeaudie

BERCY : UN FRONT DE PARC

Pierre MICHELONI

■ LA COORDINATION EN VILLE DENSE

Bercy nous offre l'exemple d'un de ces grands aménagements où le travail de coordination a été très important. Comprenant plusieurs opérations relativement indépendantes les unes des autres dans le temps, dans l'espace et par leur contenu, le site réunit trois grandes entités fonctionnelles : une emprise constituée de part et d'autre du boulevard de Bercy par les grands équipements publics au nord (le Palais Omnisports et le Ministère de l'Économie, des Finances et du Budget) ; un ensemble d'activités, de commerces et bureaux au sud ; et une zone, implantée au centre du site, plus spécifiquement réservée à l'habitation. C'est cette dernière dont il sera question ici, car elle a fait l'objet d'un très important travail de coordination. A terme, 35 équipes de maîtres d'œuvre auront participé à sa seule réalisation.

Notons toutefois que Bercy se trouve d'ores et déjà identifié, et ce n'est pas la moindre preuve de sa réussite, comme l'un des nouveaux quartiers de Paris. Malgré la juxtaposition des opérations et des architectures, il forme aujourd'hui un ensemble architectural et urbain relativement homogène. Le vaste parc de plus de 12 hectares ouverts sur le site de Seine, en constitue l'épine dorsale, l'architecture de son front bâti ayant été tout particulièrement contrôlée et qui rayonne par delà les limites du quartier. Face à Bercy, les différents quartiers de la ZAC Rive gauche s'installent progressivement le long de la Seine. Ils formeront, à terme, avec la rive droite, un ensemble urbain puissant et continu de part et d'autre du fleuve.

Étendue sur près de 9,5 hectares entre la rue de Bercy et la rue de Pommard, la partie résidentielle de Bercy a été réalisée sur deux ZAC juridiquement distinctes mais complémentaires. La ZAC Corbineau-Lachambeaudie, engagée dès 1985 et dont la coordination a été initiée par l'Apur et poursuivie par l'équipe d'architectes ACAUR (R. VERLHAC, W. VICK). La ZAC de Bercy, lancée en 1988, dont la coordination du quartier de logements a été confié à l'architecte Jean-Pierre BUFFI assisté de Fabrice MILLET et Frédéric BRET, la coordination du quartier de bureaux et de commerces à l'architecte Michel MACARY et celle des espaces publics à l'architecte Muriel PAGES.

Ces quatre missions de coordination se sont déroulées en collaboration étroite avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme, la SEMAEST, aménageur, et l'ensemble des services de la Ville, notamment la Direction de l'aménagement urbain.

Pour l'ensemble de ce quartier, la démarche a été la suivante : d'abord tracer, ensuite lotir, enfin construire. Les principaux espaces publics et le système de distribution du quartier ont été les premiers à être dessinés. Ce n'est que dans un deuxième temps qu'il fut procédé au découpage foncier du sol. La définition des volumétries et la disposition des constructions par rapport aux parcelles et aux voies qui la bordent se sont faites simultanément au découpage qui, à Corbineau comme à Bercy, se trouve étroitement lié aux types architecturaux mis en place. Ces derniers ont ensuite été imposés aux maîtres d'ouvrage et à leurs maîtres d'œuvre.

■ ZAC CORBINEAU LACHAMBEAUDIE : UNE RUE, UNE PLACE, UN ILOT

Se déroulant sur près de 650 mètres de long, depuis le boulevard de Bercy au Nord Ouest jusqu'à la place Lachambeaudie au sud-est, cette ZAC est composée de 3 territoires distincts : l'îlot Corbineau, le quai 10 (ancienne gare de marchandises de la SNCF implantée le long de la rue de Bercy) et la place Lachambeaudie.

A l'exception de quelques bâtiments conservés le long du boulevard de Bercy et aux abords de la place Lachambeaudie, l'ensemble du tissu bâti est nouveau mais s'appuie sur un tracé de rues préexistantes. Seuls deux espaces publics ont été créés : l'escalier joignant la rue de Bercy à la gare Train-auto-accompagnées (TAA/SNCF), la rue piétonne tracée au centre de l'îlot Corbineau. La coordination architecturale a pu par conséquent se concentrer sur le travail de découpage et d'organisation du bâti. Mise à part une petite opération de bureaux et l'agrandissement de la caserne de pompiers sur la place Lachambeaudie, cette ZAC est entièrement dévolue à la construction de logements. Elle a permis la construction de plus de 900 unités. Enfin, l'aménagement se développant sur trois sites (une rue, une place, un îlot). Trois thèmes urbains différents ont ainsi été déclinés.

■ LA RUE

C'est le long de la rue de Bercy, sur les terrains libérés par la SNCF, qu'a débuté la construction du quartier de Bercy. Ce site constitue par ailleurs l'un des premiers exemples de consultation urbaine et de coordination architecturale à Paris. La démarche s'est effectuée en trois temps.

Trois équipes d'architectes tout d'abord, Didier Drummond, Jean-Pierre Buffi et Georges Maurios, ont été invités, à l'occasion d'une consultation urbaine, à développer les données du PAZ.

Un plan de synthèse, ensuite, a été élaboré par l'Apur. Restituant les idées essentielles contenues dans ces trois projets, celui-ci préconise :

- La réalisation d'un front de rue en fonction des spécificités du lieu. Celle-ci s'appuie notamment sur la réinterprétation des caractéristiques formelles d'un ensemble pavillonnaire conservés sur la rive Sud. Bas et ordinaires, ces pavillons limitent la hauteur sur rue et suggèrent le thème de l'ouverture des îlots : ouverts sur le sud et la rue, ils qualifient cette dernière ; fermés au nord, du côté des installations ferroviaires, ils protègent le quartier des nuisances causées par la gare Train-Auto-Accompagnées.
- Une intériorité forte pour chaque opération : les parcelles sont plutôt profondes et organisées autour de cours communes plantées.
- L'exploitation du dénivelé entre la rue et les terrains SNCF, de façon à différencier et à mettre en scène les espaces intérieurs ainsi que les volumétries et à intégrer aisément la contrainte du parking.

La mission de coordination, en troisième lieu, a eu en charge de faire travailler simultanément les différentes équipes d'architectes choisies par la Ville pour la réalisation des opérations de logements.

Le site avait au préalable été découpé en 5 parcelles organisées en deux fois deux parcelles et une parcelle finale à proximité de la place Lachambeaudie. Elles correspondent aux trois séquences existant sur la rive sud de la rue : l'entrée du parc, le tissu de petites villas et l'îlot « haussmannien » de l'école.

Trois césures relient directement la rue de Bercy au terrain SNCF. La première, publique, d'une vingtaine de mètres de large, est traitée en escalier et située dans l'axe transversal du jardin, à la jonction des rues de Pommard et de Bercy, tandis que les 2 autres, également privées, d'une largeur de 12 m, sont situées dans le prolongement de deux rues existantes. Ces trois césures fragmentent le tissu bâti le long de la rue de Bercy, lui donnent une échelle et permettent des transparences et des accès vers les terrains SNCF.

Face au tissu des petits pavillons de la rue de Bercy, deux parcelles mitoyennes sont organisées à partir d'une double enveloppe construite, l'une le long de la rue de Bercy, fragmentée en quatre plots rectangulaires de 15 mètres de haut et détachés les uns des

autres par des césures identiques, l'autre, à l'arrière, parallèle à la limite SNCF, continue et de 24 mètres de haut. Au centre et à mi-niveau, deux cours intérieures plantées définissent un espace continu triangulaire sur lequel s'ouvre la plus grande partie des logements. Les types architecturaux retenus pour ces deux opérations préfigurent ceux implantés quelques années plus tard sur le front de Parc de Bercy. Ils initient le thème de « l'îlot ouvert » qui sera repris dans d'autres opérations à Paris.

■ LA PLACE

Clairement définie par son tracé, la place Lachambeaudie présentait toutefois, du fait de son enveloppe bâtie discontinue et de son fond de perspective donnant sur le réseau des voies ferrées, un aspect quelque peu désorganisé. L'intervention s'est donc attachée à achever son écrin architectural. Les terrains acquis sur la SNCF n'ont permis de réaliser que des immeubles placards d'une douzaine de mètres d'épaisseur adossés au remblai du plateau des voies ferrées, mais ils ont permis de donner une forme à la place.

Pour son aménagement, la question essentielle était de savoir si le fond de la place devait être symétrique par rapport à l'axe de l'église ou totalement dissymétrique, obéissant au tracé oblique de la rue Proudhon. La première hypothèse fut retenue. Les trois opérations réalisées ont conduit à construire plus de la moitié de l'enveloppe de la place, la partie restante ayant été intégrée dans la ZAC Bercy.

■ L'ÎLOT

L'aménagement de l'îlot Corbineau, en revanche, a repris la configuration traditionnelle de l'îlot parisien et s'est organisé autour du principe de l'îlot fermé avec des constructions mitoyennes, à l'alignement des rues et une hauteur constante de 24 mètres. Seule la rue centrale, tracée à l'emplacement d'un ancien passage, présente un épannelage plus bas en relation avec sa largeur, donnant à ce lieu une échelle plus intime. Elle est composée de deux fois deux immeubles symétriques confiés aux mêmes architectes ce qui lui donne une grande unité. Le découpage parcellaire a repris l'ancien tracé dans ses figures et dans ses directions mais il en a agrandi et simplifié la forme. Une coordination particulière a eu lieu au niveau des cours intérieures de chaque opération afin que celles-ci se prolongent les unes les autres dans une même continuité spatiale, pour former, à terme, des espaces privés de tailles conséquentes à l'intérieur de l'îlot.

■ ZAC BERCY : LES ABORDS DU PARC

La constitution du Front de Parc a été déterminante pour la réalisation de cette partie du quartier d'habitation, car les types mis en place face au jardin ont été repris et déclinés sur les îlots arrières jusqu'à la rue du Baron Leroy. Le principe, toutefois, demeure tout à fait distinct de celui qui a prévalu plus à l'intérieur du quartier : de par l'échelle monumentale de son site, le front de parc appelait un traitement plus exceptionnel.

Les thèmes de l'îlot ouvert, définis le long de la rue de Bercy, ont été réinterprétés et optimisés sur le bord du parc dans une écriture typologique beaucoup plus systématique. En ce sens, cette opération s'apparente à une opération traditionnelle de lotissement, car elle a réussi à mettre en place un principe de découpage des parcelles et de répartition des pleins et des vides dans un ordre répétitif et rigoureux sur un linéaire construit rectiligne de 500 mètres.

Le document du PAZ donnait l'indication du tracé des voies, le contenu des îlots et le plafond maximum de leurs constructions. Il recommandait également que soit réalisé un

traitement architectural d'ensemble sur tout le front bâti qui fait face au parc. Une relation forte était également préconisée entre le parc et son quartier arrière, grâce à une série de voies nouvelles tracées en prolongement depuis les allées de l'espace vert jusqu'à la rue de Pommard et son extension. En outre, l'épaisseur d'une cinquantaine de mètres des îlots permettait l'implantation de deux lignes bâties de logements avec un espace central privatif, l'une face au parc et l'autre le long de la rue de Pommard.

Le choix typologique des constructions s'est fait, à partir des données du PAZ, en trois étapes. À l'occasion du concours du Parc de Bercy (1987), il avait été demandé aux concurrents de réfléchir sur l'enveloppe bâtie du projet. Bien que très contrastées, les réponses proposaient toutes d'ouvrir le front de parc, encore plus que ne le faisaient les voies du PAZ et visaient, notamment par la fragmentation des constructions et la reprise des thèmes du Parc dans les jardins privés, à établir une osmose très forte entre le parc et les différents îlots mitoyens. (cf. *Paris Projet*, n° 27- 28, et illustrations).

Le plan de synthèse établi dans un second temps par l'Apur au début de l'année 1988 pour l'ensemble du Site Bercy a servi de base de travail pour la suite des études. Il précisait dans ses grandes lignes le tracé des voies, en dimension, en géométrie et en nivellement, et indiquait déjà les principes de « perméabilité » – sans pour autant en définir les modalités – à mettre en place pour les îlots d'habitation du bord de parc.

Le coordonnateur, enfin, a eu à charge de concevoir les formes : architecture de plots, horizontales appuyées (balcons filants, bandeau de pierre), immeubles refends, pavillons sur les toits ; celles imaginées par Buffi tendent à donner homogénéité et monumentalité à la bordure bâtie du parc.

■ LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

À Bercy, la question des espaces publics était un préalable à tout travail précis de coordination architecturale, puisqu'à l'exception des voies situées en limite de la ZAC, l'essentiel du réseau de voies devait être créé. Un projet d'ensemble de l'espace public était donc nécessaire afin qu'il serve de référence pour les études de découpage des lots et d'implantation des constructions dans les parcelles.

C'est donc un véritable « projet du vide » qui a été mis en place, avec une définition complète de tous ses composants, non seulement en termes de dimensions et de nivellement, mais aussi en ce qui concerne le fonctionnement (nombre de voies, sens de circulation) en profils de voies (chaussées et trottoirs) les plantations d'alignement (types d'arbres, position et espacement) les matériaux et le calepinage (pavé, asphalte...), jusqu'à l'emplacement du mobilier urbain. La précision du projet et sa conception d'ensemble lui ont conféré une légitimité qui lui a permis de servir de base à l'implantation et l'organisation précise de toutes les constructions sur le site.

Dans ce projet, la principale difficulté a été d'intégrer les arbres existants et les rues des entrepôts qui avaient été maintenues. Ces éléments ont fixé les points de nivellement à partir desquels s'est composé l'ensemble du nouveau plateau des voies, ce qui a obligé à infléchir certains profils de rues ou à proposer des traitements spécifiques pour certains points du site, créant du même coup des lieux singuliers qui, dans le quartier, agissent maintenant comme autant de points de repères. C'est par exemple le cas pour les arbres qui ont été gardés en décaissés sur la chaussée et le trottoir ou hors d'alignement sur la rue de Pommard, mais aussi pour les escaliers et les rampes qui rattrapent le dénivelé entre la rue J. Kessel et l'allée du parc, ou encore pour la petite place plantée le long de la rue Saint-Estéphe.

■ LE TRAITEMENT DES ESPACES PRIVÉS

Deux types architecturaux ont été imaginés pour la réalisation du front de parc. Le premier concerne le bâti donnant sur l'allée du parc. Entre cette dernière et la rue de Pommard, les parcelles sont traversantes et de 52 mètres de largeur, avec deux enveloppes bâties parallèles, l'une fragmentée en bord de parc et composée de deux plots identiques avec une verticale de 18 mètres et deux étages en recul. L'autre continue sur la rue arrière avec une hauteur fixe de 24 mètres.

Cette fragmentation réglée de l'enveloppe bâtie face au parc permet de faire pénétrer le paysage du jardin jusqu'au cœur de l'îlot qui est traité en espace planté. Il assure un bon ensoleillement de l'ensemble et ménage des vues depuis le bâtiment arrière jusqu'au jardin. Le deuxième type architectural s'applique au bâti des rues transversales qui relient le parc à la rue de Pommard : les parcelles sont en vis-à-vis et forment un même lot, de part et d'autre de la rue avec deux immeubles de refend identiques confiés au même architecte et au même maître d'ouvrage afin de donner un paysage unitaire et une identité forte à la rue. Deux jardins de trois mètres de large sont installés sur le devant de chacun de ces immeubles afin de prolonger l'espace paysager du parc jusqu'à la rue de Pommard. L'association de ces deux types architecturaux met en place un système d'îlots rectangulaires fragmentés sur le parc et tenus sur les trois autres côtés, et donne ainsi un territoire orienté vers le Sud et l'espace vert.

La décomposition verticale des masses bâties le long du parc est pondérée par trois traitements horizontaux continus de refend à refend ; un premier étage traité comme un volume en débord sur le niveau du rez-de-chaussée et deux balcons filants donnent un même profil en coupe pour l'ensemble de l'enveloppe bâtie. Enfin des prescriptions précises dictent certains traitements de détail tels que mains courantes, grille, nature des matériaux, rapport des pleins et des vides, etc.

Pour la constitution des îlots arrières situés entre la place Lachambeaudie et la cour Saint Émilien, le système typologique du bord de parc a été repris dans ses grandes lignes. Les îlots ouverts de façon irrégulières, visent à établir des continuités spatiales, non plus depuis le jardin jusqu'au cœur des îlots mais depuis la place Lachambeaudie jusqu'aux Entrepôts Lheureux. Le long de la rue du Baron-Leroy, la typologie diffère quelque peu pour répondre aux caractéristiques de ce lieu. Ainsi en rive Sud, les bâtiments présentent un socle à l'alignement de la rue et un recul dès le premier étage, traité en terrasse continue, afin de préserver les ramures des arbres.

En rive Nord, des immeubles d'une épaisseur de 15 mètres terminent le quartier aux limites de la gare de Marchandise Gabriel Lamé, tandis que des percées ont été établies au droit des rues de l'Aubrac, François-Truffaut et des Pirogues-de-Bercy, pour permettre un prolongement futur de ces voies et du quartier de Bercy vers le Nord. Tous ces bâtiments obéissent à un profil rigoureux sur rue.

■ LES EFFETS DE LA COORDINATION

La coordination est un facteur d'intégration à la fois morphologique et social. Morphologiquement, elle donne une cohérence d'ensemble à toutes les constructions ; socialement, elle dissout les différences de programmes dans une même écriture architecturale. En effet, dans la mesure où la coordination rassemble dans un même registre l'ensemble des opérations architecturales, elle impose à toutes le même traitement d'enveloppe (matériaux, calepinage, texture...) qui fait disparaître, ou du moins atténue considérablement les différences de contenu et de nature des différents programmes de logements. Ainsi, à Bercy, il est assez difficile de distinguer les opérations de logements sociaux menées par les maîtres d'ouvrage de la Ville de celles de logements d'accessions conduites par les promoteurs privés.

■ LA REGLE ET L'EXCEPTION

Tout comme pour le tracé des espaces publics, la règle typologique a dû s'infléchir à certains endroits du site pour intégrer des données conjoncturelles liées au programme ou au site. L'intégration d'une école maternelle, par exemple, a obligé à abaisser le vélum bâti le long de la rue Pommard, modifiant la disposition initiale des volumes. De même, la présence d'un nombre important d'arbres est à l'origine du recul, par rapport à leur implantation première, et de la fragmentation de plusieurs constructions. Le cas d'adaptation le plus significatif nous est donné par le projet de Christian DE PORTZAMPARC, dont le bâtiment rue de l'Ambroisie a été décomposé en deux entités construites afin de respecter l'arbre existant dans la parcelle. Jouant de cette contrainte qui, au demeurant, l'amenait à travailler dans le sens de ses propres recherches, l'architecte a réalisé, à cet endroit spécifique du site, un îlot totalement ouvert.

L'ensemble de ces modifications s'est fait à l'échelle du traitement architectural, sans remettre aucunement en cause les principes typologiques choisis. En fait, à Bercy, le pittoresque doit beaucoup à cette confrontation entre la règle et l'exception. L'accident a été accepté parce qu'il était contenu dans un projet typologique très rigoureux. Il n'en a acquis que plus de force et de signification tant sa présence révèle les particularités du lieu.

Le bâtiment construit pour le Centre Américain, situé à l'une des extrémités du parc, fait à sa manière figure d'exception. En raison de son emplacement, de son programme, mais aussi de la personnalité de son maître d'œuvre, la Ville a choisi de ne lui imposer aucune prescription architecturale, sinon celles données par le PAZ et qui sont : l'alignement sur l'espace public, les règles de prospects qui en découlent et le plafond maximum de construction, qui est de 27 mètres à cet endroit du site. Pour le reste, elle a laissé à son architecte Frank O. GHERY une entière liberté de conception ; tout en respectant les volumes et les matériaux parisiens, celui-ci ne s'en est pas privé.

■ LES LEÇONS DE BERCY

Lors de la réalisation de ce quartier, il s'agissait non pas de produire une série d'architectures belles et solitaires, mitoyennes les unes des autres, alignées sur les voies, et qui auraient répondu à la contrainte de densité imposée par le programme, mais de mettre en place des systèmes d'organisation complexes, pour que bâti et espaces libres se répondent mutuellement et participent activement à la valorisation de ce nouveau morceau de ville. En ville dense, le tracé des voies, le découpage parcellaire, les masses bâties et les espaces libres qui les accompagnent, sont en étroite dépendance les uns aux autres, toute action sur l'un entraînant des modifications plus ou moins sensibles sur les autres. Les typologies elles-mêmes ne se limitent pas à la volumétrie et à l'enveloppe des architectures. Elles interviennent sur l'organisation interne lorsque celle-ci est en contact direct avec l'espace public et participent ainsi à sa valorisation. A Bercy, c'est notamment le cas des rez-de-chaussée des constructions qui doivent, dans cette optique, présenter des prescriptions fermes sur leurs constituants internes (emplacement des halls d'entrée d'immeubles et des accès parking, position et emprise des commerces, etc..). En un sens, l'étape typologique est cet instant subtil dans la fabrication du tissu qui opère la transition entre l'échelle urbaine du projet et son échelle architecturale.

Mais jouant tout à la fois de l'exceptionnel et du domestique, la coordination a surtout réussi à concilier deux échelles en apparence opposées. Pour Corbineau-Lachambeaudie, quartier d'habitation relativement banal au regard de la lisière résidentielle particulièrement prestigieuse du parc de Bercy, la coordination s'est attachée à transcrire l'échelle du local. Voulant donner un caractère, une ambiance spécifique à la rue de Bercy, en même temps qu'une qualité d'usage aux habitations qui la bordent, elle a ainsi travaillé sur des typologies variées correspondant chacune aux territoires sur lesquelles elles étaient

implantées. A l'inverse, l'échelle monumentale du parc de Bercy exigeait une grande rigueur architecturale. En répétant deux mêmes types de parcelles et deux mêmes types architecturaux sur un linéaire de plus de 400 mètres de long, la coordination visait tout autant à qualifier le parc que les façades des logements érigés en ses abords.

Sur le plan de la méthode, la coordination à Bercy a allié également deux caractéristiques a priori inverses. Tour à tour directive et permissive, elle a ainsi tenu le projet architectural à l'intérieur d'un cadre typologique tout en lui permettant de s'exprimer dans sa propre écriture architecturale. Ferme sur les typologies, elle est restée ouverte sur le traitement architectural. Et, à ce titre, le rôle du coordinateur peut être considéré comme double. Il est à la fois créateur, puisqu'il met en place le projet typologique, et médiateur, puisqu'il doit le faire accepter aux différents maîtres d'ouvrage et l'accompagner dans ses transformations.

A Corbineau-Lachambeaudie, la règle typologique était précise au niveau des rapports entre les différents composants mais ouverte sur les écritures architecturales, et le travail de coordination a été souvent de permettre, voire même de promouvoir un dialogue direct entre les architectes d'opération. Se sont eux-mêmes qui ont d'ailleurs décidé des continuités de traitement à établir entre leurs bâtiments au niveau des matériaux (avec le choix de la brique) ou de la modénature (en prolongeant un socle ou un attique entre deux opérations).

Bercy représente un exemple extrême de coordination dans le sens où non seulement les rapports mais aussi certains composants architecturaux ont été imposés aux architectes d'opération (balcons, main courante, matériaux, pourcentage des pleins et des vides en façades...). Ici le projet typologique s'est imposé dans le projet architectural et le coordinateur a été également maître d'œuvre pour certains traitements de détails. Le lieu et l'enjeu du projet peuvent expliquer cette surenchère de prescriptions. La composition d'ensemble imposée aux maîtres d'œuvre et à leur maître d'ouvrage pour le front de parc s'apparente fortement aux principes des « façades à programme » utilisées autrefois pour constituer certaines compositions urbaines monumentales. Quoiqu'il en soit, tous les architectes choisis par la Ville pour intervenir sur ce front de parc ont accepté les prescriptions du cahier des charges et « joué le jeu » de cette coordination : la qualité du résultat témoigne de la valeur de la méthode.

A Bercy toutes, les données étaient réunies pour réussir une opération urbaine et architecturale de haute qualité :

- une volonté politique forte de la Ville de créer à cet endroit de la capitale un quartier nouveau sous tendu par un projet urbain de grande envergure,
- un contexte économique favorable qui a permis à la Ville de choisir elle-même tous les architectes d'opération et de leur imposer un cahier des charges rigoureux,
- un site exceptionnel face à la Seine en vis-à-vis du nouveau quartier de Paris Rive Gauche.

Chapitre 3 La ZAC Bercy



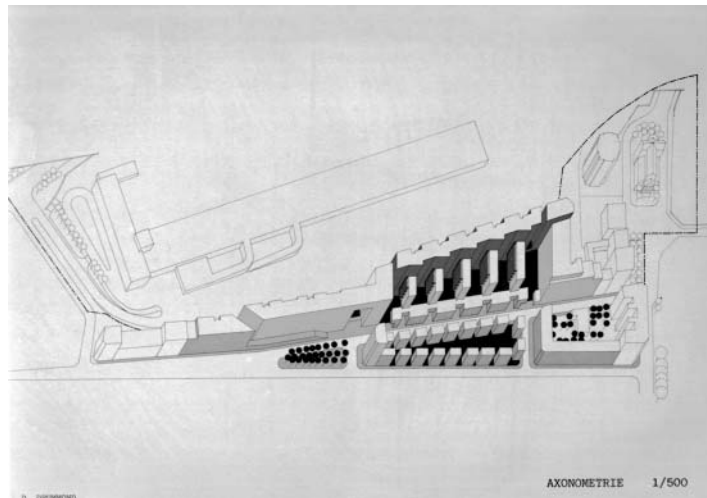
Vue aérienne des Zac Bercy et Corbineau-Lachambeaudie. Documentation française, interphototèque, Photo Ph. Guignard.



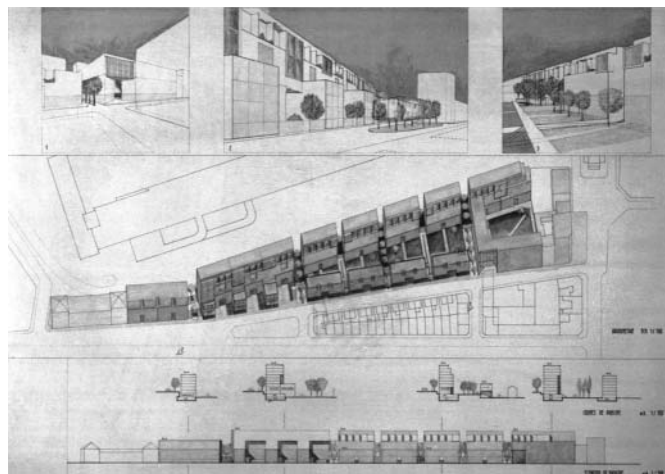
Le parc de Bercy et la lisière bâtie.

Chapitre 3 La ZAC Bercy

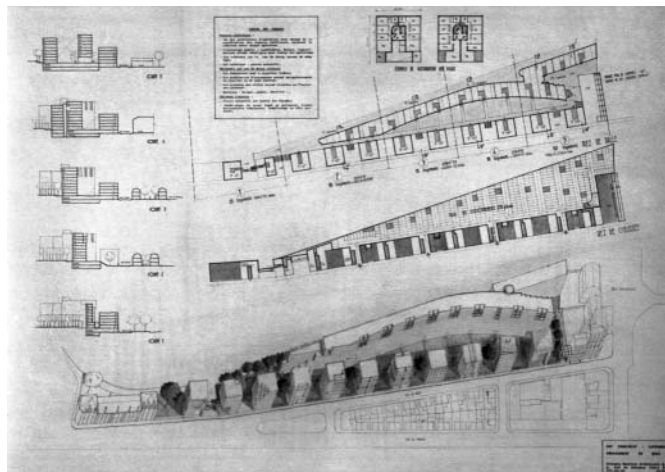
À des degrés divers, la segmentation de l'alignement apparaît dans les trois propositions soumises à l'Apur.



Didier Drummont, proposition d'aménagement pour la ZAC Corbineau-Lachambeaudie, juillet 1985.



Jean-Pierre Buffi, proposition d'aménagement pour la ZAC Corbineau-Lachambeaudie, juillet 1985.



Georges Maurios, proposition d'aménagement pour la ZAC Corbineau-Lachambeaudie, juillet 1985.

Chapitre 3 La ZAC Bercy

La coïncidence programmée des circulations publiques et des vides entre immeubles assure l'ancrage des différentes parties du quartier les unes par rapport aux autres, jusqu'au cœur du parc.



L'escalier joignant la rue de Bercy et le domaine de la SNCF, entre les immeubles des architectes Manoiesco et Beri & Gazeau.



La rue de Chablis et son prolongement en terrasses vers le domaine de la SNCF, entre les immeubles des architectes Zublena et Gillot.



L'allée du parc, dans la continuité de la rue de Chablis, elle-même prolongée par l'espace contenu entre les deux bâtiments symétriques de l'architecte Yves Lion.

Chapitre 3 La ZAC Bercy



L'immeuble-refend (Frank Hammoutène, architecte) mitoyen de l'ancien Centre américain (Frank Gherry, architecte) encadre un pavillon (Chaix & Morel, architectes).



Vue aérienne oblique de l'îlot L, situé entre le parc, la rue de Dijon et la rue Pommard.

■ BERCY : TABLE RONDE

André Lortie : Bercy est généralement perçu, en raison de la force et de la rigueur de son écriture architecturale et urbaine, comme une opération remarquable. Quelles sont, selon vous, les raisons qui ont permis cette réussite ?

Yves Laffoucrière : Bercy contient beaucoup plus de points positifs que de points négatifs. Pour s'en convaincre, il suffit de voir comment il vit. N'est-ce pas la plus grande preuve de réussite que de voir cette ancienne portion de territoire, hier si terriblement désolée et enclavée, coincée qu'elle était entre la Seine et le faisceau de voies de chemin de fer, devenue un véritable quartier ? Il est ressenti comme tel par tous ceux qui l'habitent, le traversent, le visitent.

Ceci tient, c'est indéniable, à la force du parti. Tous les ingrédients nécessaires à la formation d'un quartier qu'il s'agissait avant tout de relier à la ville ont été réunis : un jardin extrêmement structurant, des logements, de l'emploi, des équipements dont le rayonnement dépasse de loin les simples frontières du quartier. Bercy, bien sur, a bénéficié d'un concours de circonstances favorables. Le projet a été bâti sur des terrains relativement simples et rapides à mobiliser, à la différence par exemple de l'îlot Châlon ou de la Goutte-d'Or, où les problèmes de relogement ont nécessité plus de 10 ans de tractations. La négociation à Bercy n'a duré que 3 ans, ce qui n'a pas été sans influencer favorablement sur la dynamique de l'opération.

De plus, et là le facteur économique entre en jeu, dans la vague montante de l'immobilier, l'ensemble des partenaires – la ville, l'aménageur et les différents opérateurs, privés ou publics – étaient prêts à s'engager dans l'opération, voire à y prendre des risques. Cet appétit général pour le site nous a permis de maintenir très fortement nos objectifs et d'imposer nos contraintes d'urbanisme et d'architecture aux promoteurs et aux architectes.

Nathan Starkman : Bercy, je suis d'accord avec Yves Laffoucrière, a pour principal mérite d'être un quartier bien vivant. La force du paysage et la multiplicité des figures urbaines me semblent être l'expression d'une très forte volonté politique. La création du palais omnisports a été fondamentale pour le développement de ce quartier. Ce premier grand équipement édifié dans l'est parisien a apporté en 1983 un nouveau souffle à l'aménagement de la ZAC Corbineau-Lachambeaudie qui, de l'autre côté de la rue de Bercy, constitue, quoique personne ne l'identifie par son nom, également un morceau de Bercy. D'autres éléments majeurs de centralité ont par la suite été ajoutés : le Ministère des finances, le parc, la ligne de métro qui dessert le site, etc. On ne trouve derrière ceux-ci rien d'autres qu'une très grande ambition : celle de créer un centre ville tout en développant le centre parisien. A Bercy surtout, la seule logique des grands équipements a été dépassée, car un soin extrême a été accordé à la qualité urbaine et architecturale de l'aménagement. Le parc, le Palais Omnisports, ou le Ministère des finances, ont fait certes l'objet de concours, mais une très grande attention a été également portée à l'endroit des logements, lesquels se prêtent ordinairement peut-être moins à une telle majesté d'expression.

Yves Laffoucrière : Le site lui-même était un atout. Une localisation en bordure de Seine, de nombreux arbres, une identité donnée par une histoire urbaine forte, ont contribué à fédérer les énergies. Reconnues par tous, les richesses du site peuvent être une des explications à la plus grande rapidité d'exécution de ce projet comparé par exemple à celui de Citroën établi à l'emplacement d'anciennes usines. Je me souviens de l'injonction du maire de Paris alors même que l'opération était déjà bien engagée, demandant la préservation d'un plus grand nombre d'arbres, et aussi de la réflexion de Christian de Portzamparc, lequel reconnaissait que son projet avait été bonifié par la contrainte, rajoutée au dernier moment, d'un arbre à conserver.

Jean-Pierre Buffi : Le site de Bercy présentait une sorte d'évidence. L'enjeu de cet espace au cœur de Paris, dépassait la simple volonté de construire un quartier. Mais c'est moins le résultat que les conditions qui ont concouru à la mise en œuvre du projet qui m'importent. Car c'est peut-être l'une des rares fois dans l'histoire récente de nos cités, que l'architecte s'est trouvé confronté à une volonté politique ayant à cette échelle la puissante ambition de créer réellement de la ville et que les architectes d'opération ont pu travailler avec des maîtres d'ouvrage qui se comportaient en véritables maîtres d'ouvrage. Les règles de Bercy, loin d'avoir été conçues in abstracto, émanent d'un véritable travail sur l'espace urbain. Il a été possible, du fait de l'implication des élus, de le mener jusqu'au bout. Le site et l'îlot ont été étudiés à fond, on a démonté ce dernier afin de le recomposer en fonction des spécificités du premier. Si les conditions économiques sont indéniablement importantes, elles me paraissent trop souvent servir d'alibi pour expliquer l'échec de certains aménagements. La ville, qui n'est pas toujours à la hauteur de ses ambitions, peut également parfois être mise en cause.

Nathan Starkman : A Bercy, nous étions pleinement convaincus de la force de nos propositions et de notre méthode. Ce qui n'était pas le cas pour Citroën, pour reprendre l'exemple cité par Yves Laffoucrière, où nous avions sans cesse l'impression d'innover. Les conceptions modernes qui avaient cours du temps du projet édifié quai de Javel étaient depuis longtemps abandonnées. Citroën a été pour Bercy un formidable champ d'expérimentation. La rue de Balard y a fait l'objet d'une coordination très modeste, menée de façon un peu empirique, avec des élus étonnés pour ne pas dire réfractaires, des maîtres d'œuvre aux langages véritablement hétérogènes. Cette expérience nous a en quelque sorte servi de leçon. Il fallait à l'avenir être beaucoup plus ambitieux en ce qui concerne la coordination et même être très exigeant sur le choix des architectes. N'oublions pas toutefois que Bercy et Citroën appartiennent à plus d'un titre au domaine de l'exceptionnel, et l'exceptionnel n'est pas facile à reproduire. Quand nous sommes dans la ZAC des Amandiers, nous ne sommes plus dans l'exceptionnel.

Philippe Gresset : Chaque portion du territoire recèle toujours sens et histoire. Aussi les atouts du site ne me paraissent pas primordiaux. Le choix des architectes me paraît beaucoup moins important que celui du coordonnateur. Ce n'est pas parce que l'un de ces architectes a reçu le « Prix Nobel » de l'architecture que cette ZAC est réussie. Car par-delà les simples questions de forme et d'architecture, ce qui me paraît fondamental à Bercy c'est qu'on se soit également appliqué à fabriquer du sol. Le bâtiment a été appréhendé en même temps que le sol, l'espace privé, simultanément à l'espace public. Jean-Pierre Buffi me paraît ainsi avoir pleinement rempli son rôle. Même si je considère que son découpage n'atteint pas la complexité observée par le passé, celui-ci me paraît à plus d'un titre innovant. La pénétration des espaces publics sur un lot, propre à Bercy, me semble – même si cela ne peut être exporté ailleurs – très intéressant tout comme la profondeur de l'îlot dans un même lot, d'ailleurs très peu analysée par les critiques de cette opération.

Yves Laffoucrière : La contribution de Jean-Pierre Buffi, qui constitue à mon sens l'essentiel de la valeur ajoutée du projet, est celle du jeu et des interrelations, exprimés sur un parcellaire simple entre le parc et son liseré bâti. Les édifices placés sur ce bord, tout comme ceux des îlots de la zone intérieure du quartier, allaient pouvoir profiter d'un semblant de frondaison. L'idée était simple et séduisante. Elle a mobilisé, au cours des nombreuses réunions de coordination, l'ensemble des partenaires et inspiré quantité de débats. Avait-on là le cadre général susceptible de garantir l'unité du projet ? Fallait-il être aussi directif ? L'engagement des acteurs était réel. D'ailleurs, des architectes connus pour leur caractère bien trempé, n'ont pas éprouvé trop de difficulté à s'y plier. Quelques infractions à la règle existent bien sûr. Elles sont minimes et me semblent plus dues au retournement de la conjoncture économique. Par temps de crise, le fossé idéologique qui sépare l'architecte de son promoteur est difficile à combler...

Nathan Starkman: La question de la profondeur des parcelles évoquée par Philippe Gresset a également fait l'objet de débats. Nous avons découpé une bande constructible beaucoup trop fine. Mais je reste persuadé que le choix des architectes a influé sur la qualité du projet. Ces derniers n'ont pas craint de s'immerger dans un projet aussi régente. La question essentielle est celle du moment de leurs sélections: il est important de les choisir avant les promoteurs.

Yves Laffoucrière: Je serais plus hésitant sur le sujet. Je reconnais que le fait d'avoir imposé des architectes aux constructeurs a été utile pour relayer la force de nos convictions architecturales et urbaines. Mais le rôle du maître d'ouvrage ne se limite pas à payer les honoraires des architectes. Ce métier, qui n'est pas enseigné, est très souvent mal exercé. Or la qualité d'un projet dépend du professionnalisme du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre et de l'entrepreneur. Dans l'attente d'une maîtrise d'ouvrage forte, il me semble néanmoins nécessaire de choisir les architectes, à condition évidemment que ces derniers suivent les contraintes imposées par le programme.

Nathan Starkman: Notre divergence de vue n'est qu'apparente: les maîtres d'ouvrage sont arrivés alors que les architectes n'avaient pas encore travaillé sur le projet. Je me demande néanmoins s'il est possible de concilier une maîtrise d'ouvrage forte et une coordination, si ce n'est pas très compliqué à gérer

André Lortie: D'autres grandes pièces urbaines exceptionnelles ont été expérimentées à Paris à différentes époques. Est-ce que la méthode employée à Bercy peut être reproduite afin de retrouver cette rapidité de mise en œuvre et cette cohérence des espaces public et privés? Quelles ont été, selon vous, les étapes importantes de la démarche suivie à Bercy?

Yves Laffoucrière: Le projet urbain de Bercy a connu maintes vicissitudes et moutures. Celle finalement retenue, a bien failli, en raison des soubresauts et hésitations inhérentes à toute opération d'aménagement, ne jamais voir le jour. Ainsi, le rejet de projets peu hardis d'un point de vue urbanistique, pourrait bien compter au nombre des étapes du succès, la Ville et l'Apur ayant réussi à garder la cohérence de leurs choix. Une première consultation, en 1986, avait invité, dans des conditions pour le moins floues, plusieurs opérateurs privés à travailler sur le site. L'un des projets étudiés, le projet sicomi, était a priori économiquement plus rentable puisqu'il avait réussi à réunir des investisseurs. Limité à son plus simple appareil – une juxtaposition d'entrepôts et de bureaux – il présentait nombre de points communs avec certaines pièces périurbaines de banlieue. Le projet ZEUS semblait plus astucieux; tirant parti de l'histoire du lieu, le centre agroalimentaire proposé, a bien failli, à l'époque du grand boom de l'immobilier, s'étendre sur tout le quartier...

Nathan Starkman: Nous étions entrés dans l'ère des PAZ mous et peu indicatifs. Doublé, comme cela a été fait pour le front du parc, d'un travail fin de coordination architecturale et urbaine, le PAZ a l'avantage d'offrir une certaine marge de liberté. Par contre, celui-ci, s'est retourné contre nous, avec le projet Zeus, qui finalement a été adopté, dans une version très réduite, pour le fonds de Bercy.

Yves Laffoucrière: C'est un principe contractuel de base. Lorsque l'opérateur est privé, le projet qui échappe, par essence, au contrôle de la municipalité nécessite d'être plus strictement réglé contractuellement. La distinction entre deux types de contraintes, le PAZ d'un côté, opposables à tous, et le cahier des charges de l'autre, d'ordre contractuelle, me paraît importante.

Nathan Starkman: La méthode doit s'appuyer sur une étude très fouillée. Une très bonne connaissance du terrain est indispensable. Elle nous permet aussi d'être convaincant. Le site de Bercy a inspiré quantité d'études. Les Jeux Olympiques, l'Exposition universelle, le concours du parc, bon nombre d'idées et projets ont été brassées sur ce lieu.

Pierre Micheloni : L'histoire de Bercy a commencé de l'autre côté de la rue de Bercy, dans la ZAC Corbineau-Lachambeaudie. Cette dernière a considérablement nourri le projet donnant sur le parc. Découpée en cinq lots, la ZAC Corbineau-Lachambeaudie a fait l'objet d'une consultation urbaine. La typologie des architectures a été étudiée simultanément à l'espace public. Et sur les cinq architectes choisis par la ville, deux maîtres d'ouvrages seulement étaient connus.

Nathan Starkman : Le choix de Jean Pierre Buffi constitue une étape importante. Celui-ci a mené un travail audacieux. Bien sur, l'extrême précision de son dessin a parfois été mise en cause par la critique. Fallait-il être aussi directif ? Était-il impératif d'imposer la forme des gardes corps des balcons ? Les architectes n'ont-ils pas été trop contraints dans leur liberté d'expression ?

Yves Laffoucrière : Les architectes ont dans l'ensemble tous adhéré au projet. Je ne me souviens d'aucun conflit majeur. A contrario d'autres opérations, comme à Reuilly où la SEMAEST avait parfois eu quelques heurts avec l'architecte conseil.

Jean-Pierre Buffi : En fait, je trouve que les architectes n'ont pas toujours su jouer de l'espace de liberté qui leur était pourtant alloué. D'autres formes auraient pu naître des plots, que nous avons commodément appelé pavillons. Portzamparc, le dernier arrivé, a compris – nous l'avions tellement répété – qu'il était possible de casser le cube, d'y faire entrer la lumière. L'idée des maisons sur le toit n'a absolument pas été exploitée. Riche de potentialité, elle offrait, pour quiconque désirait innover, une très grande marge de manœuvre. Le toit, avait-il été énoncé, pouvait-être investi comme un nouveau sol. Les contraintes réglementaires auxquelles nous sommes accoutumés nous empêchent peut-être de réfléchir aux fondements des prescriptions architecturales qui elles répondent à des considérations purement spatiales ? Pourtant la règle, me semble-t-il, est avant tout le produit d'un projet, d'une très longue réflexion sur la ville ou, si je prend l'exemple des gardes corps, sur l'échelle urbaine. La règle qui émane d'une recherche effectuée par un architecte me paraît plus aisée à travailler que celles édictées par l'administration.

André Lortie : Quelles sont, à ce propos, les limites de Bercy ?

Nathan Starkman : Pas toujours favorable au projet, la conjoncture, dont il a déjà été fait mention, en est une. Néanmoins, la méthode, que je trouve fondamentalement bonne, a vocation à se décliner suivant les situations, que celles-ci soient d'ordre économique ou géographique. Aussi, la coordination menée à Bercy, j'insiste sur ce point, ne peut être appréhendée que comme une exception. Le projet Planchat-Vignoles, une toute petite opération de près d'un hectare qu'on devra traiter prochainement, sera bien évidemment coordonnée différemment.

Jean-Pierre Buffi : La figure urbaine de Bercy a été déterminée par le dessin tout en longueur des emprises retenu par l'Apur. Il conviendrait donc de pousser plus loin les études sur le « dimensionnement ». La recherche sur l'îlot, qui est loin d'être aboutie, doit être poursuivie sur d'autres terrains. Les ZAC, d'ailleurs, peuvent être le lieu de plus amples interrogations : sur la transparence ou la porosité des logements qu'on aimerait tous pouvoir faire profiter du jardin, sur les espaces au cœur de l'îlot qui pourraient être plus grands, encore plus ouverts...

Yves Laffoucrière : Le facteur temps entre également en compte. A la ZAC des Amandiers, les 20 ans qui ont été nécessaires pour résoudre les problèmes des expropriations, ont épuisé bon nombre d'intervenants.

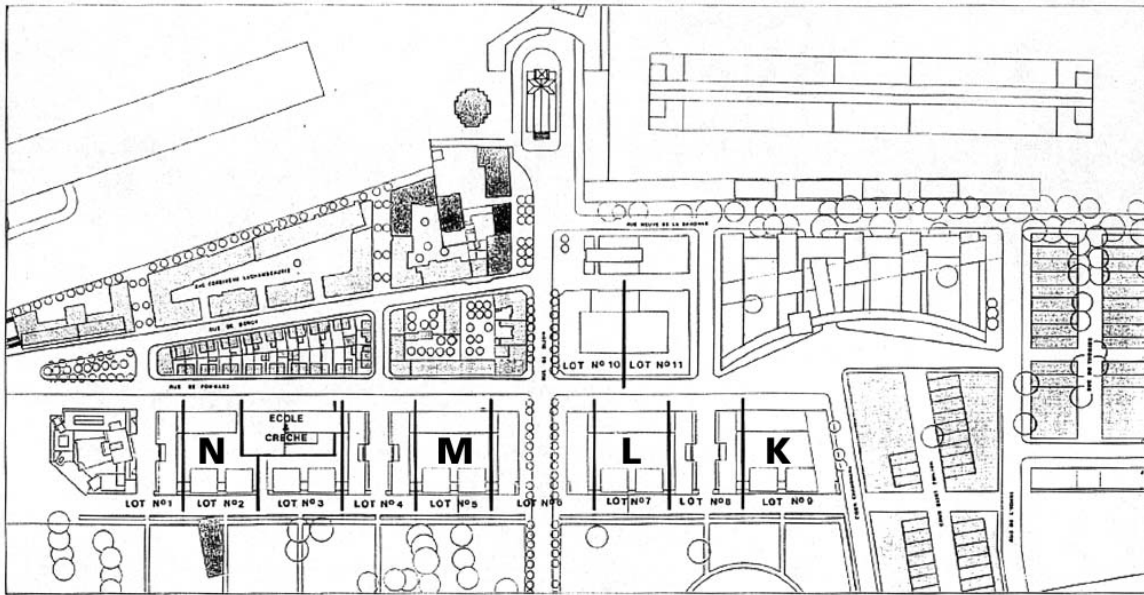
Philippe Gresset : Lorsque les règles sont claires comme à Bercy, la durée longue de l'opération ne me paraît pas vraiment porter à conséquence. Le projet de la rue de Rivoli a duré 50 ans !

Chapitre 3 La ZAC Bercy

Pierre Micheloni: La construction des villes n'étant jamais achevée, on peut néanmoins se demander comment Bercy, ce projet aussi abouti, est amené à évoluer.

Philippe Gresset: Il me semble impossible, à moins de disposer d'un don de voyance, de prévoir ce que deviendra Bercy. La rue de Richelieu a été, dès sa création, entièrement lotie de très beaux hôtels particuliers. Ses constructeurs étaient bien loin de s'imaginer qu'ils seraient totalement détruits un siècle plus tard.

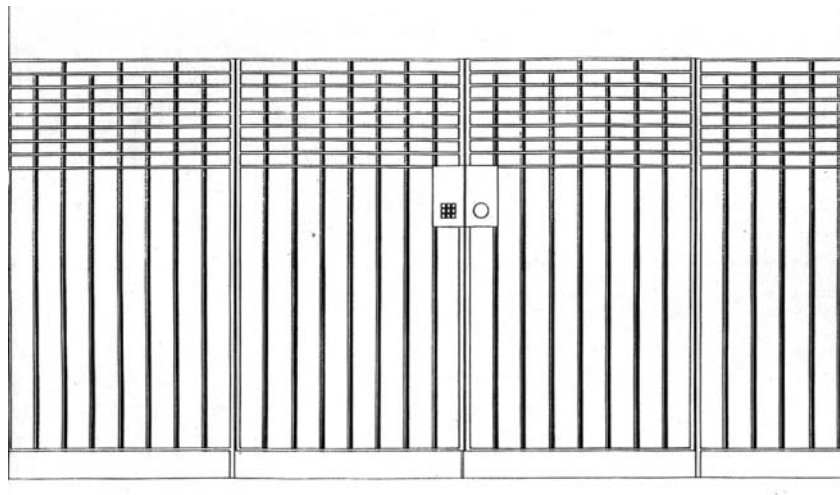
Table ronde animée par André Lortie, réunissant Jean-Pierre Buffi, architecte coordinateur de la ZAC Bercy, Philippe Gresset, architecte et historien, Yves Laffoucrière, actuel directeur général de la SIEMP (Société immobilière d'économie mixte de Paris) et directeur de la SEMAEST (Société d'économie mixte d'aménagement de l'Est) au plus fort de l'opération, Pierre Micheloni, architecte de l'Atelier parisien d'urbanisme chargé de ce dossier et Nathan Starkman, ancien directeur de l'Atelier parisien d'urbanisme.



Principe de découpage des îlots et de répartition des lots.



Vue intérieure de la cour intérieure de l'îlot N, entre les immeubles des architectes Chaix & Morel (droite), Yves Lion (face) et Fernando Montès (gauche).

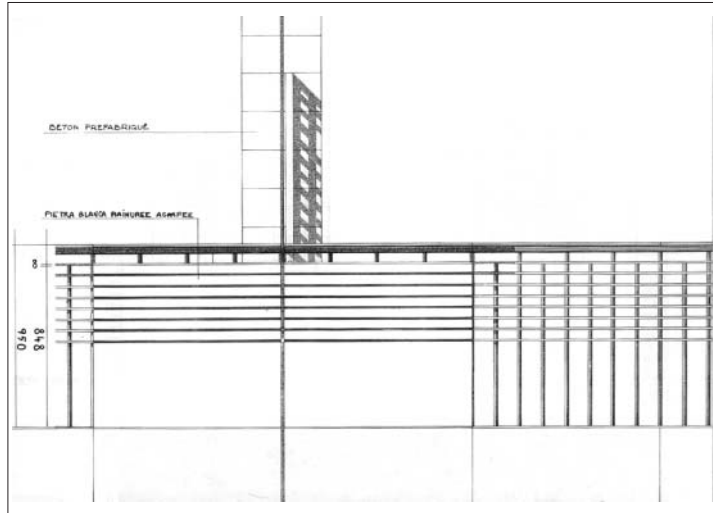


Grille de fermeture d'îlots face au parc, Jean-Pierre Buffi et associés, architectes.

Chapitre 3 La ZAC Bercy



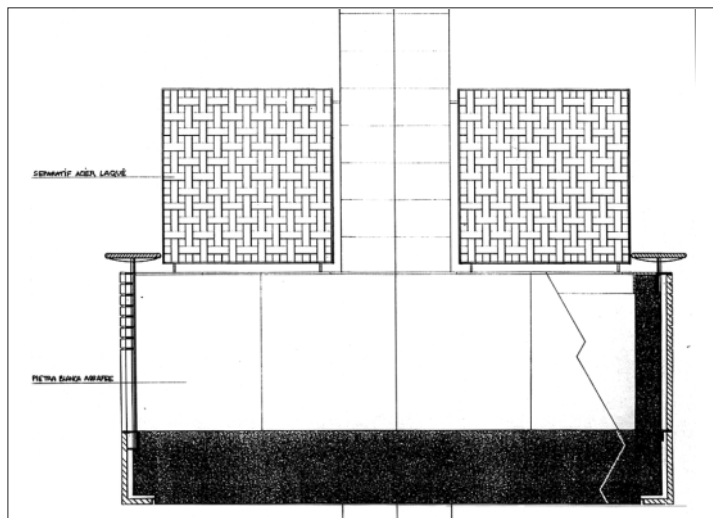
Les terrasses filantes mitoyennes de l'îlot N, entre les immeubles de Chaix & Morel et Frank Hammoutène.



Élévation d'un garde-corps et d'un séparatif entre terrasses, Jean-Pierre Buffi et associés, architecte.



L'îlot N, au droit du parc de Bercy



Coupe sur garde-corps et élévation d'un séparatif, Jean-Pierre Buffi et associés, architecte.



Les pavillons de l'îlot L, Christian de Portzamparc, architecte.

■ ZAC BERCY

Interview de Jean-Pierre BUFFI, architecte coordonnateur

Propos recueillis par André Lortie

Pourriez-vous rappeler les questions posées au début de votre mission, les grands objectifs que vous avez définis et la méthode mise en place pour les atteindre ?

J'ai pris en charge la mission de coordination architecturale de la ZAC Bercy sur la base d'un programme et d'une trame urbaine, le tracé des îlots étant défini. C'est sur cette base que je suis parti pour réfléchir sur un projet global d'organisation spatiale (pleins et vides). Dès lors, mon idée était de produire une figure dans laquelle il n'y ait pas de dissociation entre dessin urbain et dessin architectural et qui mette les différents acteurs (aménageur, architectes, maîtres d'ouvrage, investisseurs) d'accord, au-delà des contraintes de découpage.

Avant d'aborder le découpage foncier, il m'importait d'ailleurs d'aborder un découpage typologique de l'îlot. C'est-à-dire de faire éclater le corset de l'îlot traditionnel, en le démontant en une série d'îlots types (pavillons, refends, etc.) susceptibles de le recomposer de manière ouverte tout en respectant ce qui fonde l'écriture urbaine parisienne.

Comment concevez-vous le rôle de coordonnateur ? Cette perception a-t-elle évolué avec le déroulement de votre mission ?

Je n'avais pas d'idée préalable sur mon rôle de coordonnateur. Toutefois, les réflexions que je nourris depuis longtemps sur ces questions m'ont permis d'aborder cette mission sous l'angle du projet. Il s'agissait de produire un dessin qui caractériserait une identité, et de laquelle découleraient des règles qui s'imposeraient à tous.

Dans la mesure le projet était a priori ouvert, il m'était plus aisé d'intégrer les apports subséquents des divers intervenants. À ce sujet, je ne partage pas l'opinion de Bernard Huet qui affirmait que la démarche de ce projet serait un « luxe » non reproductible, pour la simple raison que ce qui a été mis en place à Bercy repose sur un principe de capitalisation des expériences modernes de la fabrication de la ville. Je m'explique : au début des études, peut être par inexpérience vis-à-vis ce type de travail en équipe, nous manquions les uns et les autres de souplesse ; la coordination était plus précise, voire pointilleuse. Puis, en abordant la réalisation de la partie est du parc, les règles dessinées se sont progressivement assouplies pour devenir ce qu'elles devaient être vraiment : un espace de discussion plus qu'un consensus formel.

Prendre la responsabilité de la coordination d'une ZAC, c'est mettre en œuvre un plan d'aménagement qui préexiste plus ou moins. Comment avez-vous assumé cette « succession » ? Pensez-vous que les conditions puissent en être améliorées et comment ?

La latitude que le coordonnateur pourrait souhaiter, au moment de la « succession », concerne peut être moins les contraintes inhérentes au dessin en plan de la ZAC que celles liées à la réglementation qui sert à traduire ce plan dans la troisième dimension. D'une part – et cela va de soi – les programmes traduisent en chiffres les données permises à l'intérieur d'un épannelage. D'autre part, cet épannelage souhaité est traduit sous forme de règles à partir desquelles l'architecte coordonnateur doit concevoir un projet. Il devient alors très difficile de trouver une marge formelle à l'intérieur de cet épannelage. En effet, il est impossible de creuser l'îlot sans remettre en question la densité et donc le programme, de même qu'il est impossible de moduler les hauteurs – par abaissement d'un corps de bâtiment compensé par la surélévation d'un autre – sans crever le plafond des hauteurs.

À Bercy, la seule remise en question des données initiales est venue de la présence des arbres. Ce facteur a été finalement très productif, puisqu'en introduisant un certain aléatoire, il a aussi permis de contredire ponctuellement les prescriptions des règles architecturales et urbaines.

La coordination est d'abord une forme d'intervention sur l'espace public. À votre avis, jusqu'où est-il légitime et possible d'aller dans ce domaine ?

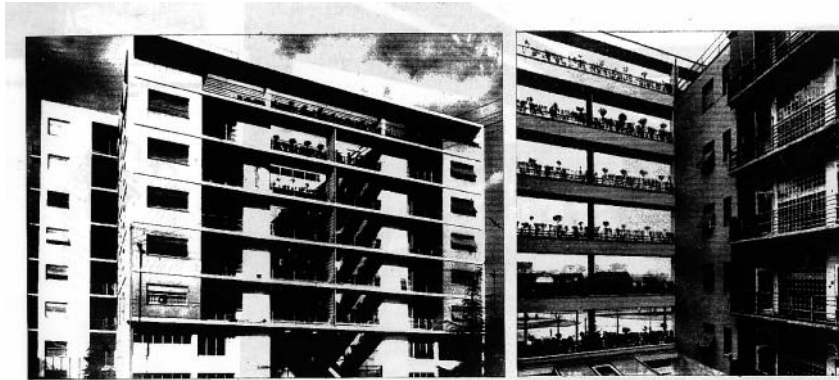
Le projet de Bercy s'appuie sur la volonté de maintenir les limites de l'îlot, tout en l'ouvrant. En effet, le marquage fort des bords n'implique pas leur continuité et permet d'ouvrir le centre. Ceci est possible à condition d'avoir identifié des types clairs, auxquels correspond un espace public spécifique. Par exemple, un immeuble de refend sur rue n'est pas en situation identique à un plot au centre d'une parcelle. Les possibilités sont donc larges en ce domaine, mais elle sont légitimés par un système de contraintes précis qui lie l'espace public à la forme urbaine et au type architectural, à l'intérieur des données du programme.

Comment appréciez-vous les résultats obtenus ? Le travail de vos confrères vous paraît-il avoir réalisé vos desseins ?

Je crois que la première génération des projets que j'ai eu à coordonner n'a pas été aussi loin que les règles mises en place le permettaient. Les balcons filants, par exemple, bien que constituant des données spatiales fortes, n'étaient pas un « decorum », mais, plus globalement, constituaient des repères d'échelle et des commentaires sur la continuité urbaine, la pratique, ou les usages : un lien fort entre les édifices différents. Plus que d'objets formels, les éléments esquissés déterminaient des règles et des principes, moins formels qu'intellectuels d'ailleurs. Ces règles étaient conçues pour définir les termes d'un débat plutôt que ceux d'un consensus.

Mais j'ai le sentiment que les projets plus récents ont trouvé un relatif assouplissement progressif qui, loin d'un laisser-aller, témoigne de ce que ces règles dessinées n'empêchent pas certaines tensions internes, des espaces et des usages, produisant une plus grande richesse.

Chapitre 3
La ZAC Bercy



CASA RUSTICI DE A.TERRAGNI/P.LINGERI(1933/35) MILAN

REFERENCES
ARCHITECTURALES

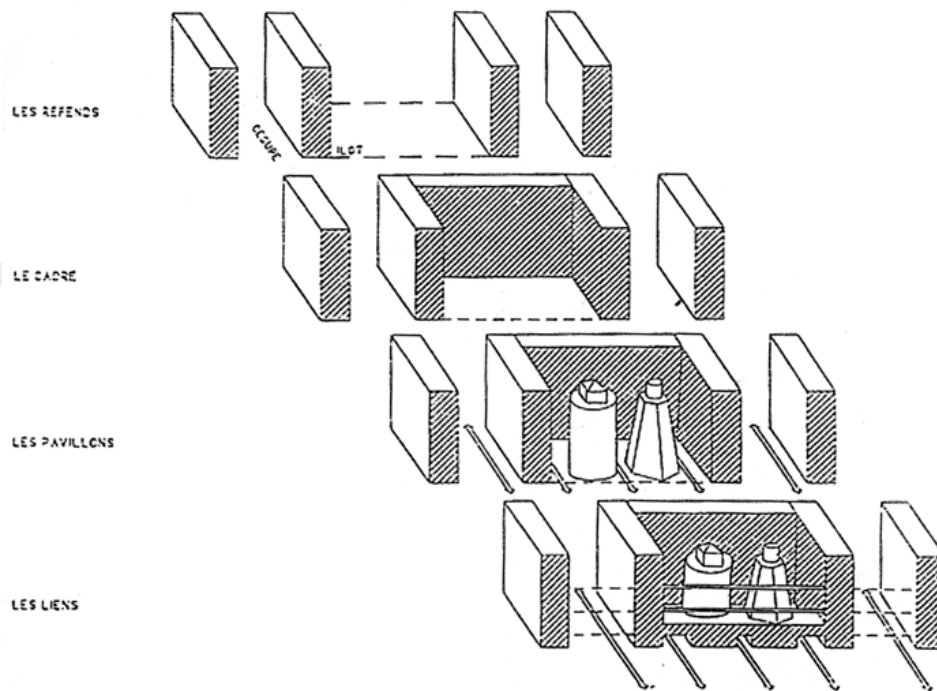
Casa rustici, Terragni et Lingeri architectes, Milan, 1933-1935.
Extrait de la planche « références architecturales » du cahier de prescription de l'agence Jean-Pierre Buffi et associés.



933/35) MILAN

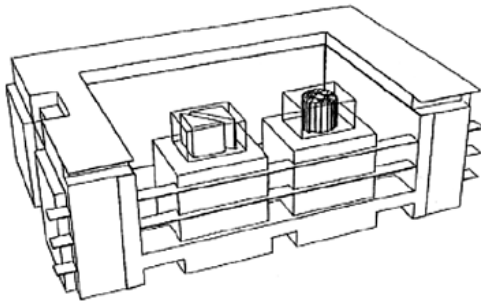
REFERENCES
ARCHITECTURALES

37

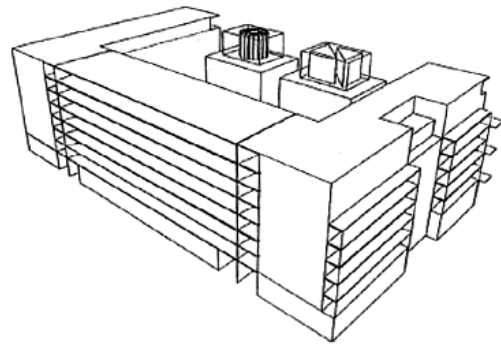


Principes du projet urbain en front de parc: logique de lots et d'îlots. Les immeubles de refend sont symétriques deux à deux et d'îlot à îlot; deux immeubles de refend dissemblables sont reliés pour créer un cadre, dans lequel sont contenus des pavillons, associés par des liens horizontaux.

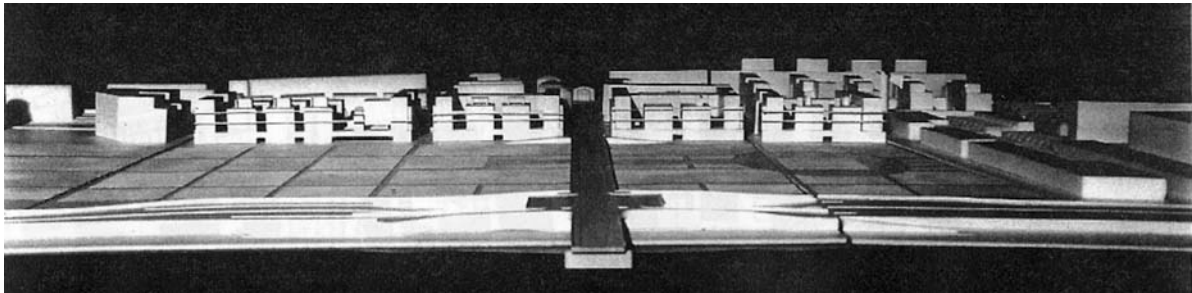
Chapitre 3
La ZAC Bercy



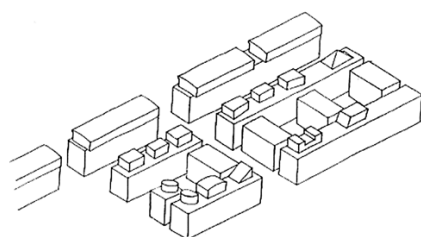
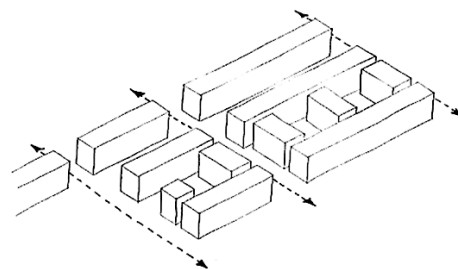
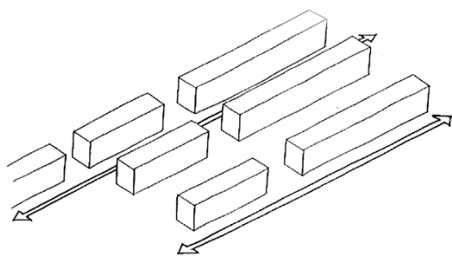
Ilot type vu depuis le parc.



Ilot type vu depuis la rue de Pommard



Du principe d'assemblage des types architecturaux, il résulte l'image paradoxale d'un front de parc à la fois poreux et monolithique.



Principes du projet urbain des îlots en retrait du parc.

■ ZAC BERCY

Résumé des prescriptions architecturales

Le projet urbain, tel qu'il est défini par la coordination, cherche à rattacher le quartier à la ville qui lui est contiguë au nord, et au parc, plus au sud, lequel suit l'orientation du site. Les règles édictées ont vocation à souligner les lignes de force du site. Nettement plus précises en front de parc, celles-ci tendent à composer avec un lieu qui s'inscrit dans la lignée des grands parcs parisiens. Par la maîtrise des césures (rue Joseph Kessel, passages définis par le PAZ), elles tentent de concevoir un front bâti homogène mais perméable.

■ LA RIVE DU PARC

Un système homogène basé sur la répétition d'éléments clairement identifiables.

Le front de parc est borné d'une série d'îlots, succession de U, dont l'ouverture sur le parc contient deux plots ou pavillons.

Des « immeubles refends » sont implantés de part et d'autre des passages et rues, et viennent interrompre le front bâti. Qualifiant les murs de ces voies étroites, ils font lien entre le parc et la ville, et participent, par leur répétition, à l'ordonnement du front. Les vides qui les séparent des pavillons ouvrent l'îlot, accentuent sa perméabilité, en offrant lumière et multiplicité des points de vue. L'îlot, dont l'intérieur laisse place à des cours plantées, est fermé à l'arrière sur la rue Pommard par un immeuble barre, encadré par les deux refends.

Pour chacun des pavillons, la S.H.O.N, au-delà de la cote d'acrotère de 53, 20 m NGF est limitée à 200 m², et le nu principal des façades au dessus de cette cote est en retrait d'au moins 1, 50 m du nu principal de toutes les façades du pavillon.

La découpe de lots est faite de telle sorte que ceux-ci chevauchent plusieurs îlots, enjambant les rues. L'architecte reçoit ainsi tantôt des faces d'îlots qui sont en vis-à-vis de part et d'autre d'une même rue, tantôt les deux côtés d'un même îlot.

Un degré plus élevé de prescriptions en façades établit des liens entre les refends et les pavillons; des lignes horizontales défilent sur tout le front: un étage filant en registre bas (cote 38.20) dessine les porches dans les espaces vides entre refends et deux niveaux de loggias se profilent en registre haut (cote 43. 80 et 49.90).

En limite de propriété des immeubles de refend, deux bandes verticales sont distinguées. La première, d'une largeur de 8 mètres, et son retour sur césure, a une dominante transparente (au moins 70 % de verre), la seconde, large de 3 mètres, et son retour sur l'îlot, a une dominante pleine (au plus 30 % de verre).

De nombreuses prescriptions concernent les matériaux utilisés pour les revêtements de façades, menuiseries extérieures, vitrages, capotages ou séparations des balcons.

Les façades en intérieur d'îlot des immeubles de refends et des immeubles de la rue de Pommard, de même que celles de l'étage filant, doivent être traitées avec des matériaux identiques. Pour les programmes du front de parc, la couleur des revêtements de façades est choisie en concertation avec les architectes d'opération.

■ LES ILOTS INTERIEURS AU QUARTIER

Limite et façade de la ZAC, les îlots situés en bordure nord de la rue Neuve-de-la-Garonne (îlots H), doivent présenter une image cohérente, aussi une très grande importance est-elle accordée au registre haut et à la façade arrière.

Les façades sont tantôt à dominante vitrée (70 % de produits verriers) tantôt minérale (maçonnerie sur 70 % et plus, revêtement de type enduit épais ou revêtement collé ou agrafé). Une toiture métallique, à profil courbe, recouvre l'ensemble des édifices.

Implantées à l'alignement, les façades présentent, rue Neuve-de-la-Garonne, plusieurs saillies horizontales filantes. Un registre bas, en verre, est dégagé entre la cote 39.00/39.50 et le sol, avec un débord de 1.1,50 m50; un registre haut, minéral, à la cote 52.00/52.50. Entre les deux registres, le verre prédomine. Des éléments horizontaux sont imposés aux angles du bâtiment (débord 1 m) aux cotes 44.45 et 47.10.

La façade arrière montre un retrait, traité en verre, aux deux derniers niveaux de la cote 52.00/52.00. La cote 39.00 fait l'objet d'un traitement spécifique en accord avec l'architecte. Les césures entre îlots doivent être considérées comme l'amorce de voies futures et c'est pourquoi les pignons sont traités dans une logique de retournement de façade sur rue.

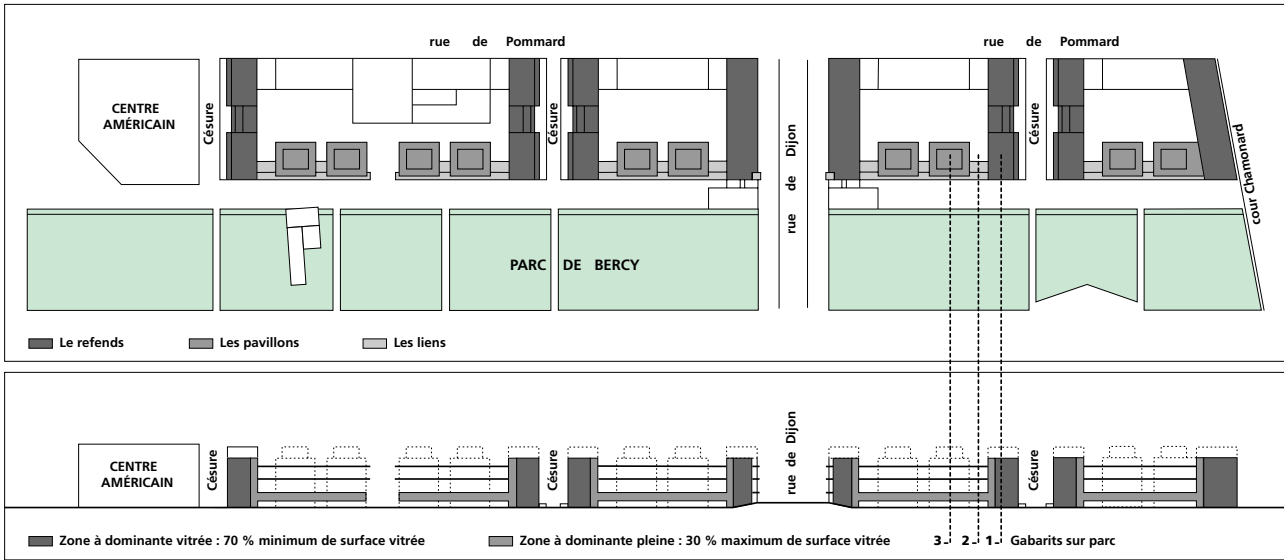
Les îlots délimités par les rues du Baron-Le-Roy au nord et Gabriel-Le-Roy au sud (îlots G et I) s'organisent à partir de bâtiments frontaux reliés par des « immeubles refend ». Les premiers tiennent les alignements urbains majeurs que constituent ces deux rues tandis que les seconds traitent à une échelle réduite les voies traversantes et les percées d'îlot tout en absorbant les contraintes particulières au contexte : désalignement dû aux arbres existants, jonctions des mitoyennetés et différences de nivellement.

La ligne filante basse (cote 38.70 à 39.40) est matérialisée en saillie afin de dégager un registre revêtu de pierre grise. En dessous de cette ligne, la façade à dominance de verre accueille commerces et activités. Entre ces deux lignes, la façade est recouverte de pierre blanche. La ligne haute fait l'objet d'un traitement homogène pour l'ensemble des lots. Dans le cas des « immeubles refend », les façades des corps de bâtiments et la ligne haute d'acrotère sont à dominante minérale.

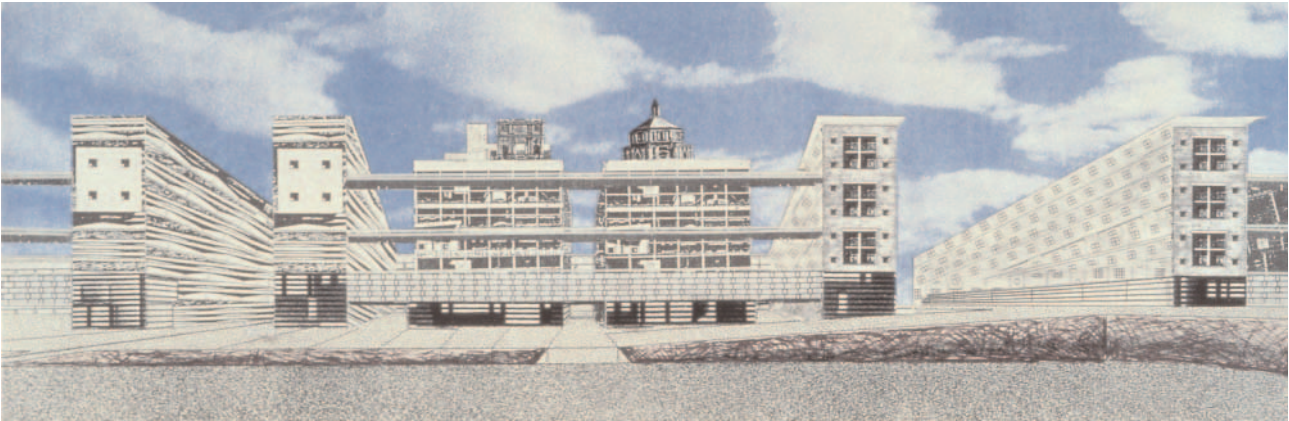
A la cote 53, les terrasses sont traitées en jardins privatifs plantés à usage des pavillons en superstructure (bâtiments frontaux) et des logements du dernier niveau (« bâtiments refend »). Au-delà de la ligne haute, les pavillons sur terrasse jardin ont une constructibilité par niveau limitée à 60 % de la S.H.O.N du niveau courant. Leur implantation présente un recul de 2 m minimum par rapport au plan de référence de la façade sur les faces sud et en retour pignon. Des volumes plafonnés à 55,50, avec un retrait de 3 mètres, peuvent être édifiés sur les terrasses des échelons transversaux.

Les jonctions entre bâtiments de types différents à l'intérieur d'un même lot et entre lots mitoyens font l'objet de règles particulières: retrait de 2 mètres du plan de façade, imposé sur 3,5 m de large; balcons et saillies autorisés jusqu'à l'alignement de la cote 38.70 à la cote 54.00; transparence imposée au niveau des rez-de-chaussée pour les jonctions en mitoyenneté de lots. Les jonctions des façades mitoyennes en intérieur d'îlot doivent faire l'objet d'une coordination spécifique entre les maîtres d'œuvres concernés et l'architecte coordonnateur.

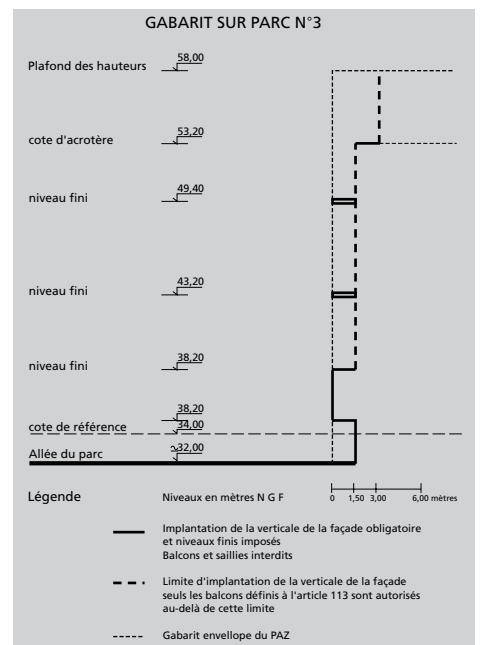
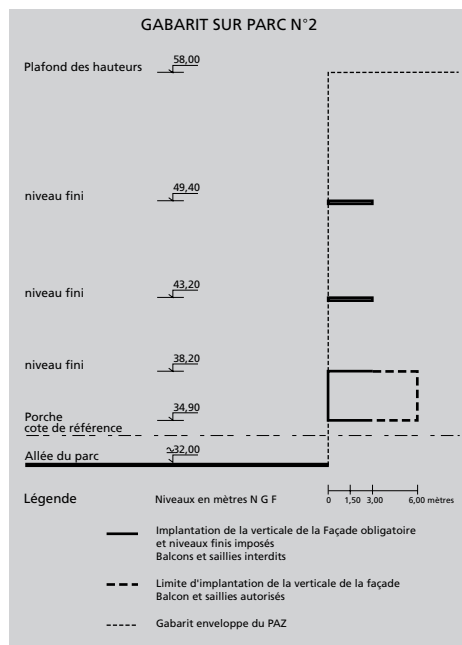
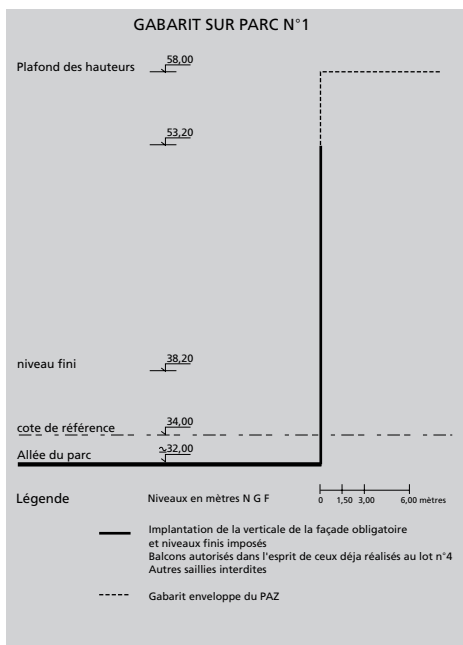
Chapitre 3 La ZAC Bercy



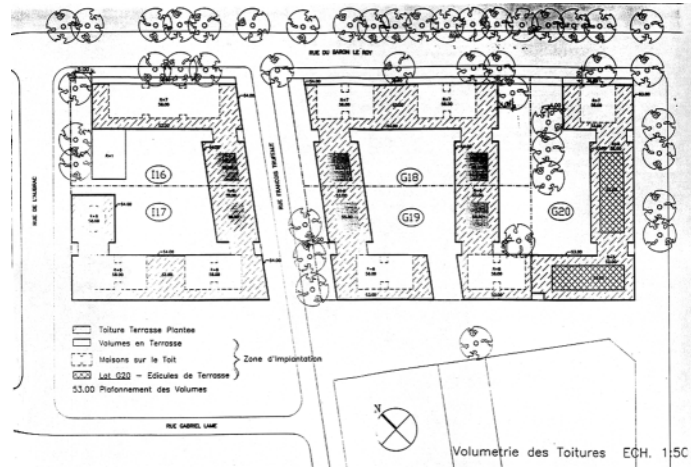
Directives architecturales et volumétriques des îlots en bordure du parc.



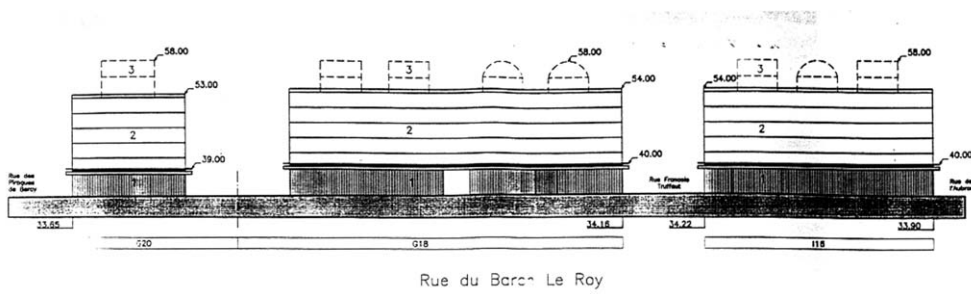
Collage illustratif des prescriptions architecturales face au parc (agence Buffi).



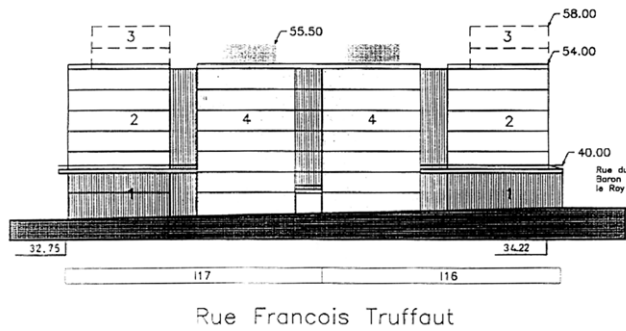
Chapitre 3 La ZAC Bercy



Directives architecturales des îlots en retrait du parc. Façades perpendiculaires au parc.



Directives architecturales des îlots en retrait du parc. Façades parallèles au parc.



Directives volumétriques des îlots en retrait du parc.

Chapitre 4

La ZAC Bassin de la Villette

Chapitre 4

La ZAC Bassin de la Villette

Le bassin de La Villette retrouve progressivement une certaine complexité et une échelle qu'il avait perdue, depuis l'arrêt des rénovations brutales qu'avait marqué l'immeuble-îlot conçu par Édith Girard, sorte d'option transitoire entre l'optimisme dévastateur de l'après-reconstruction et la remise en faveur des caractéristiques architecturales et urbaines parisiennes.

La ZAC du bassin de la Villette s'inscrit dans un dispositif beaucoup plus large qui vise, avec la construction du parc de la Villette et les autres opérations de requalification urbaine lancées à ses abords, à faire des quartiers nord-est de Paris un véritable pôle de vie urbaine au milieu de vastes territoires longtemps défavorisés. Créée en 1987, elle s'étend depuis la place de Stalingrad jusqu'à l'emplacement des anciens Magasins généraux entre les rues de Flandre au nord et Jean-Jaurès au sud. Prévoyant la construction de 700 logements au contact du bassin et le long des rues de Moselle et de Crimée, de 16 000 m² de surfaces de bureaux, de 24 500 m² de locaux pour des activités commerciales et artisanales au pied des nouvelles constructions, elle s'est donné pour objectif premier de diversifier les fonctions urbaines de ce quartier dont le développement fut longtemps lié à la fonction économique de la voie d'eau. Le caractère artisanal et industriel du quartier devait toutefois être préservé par l'offre de nouveaux locaux qui tendaient, en étant tout à la fois plus adaptés aux besoins actuels et portés plus à l'intérieur des îlots, à mieux s'insérer dans l'environnement. La revalorisation du bassin de la Villette constitue le point d'ancrage de la requalification architecturale et urbaine qui est parallèlement menée à ses abords. Après la reconversion de son plan d'eau à des fins ludiques et sportives, et l'aménagement de ses quais autrefois encombrés d'entrepôts, le bassin a vocation à devenir un lieu majeur de promenade et d'animation pour tout le secteur. À l'une de ses extrémités, la Rotonde de Ledoux a été restaurée tandis que la Place Stalingrad, libérée de son ancienne gare routière et du flux automobile qui la traversait de part en part, a fait l'objet d'une totale transformation. Le front bâti a été percé d'une petite rue, qui permet de relier plus profondément le bassin à l'avenue Jean-Jaurès. Mais l'aménagement tente avant tout, au moyen de tout un ensemble de réglementations et prescriptions architecturales appliquées aux nouveaux bâtiments, de retrouver pour les bords bâtis des deux rives, malmenés dans les années 60 par l'érection de tours et immeubles de grandes hauteurs, une nouvelle cohérence d'ensemble.

LE BASSIN DE LA VILLETTE

Christiane BLANCOT

La transformation du bassin de la Villette, qui pourrait apparaître comme pratiquement terminée, n'en est qu'à ses débuts. Un projet est une succession de périodes, et celle de la construction, loin de constituer la fin ou le début d'une histoire, n'est qu'une étape dans la transformation infinie de la ville. Cette étape est celle d'une renaissance post-industrielle. Une renaissance implique une obsolescence, une dégénérescence par rapport à une époque révolue, que les amoureux de ce lieu, unique à Paris, peuvent rarement se résoudre à admettre.

Et pourtant il fallait bien tout changer pour garder l'essentiel – le bassin, le canal, les écluses – afin de ne pas détruire les atouts du lieu : le miroir tranquille et lisse de l'eau, la promenade, entre berges et arbres, les rêveries face aux reflets nocturnes et au passage des bateaux, même s'ils ne transportent désormais plus des marchandises mais des touristes.

Depuis longtemps déjà avait fait jour l'idée de reconvertir le canal. Plus près de nous, de grandes utopies avaient prévu, avec le percement de la radiale autoroutière Nord-Sud, la création d'un échangeur à Stalingrad. Un peu plus de vingt ans se sont écoulées depuis, et il aura fallu 10 de ces années pour que les hangars des berges soient finalement abattus, les arbres plantés, la gare routière déplacée et le portique de la Rotonde reconstruit. Les grues ne sont apparues que récemment dans le paysage, et les nouveaux immeubles ont commencé à prendre la place des entrepôts et maisons basses plantés le long du bassin.

■ MAÎTRISER LES TRANSFORMATIONS

La mutation a commencé avec la transformation des quais consécutive à l'arrivée de nouvelles activités sur l'eau. C'est seulement ensuite que décision fut prise de maîtriser la reconstruction des parcelles riveraines et que la procédure de ZAC fut déployée. Cette dernière répond à des fins essentiellement architecturales car, en dehors du percement entre le quai de la Loire et l'avenue Jean-Jaurès d'une petite rue prévue pour relier le bassin à la grande artère commerçante, aucun remodelage de voies publique et aucune création nouvelle de lieux ne semblaient nécessaires. Tout était déjà là. L'intervention allait donc pouvoir se concentrer sur les terrains adjacents au plan d'eau, pour permettre à ce tissu industriel déserté, avec ses grandes et petites parcelles tour à tour couvertes d'entrepôts et de maisons basses et vétustes, de trouver une nouvelle jeunesse par un redécoupage qu'il s'agissait d'adapter aux contraintes de la construction contemporaine et de ses programmes de logements.

A la fin des années 1960, les vastes parcelles industrielles sur lesquelles les entrepôts et les industries de transformation s'étaient installés, attirés depuis le XIXe siècle par la proximité des canaux, des grandes voies routières et du chemin de fer de l'Est, se trouvèrent vacantes suite au départ de Paris des industries. Chaque portion de territoire, qui semblait pouvoir accueillir plusieurs centaines, voire plusieurs milliers de logements à la fois, pouvait dès lors se prêter à la construction massive de logements sociaux qui prévalaient à l'heure du PUD au tournant des années 1960-1970.

Les « grands ensembles » commencèrent à fleurir entre la rue d'Aubervilliers et la rue de Flandre. Disposés en équerre sur plusieurs parcelles, les nouveaux bâtiments s'élevaient en moyenne entre 12 et 15 étages, certains pouvant même culminer au-delà de 30 étages. D'autres, beaucoup plus bas, ne dépassaient pas trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Le paysage du bassin se transformait ainsi fortement. Les petites parcelles, faute de

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette

pouvoir accueillir des programmes rentables, furent épargnées. Le PUD, de plus, prévoyait un élargissement de 6 m des quais de la Loire et de la Seine, qui bordent le bassin. Ce nouvel alignement empêchait la reconstruction des parcelles peu profondes. Il rendait également trop coûteuse la démolition des constructions denses existantes en bordure des quais. L'alignement en retrait de 6 m fut maintenu dans le POS de 1977. Traumatisée par les tours, l'administration avait toutefois considérablement réduit dans le nouveau règlement les hauteurs autorisées, la verticale maximale se trouvant depuis lors limitée à 17,5 m, et les 37 m de plafond du PUD abaissés à 25 m.

Les quelques immeubles construits le long du bassin au début des années 1980 comportaient donc cinq étages érigés au-dessus d'un rez-de-chaussée et surmontés d'un étage en retrait. L'un de ces immeubles attira tout particulièrement notre attention. Installé en retrait de ses mitoyens comme le prévoyait le règlement, celui-ci, édifié par l'architecte Duplay, ne suivait pas le nouvel alignement. Son rez-de-chaussée, occupé par des logements, était isolé du trottoir par un petit jardin. Sa façade, enfin, présentait une succession d'avancées et de retraits, ce qui visuellement tendait à réduire considérablement la taille de l'édifice et lui conférait une incongruité certaine par rapport à la grande dimension du bassin.

L'immeuble que fut amené à réaliser à la même époque Edith Girard, en bordure du quai de la Loire, s'en distinguait du tout au tout. L'architecte, à l'inverse, s'était employée, en simplifiant à l'extrême les volumes, à affirmer la présence de son bâtiment dans un site où le vis-à-vis entre façades est de 150 m. La façade, extrêmement plate, avait été dessinée à l'alignement entre les cotes de 3 m et 17,50 m; les deux étages du dessus, également plats, avaient été traités suffisamment en retrait pour respecter le gabarit. Le rez-de-chaussée présentait lui aussi un retrait pour marquer le soubassement; la couleur avait été utilisée pour le seul couronnement afin d'accentuer l'impact de l'immeuble dans le site.

L'étude de ces deux édifices nous incita à penser qu'il fallait revoir le règlement. En effet le bâtiment de Duplay n'était pas à l'échelle du site, tandis que celui d'Edith Girard, en nous prouvant la frilosité du POS, nous encourageait à augmenter la hauteur autorisée.

Il était évidemment hors de question de rivaliser avec les immeubles les plus élevés (12 à 15 étages) édifiés en retrait de l'alignement, ni même de retenir pour l'ensemble du site la verticale de 20 m des immeubles post-haussmanniens de la place de Stalingrad. L'idée était de rechercher une cote médiane susceptible d'assurer une présence suffisamment importante aux nouveaux édifices accolés aux immeubles les plus hauts tout en ne faisant pas paraître les immeubles plus anciens ridiculement petits. Deux cotes de verticales furent arrêtées et associées à deux alignements: une cote de 20 m à l'alignement ancien pour les parties constituées des plus vieux édifices, une cote de 23 m à l'alignement en retrait de 6 m, car les bâtiments récents étaient, dans leur grande majorité, plus hauts et déjà implantés en retrait.

Il s'agissait ensuite de décider du couronnement qui allait permettre d'édifier les deux étages en retrait autorisés au-dessus de cette verticale. Le gabarit en arc de cercle fut choisi (celui du POS était encore à l'époque constitué de deux lignes brisées) car il nous semblait moins sujet à encourager le mimétisme entre la forme de la toiture et celle du gabarit. Afin de bien dissocier la verticale du bâtiment de son couronnement, mais pour également accentuer la distinction entre le corps du bâtiment et les étages en retrait, l'arc de cercle fut positionné en retrait de la verticale et non en tangence à celle-ci.

De manière à renforcer la géométrie du bassin, la façade plate du bâtiment d'Edith Girard fut érigée en principe: les avancées et les reculs des plans de façade par rapport au plan d'alignement à 60 cm de saillie et 80 cm de retrait se trouvaient ainsi limités.

Il fallait ensuite éviter d'avoir un effet de socle trop faible pour les 23 m de verticale: les saillies de façades n'allaient être autorisées qu'à partir de 6 m du sol et en deçà de 20 m.

Chapitre 4

La ZAC Bassin de la Villette

Se dessinait déjà dans le règlement un système de composition en trois registres superposés dans la hauteur de la verticale.

Patrick Céleste fut ensuite nommé architecte coordonnateur de la ZAC. L'essentiel de son travail portait sur la série de terrains à reconstruire en bordure du bassin qui constituait la plus grande partie de la ZAC. Seules quelques grandes parcelles occupaient toute la profondeur des îlots jusqu'à la rue de Flandre à l'ouest et l'avenue Jean-Jaurès à l'est. Mais la ZAC intégrait également quelques parcelles qui constituaient des ensembles homogènes par leur occupation et leur configuration le long de la rue de Crimée, jusqu'à la rue Tandou, et le long de la rue de la Moselle, jusqu'à l'avenue Jean-Jaurès.

Patrick Céleste a donc été plus spécifiquement amené à préciser et à révéler les principes de composition des façades définies dans le règlement. L'ajout de lignes de corniches, la définition d'une palette de matériaux, de couleurs et de prescriptions de finition sont les touches légères, mais toutefois fondamentales, apportées par ce dernier. Réunies dans un cahier des charges architecturales, celles-ci servent aujourd'hui de guide aux architectes. Patrick Céleste a également été chargé d'établir un nouveau découpage des terrains en lots de construction. Il a réuni ou divisé le parcellaire antérieur et redressé perpendiculairement au bassin des limites de propriété biaisées, héritées d'un âge révolu où le plan d'eau n'existait pas encore. Ainsi, au rythme horizontal donné par le règlement et le cahier des charges architectural s'ajoutait dans le paysage un nouvel ordre vertical, celui des mitoyennetés des immeubles modernes attribués chacun à un architecte différent.

■ TRANSITION ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

Durant l'élaboration de la ZAC – celle-ci n'avait d'ailleurs pas encore été votée – l'architecte Yves Lion se vit attribuer un programme de logements sociaux, une résidence de personnes âgées et des ateliers d'artiste le long du passage de Flandre, entre le quai de la Seine et la rue de Rouen. Exercice frustrant que celui qui consiste, alors que l'on est en train de changer de règlement, à admettre qu'il faille encore construire selon l'ancien jugé inadéquat; et ce, sur un terrain central et important dans le paysage du bassin.

Cette opération se devait d'être réussie, car elle allait apparaître comme la première réalisation d'une nouvelle génération de constructions. Celle-ci a été en quelque sorte soustraite au règlement en vigueur. Il fallait bien accentuer sa présence dans le site. Il n'était évidemment pas possible, juridiquement, de dépasser la hauteur plafond de 25 m autorisée par le POS, aussi avons-nous simplement remonté la hauteur de verticale à 23 m, telle que cela avait été projeté dans la ZAC, sans autoriser d'étages en retrait au-dessus de ces 23 m. Ainsi il fut possible à l'architecte d'édifier son bâtiment en préfigurant la ligne de corniche du futur règlement.

L'apport d'Yves Lion fut également d'un autre ordre, puisque ce dernier a accordé une très grande attention à l'implantation des bâtiments dans la parcelle et, ce faisant, à la qualité des espaces libres intérieurs. La question, ici, au regard de la configuration des terrains, se pose avec acuité: les parcelles y sont souvent profondes et étroites, parfois entourées de pignons et de murs mitoyens très hauts. De plus, le fait d'augmenter la hauteur de verticale en bordure du bassin et de rendre obligatoire la construction en mitoyenneté sur la bordure des quais a pour conséquence d'accentuer l'enfermement des cours et de les obscurcir. L'impression de muraille qui peut en résulter rend ses dernières fort peu hospitalières.

Aussi, pour que les cours ne soient plus la seule résultante de l'implantation des bâtiments mais deviennent un espace à part entière qui, parce qu'il a été pensé comme tel, offre une qualité supplémentaire de vie aux habitants, il fut nécessaire de les agrandir artificiellement. Ceci peut s'obtenir en créant des continuités d'une parcelle à l'autre, ce qui

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette

donne naissance à des enfilades de cours. Ou encore en fractionnant le front bâti donnant côté rue, ce qui permet d'offrir des vues lointaines et des relations filtrées entre la ville et la cour. Dans le projet d'Yves Lion, des relations ont été trouvées par la réalisation de deux césures ouvrant passage de Flandre et rue de Rouen à l'arrière du bâtiment qui borde le quai.

Plusieurs architectes invités à construire par la suite dans la ZAC ont travaillé dans ce sens. Certains se sont appliqués à déceler des implantations judicieuses pour les bâtiments des cours, en appui à l'un ou l'autre des deux mitoyens, jamais aux deux, tandis que d'autres privilégiaient la création d'une cour dans le prolongement de celle de la parcelle voisine. C'est notamment le cas de Laura Carducci (quai de la Loire) et d'Hervé Goube (quai de la Seine/rue de Flandre). Patrick Céleste, de son côté, a réfléchi à des principes de configurations optimales généralement inscrits dans les fiches de lots. Jouant pleinement son rôle de coordinateur, celui-ci a, dans tous les cas, toujours encouragé l'architecte à proposer la meilleure solution.

Jean Pierre Buffi est également auteur d'une solution originale. Son immeuble situé entre un bâtiment post-haussmannien et l'ensemble de logements réalisé sur une parcelle peu profonde par Dominique Perrault le long de la rue de Soissons, et mitoyen à l'arrière d'une jolie cour du XVIII^e siècle, se développe dans la profondeur de la parcelle face à la cour en deux ailes symétriques décollées des mitoyens. Les appartements conçus par Buffi s'offrent ainsi, sur cour, le luxe de trois orientations différentes. Autour de celle de Buffi, la cour de l'immeuble de Perrault, la cour XVIII^e, et la cour post-haussmannienne profitent les unes des autres et c'est ainsi un petit morceau de l'histoire de la ville qui est résumé dans ces continuités et ces confrontations par-delà les époques.

Des parcelles, notamment celles de plusieurs immeubles de la fin du XIX^e siècle qui encadrent la place de Stalingrad, qu'il n'était pas prévu, pour des raisons de commodité réglementaire, de transformer, ont été intégrées dans cette ZAC. Est apparu sur l'une d'elle un phénomène nouveau, inhabituel dans les ZAC, puisque aujourd'hui l'un des propriétaires demande à surélever deux immeubles anciens, l'un donnant quai de la Seine, l'autre rue de Flandre, jusqu'à la hauteur du gabarit autorisée dans la ZAC.

■ AINSI SE CONTINUE L'HISTOIRE DU BASSIN

Le bassin de la Villette est proche de ressembler à l'image projetée pour lui quinze ans auparavant, et pourtant aucune des architectures ne ressemble au dessin qu'en avait fait Patrick Céleste. D'autres données et bien des apports sont venus transformer et enrichir les options du début. Les programmes ont eux-même changés au gré des évolutions du marché foncier. Il y aura à l'arrivée plus de logements sociaux et plus d'ateliers logements hier non prévus. Mais le pari le plus réussi n'est-il pas celui d'être parvenu à faire travailler tous les architectes, quel que soit leur histoire, leur culture, leur référence, leur âge et leur talent, à l'intérieur d'une règle du jeu assez stricte, qui les contraignait à produire des façades plates, sans prouesse de volume et de forme ? Des façades dans lesquelles le dessin précis des percements, des calepinages, des serrureries et des corniches compte plus que le grand geste. Il nous faut constater que tous ont joué le jeu, sous l'œil attentionné et toujours bienveillant de Patrick Céleste.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette



Vue du bassin de la Villette et du quai de la Seine, en 1988.



Vue du bassin de la Villette et du quai de la Seine, en 1997.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette



L'immeuble conçu par l'architecte Duplay apparaît en retrait d'alignement par rapport à ses voisins du quai de la Seine.



L'immeuble conçu par Édith Girard émerge, monolithique, au milieu des frondaisons du quai de la Loire.

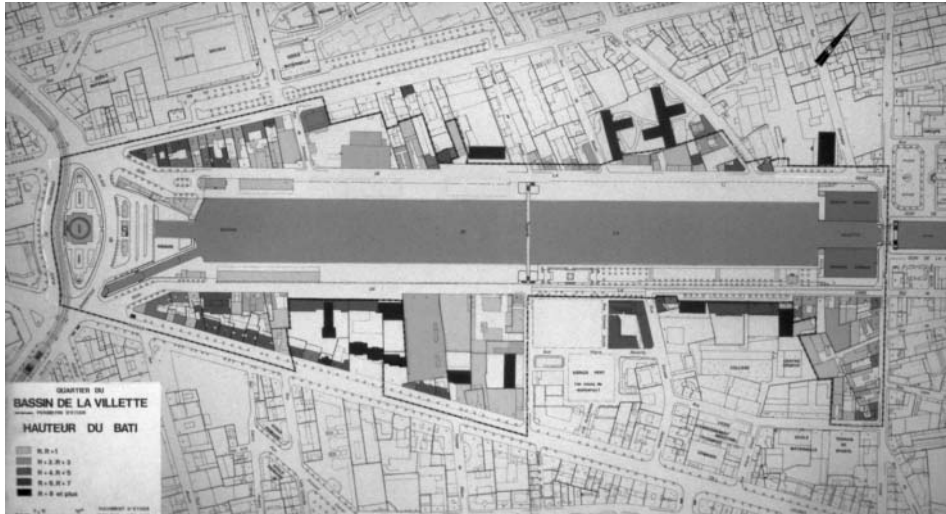


L'immeuble conçu par Yves Lion s'arrête net à la cote de 23 m, sans attique, ni étage en retrait.

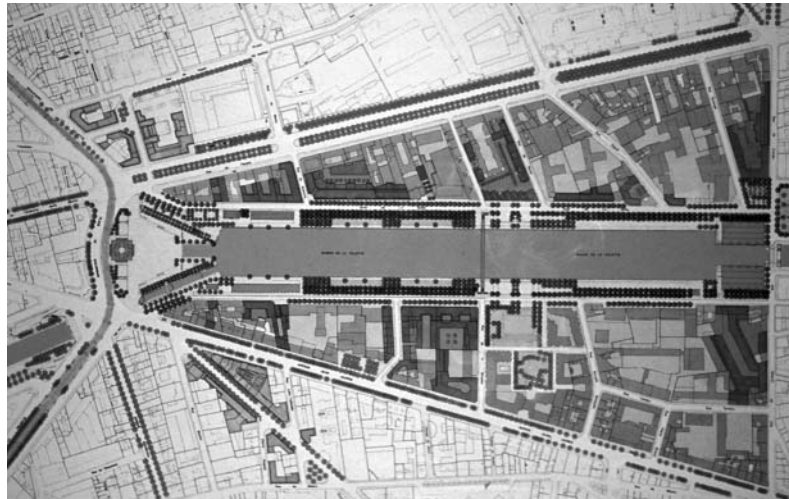


À un jet de pierre sur le même quai, les immeubles conçus par Jean-Pierre Buffi, Dominique Perrault et Stanislas Fiszer occupent un gabari plus modelé, dans lequel les étages de couronnement s'effacent progressivement derrière le plan de la façade.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette

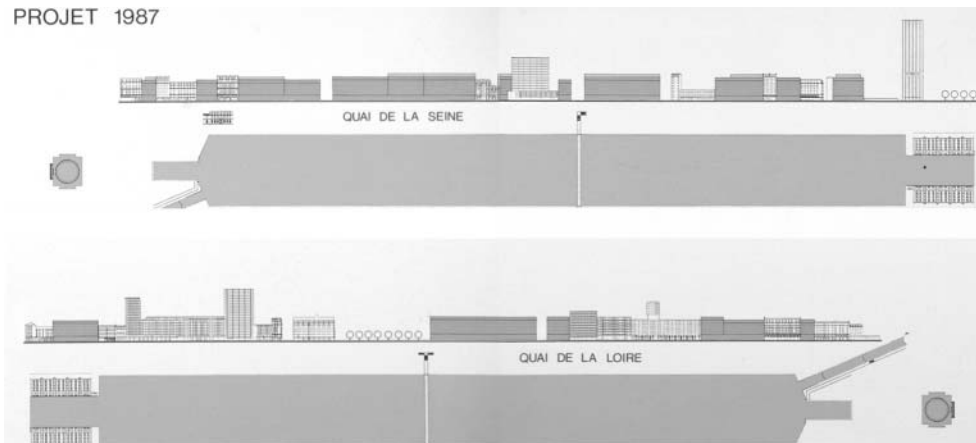


Le bassin de la Villette et ses abords au moment des études, avant le début des travaux.



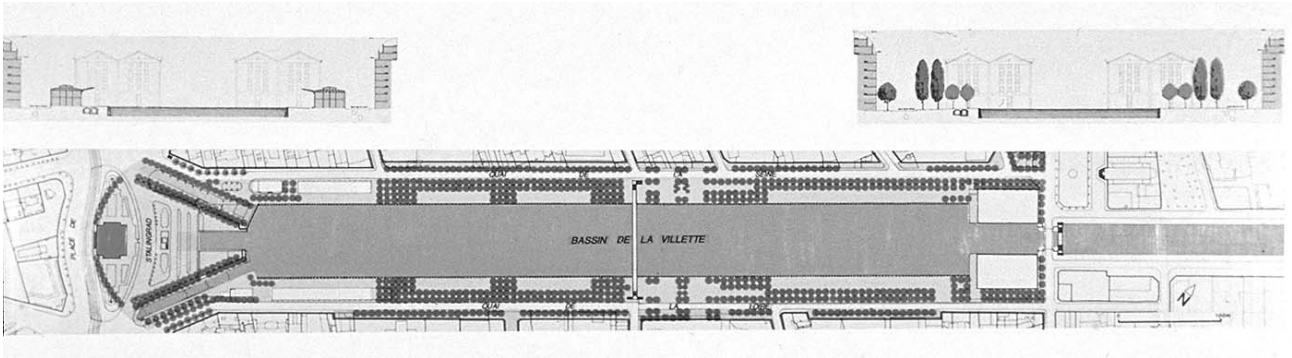
Le bassin de la Villette et ses abords tel que préfiguré en terme des travaux, 1987.

PROJET 1987

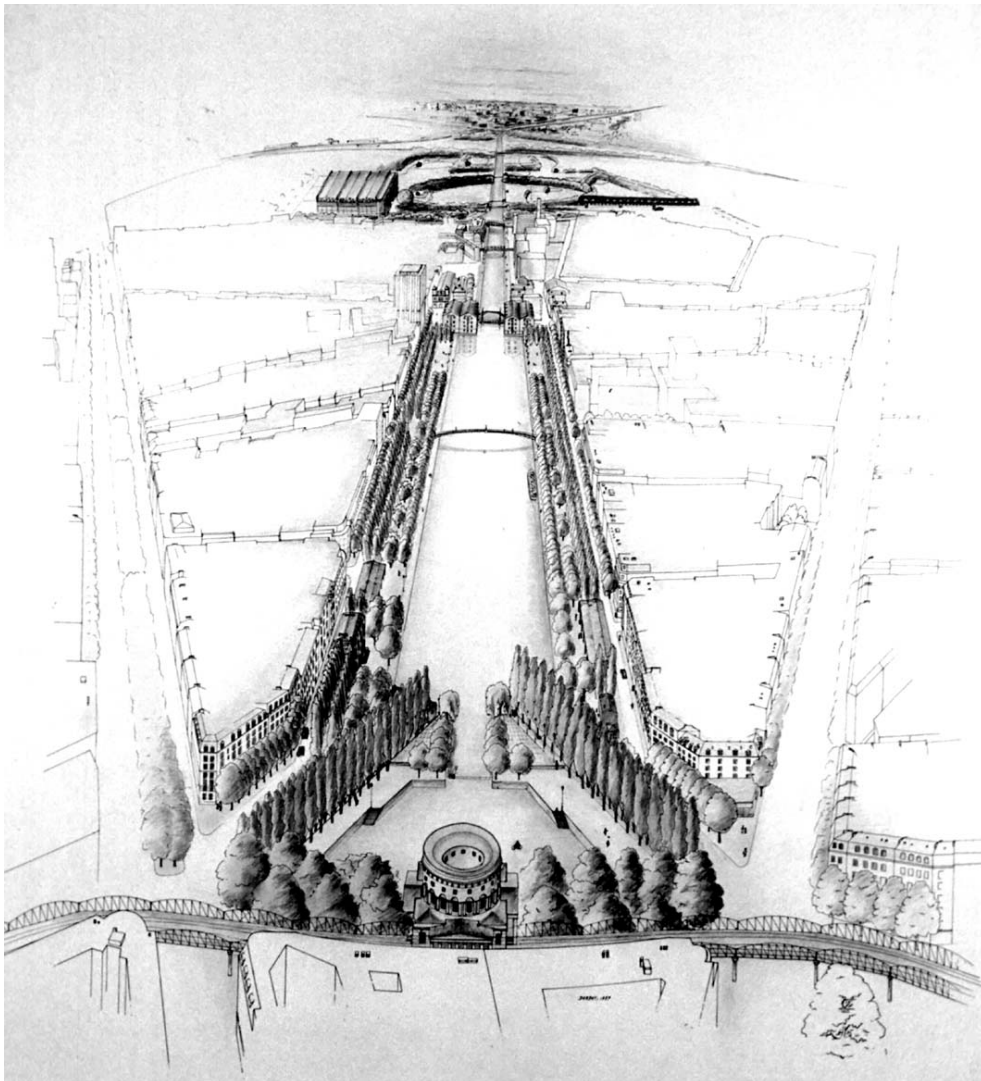


Les rives du bassin constituées par une façade d'immeubles cohérente.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette

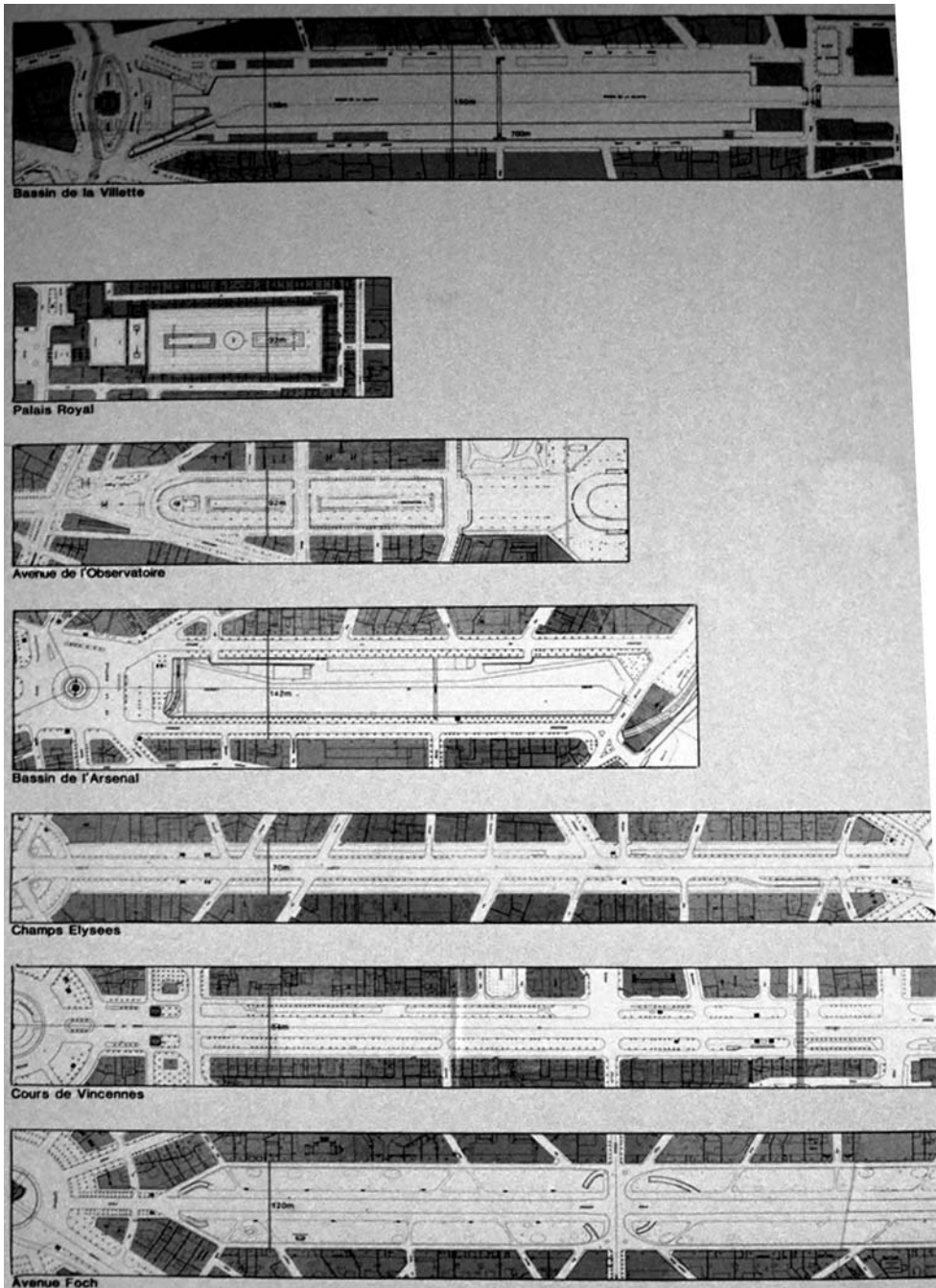


La grande figure du bassin telle qu'elle apparaît en plan au moment des études.



Vue en perspective de la grande figure du bassin.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette



Le bassin de la Villette comparé aux grandes avenues et aux grands figures de l'architecture urbaine parisienne.

**LA VILLETTE
LES PROFONDEURS DE LA COORDINATION**

André LORTIE

La rapide constitution du faubourg de La Villette, qui suivit la mise en eau du grand bassin en décembre 1808, n'aura eu d'égal que l'acharnement du XX^e siècle à vouloir réduire ce territoire industriel qui, pourtant, participait, depuis son annexion en 1860, à la prospérité de la capitale.

Prises en tenaille entre les îlots insalubres n° 8, au nord, et 14, au sud, les constructions qui occupent l'espace entre la rue de Flandre et l'avenue Jean-Jaurès focalisent, après la Première Guerre mondiale, l'attention des services préfectoraux et municipaux, jusqu'à devenir un terrain de démonstration pour un urbanisme vigoureux. Dans les années 1940, l'Inspection générale des Services techniques de topographie et d'urbanisme de Paris expose ses outils d'analyse urbaine appliqués à ce secteur. L'étude ne peut que cautionner une transformation radicale, qui prend diverses formes après-guerre, lorsque les ingénieurs du département y envisagent la pénétration de voies rapides, ou que, sous prétexte de sauvegarder le bassin et le canal Saint-Martin, l'architecte Gaston Leclaire propose la rénovation radicale de cette partie du 19^e arrondissement. Plus fondamentalement, la grande tache noire qui recouvre ce territoire au plan d'urbanisme directeur de 1959 appelle bien ce projet global de rénovation dont ces éléments sont, parmi d'autres, des épiphénomènes qui, à l'époque, masquent une volonté de transformation sans doute plus large et profonde.

Dans les années 1970, le changement d'attitude municipal vis-à-vis de ce morceau du territoire parisien est donc total. À une rénovation brutale se substitue la vision d'une transformation, certes, mais plus souple, plus respectueuse et moins visible.

■ **UNE OPTION EVIDENTE**

Devant des exemples architecturaux isolés qui témoignent d'attitudes rénovatrices différentes telles qu'elles émergent sur les rives du bassin, on peut se demander jusqu'à quel point la force du tracé suffit à maintenir la cohérence unitaire de l'ensemble. Celle-ci n'existe-t-elle que par les immeubles qui la concrétisent, risquant alors d'être déséquilibrée par une présence architecturale trop forte ? Ou, au contraire, la rigueur du tracé lui confère-t-elle une certaine autonomie ?

C'est le maintien et la stabilisation de cet équilibre entre présence architecturale et évidence des tracés de l'espace public que visait le projet de l'Apur mis au point à l'époque. Des règles précises ont été élaborées par les architectes de l'agence parisienne, que Patrick Céleste a été chargé de mettre en application et de peaufiner en tant qu'architecte coordonnateur de la ZAC (voir à ce sujet le texte de Christiane Blancot).

Le règlement de zone fixe une hauteur supérieure à celle des immeubles haussmanniens, présents notamment sur l'avenue Jean-Jaurès, et inférieure à celle des immeubles des années 1960. Ce plafond rassemble le bassin en une grande figure qui, idéalement, remplit un volume virtuel, souligné par la végétation, axé sur la rotonde de la Villette et les magasins généraux. Mais, une fois ces paramètres fixés, dont le rôle était de contrôler l'évolution du paysage du bassin, restait encore à prendre certaines options sur l'organisation architecturale en profondeur, au-delà de l'alignement sur rue. C'est ce rôle fondamental que s'est donné le coordonnateur. Une mission qui met en jeu une méthode et des outils, mais également une idée urbaine de l'organisation architecturale. Cette dernière se veut une exploration prospective en prolongement des formes d'occupation des parcelles héritées principalement du XIX^e siècle.

■ UNE IDÉE D'ORGANISATION

Car si le paysage est cette donnée qui se lit ici d'un seul coup d'œil, depuis la crête des contreforts de la place Stalingrad, ou du haut de la passerelle de la rue de Moselle, en revanche, le plaisir de la découverte de ce territoire passe par l'exploration de ses parcelles profondes ou biaisées, ou de ses successions de cours néoclassiques et policées. C'est dans la profondeur des îlots que ces données s'organisent, là où il ne suffit plus que les constructions tiennent dans un gabarit, mais où toute implantation nouvelle est déterminée par les aises que se sont octroyées les précédentes (adossements, vues principales prescrites, etc.), et où chaque fenêtre est calculée en fonction de son statut (vue principale ou secondaire) ou de sa proximité au voisin. « Dans cette complexité du découpage, le bâti prend une importance capitale et, dit Patrick Céleste, il faut alors user d'un urbanisme rusé, de type pré-haussmannien. » Ce que facilite la procédure de ZAC, puisqu'elle permet de mesurer les vues et les gabarits entre mitoyens non pas à partir de la limite séparative, tel que le prescrit le POS, mais à partir de la construction voisine.

Pourtant, retrouver cette complexité n'est pas chose aisée. En effet, la règle parisienne du POS, si l'on ne prend pas la peine de l'explorer, ne l'encourage guère. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée depuis l'alignement sur rue (la bande E), dans laquelle un immeuble peut s'appuyer aux mitoyens, un constructeur qui souhaite s'affranchir de ses voisins aura tout avantage à s'implanter en milieu de parcelle. Les immeubles qui résultent de cette option prennent la forme d'un T.

Toutefois, pour dépasser cette simplification typologique, il ne suffit pas d'explorer les alignés du règlement du plan d'occupation des sols et du Code civil, dont la connaissance est indispensable pour négocier toute mitoyenneté. En effet, il faut encore que le constructeur tienne compte de certains usages que ces situations amènent, tels que droit de passage, cours communes, vues secondaires, ou même éclairage zénithal. C'est à une prise en compte de l'affectation de ces parcelles que cette approche mène alors. L'habitation, dont les conditions réglementaires sont les plus exigeantes, doit, dans ces conditions, s'accompagner de fonctions commerciales, artisanales, ou tertiaires, qui elles peuvent s'accommoder de dispositions moins avantageuses.

Le programme d'ateliers d'artiste conçu avant la création de la ZAC par Yves Lion et François Leclercq, passage de Flandre, est un exemple de ce que ces règles peuvent apporter, dès lors que l'usage est atypique et permet une souplesse qui n'est pas autorisée dans le cas de la stricte habitation. Lumière indirecte, cours secondaires et vues biaisées apportent qualité et finesse à un ensemble implanté sur une parcelle longiforme et mono-orientée dont il était peu aisé de tirer parti.

■ UN OUTIL DE COORDINATION

Au moment de sa promulgation, le découpage foncier de la ZAC de La Villette était très disparate. Le parcellaire ancien des rues de Flandre et d'Allemagne avait été pris à revers suite à l'ouverture du canal de l'Ourcq, dont les rives se développaient rapidement. La logique foncière qui en est résultée est encore évidente aujourd'hui dans tous ces lots, d'un côté ouverts sur rue et de l'autre sur quai. Certaines parcelles maintiennent toujours des densités extrêmes, résultant en partie de cette double ouverture. Mais c'est l'organisation en corps de bâtiments successifs qui demeure remarquable, permettant dans bien des cas des traversées d'îlot de rue à quai. Ailleurs, plusieurs des petites parcelles anciennes avaient été réunies dans les années 1960 et 1970, offrant la possibilité d'y ériger des immeubles aux dimensions imposantes, implantés sur des terrains entièrement dégagés, de géométrie régularisée. Certaines étaient déjà réalisées, notamment au sud du bassin, sur lesquelles on trouve ces immeubles en T déjà mentionnés; d'autres, au nord, étaient alors en attente d'être reconstruites.

S'il subsiste des organisations parcellaires typiques, faites de successions de cours et de corps de bâtiments, en revanche, il n'y a pas, autour du bassin de La Villette, de parcelle type. Cette donnée, liée à celle d'une occupation ancienne et dense, disqualifie toute coordination qui s'appuierait sur une déclinaison théorique des possibilités constructives. Il n'y a pas de plan masse possible à La Villette, mais un exercice précis de faisabilité, parcelle par parcelle, qui prend en compte la nature des mitoyens, des vues et des cours, à l'intérieur des gabarits, dans un exercice que Patrick Céleste qualifie de « cabalistique ».

Dans ces conditions, la fiche de lot est cet outil qui permet le dialogue entre un maître d'ouvrage, un architecte et le coordonnateur. Il s'agit d'un cahier regroupant les dessins de l'assiette foncière et des murs mitoyens, les plans et les coupes de la capacité volumétrique et géométrique de l'îlot au regard des contraintes de gabarit, des vues et des servitudes. C'est ce document par lequel le coordonnateur propose au couple maître d'ouvrage-architecte les résultats de ses explorations architecturales et réglementaires. Celles-ci optimisent les données du site en fonction d'intentions urbaines déjà évoquées et d'une rentabilité déterminée par un programme global. Cette optimisation est essentielle, dans la mesure où la somme des résultats de l'ensemble des fiches de lot doit rencontrer les attendus du programme global de la ZAC.

C'est muni de cette fiche que Patrick Céleste a négocié les termes de leur projet avec chaque maître d'ouvrage et architecte intervenant dans la ZAC. On le comprend, il s'agissait moins d'imposer une écriture architecturale et des matériaux que de mettre en place une organisation interne des projets, derrière des règles architecturales simples, propres à fédérer l'espace public.

■ LES RÉSULTATS D'UNE MÉTHODE

C'est donc autour de la notion d'occupation profonde que s'est négocié chaque projet entre le coordonnateur et les couples constructeurs architecte-maître d'ouvrage. Comme le rappelle Patrick Céleste, « il appartient au coordonnateur de s'assurer de la qualité architecturale et de la pertinence urbaine de chaque projet, tout en conservant l'originalité de chaque programme, de chaque maître d'ouvrage comme de chaque architecte ». Dans cette négociation, le poids de la règle est incontournable. Le type architectural et la forme, en revanche, sont soumis au déterminant financier : une implantation épaisse à l'alignement (15 mètres au lieu de 12, par exemple) peut être plus intéressante financièrement que des appartements traversants sur rue, doublés d'un corps de bâtiment de l'autre côté d'une cour. Mais ce type d'implantation est devenu plus problématique encore lorsqu'il s'est avéré peu vraisemblable de réaliser en ce lieu les programmes d'activité et de commerce sur lesquels pouvaient s'appuyer ces morphologies complexes.

Patrick Céleste déplore n'avoir pu compter plus sûrement avec cette donnée programmatique qui pouvait consolider un projet morphologique précis : « Il eût été bon que les activités et les commerces ne fussent pas perçues comme des « quantités », venant occuper les rez-de-chaussée considérés comme peu propices à l'habitation, mais comme des entités à part entière, spécifiques et essentielles pour le développement du nouveau quartier. »

Certaines négociations se sont donc soldées par l'abandon de cette stratification en profondeur, parfois au profit de jardins en pleine terre par exemple. En revanche, compte tenu d'imbrications et d'intrications productives, plusieurs projets ont suivis l'épure étudiée par Céleste. Or, c'est une façon spécifique de concevoir l'architecture dans la ville qui se concrétise ainsi, faite d'annexions visuelles (certaines vues portant parfois loin au-delà de la limite foncière) en contrepoint d'ambiances closes autour de cours communes ou de jardins intérieurs. La Villette accueille même un passage couvert, un type que l'on aurait pu croire désormais impossible à réaliser à Paris.

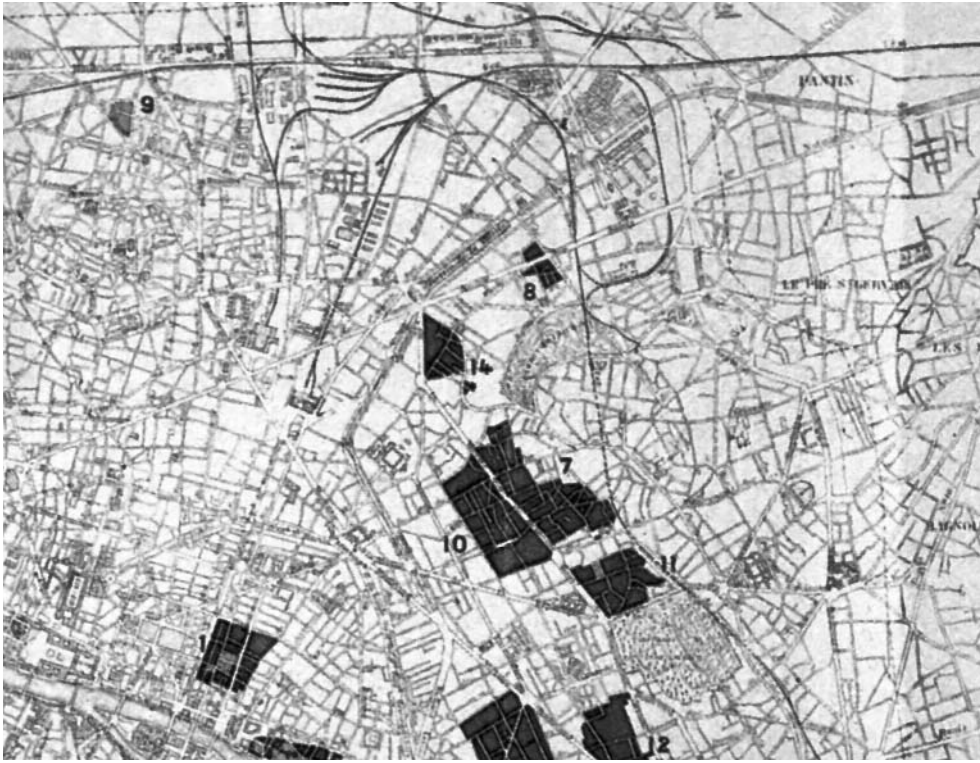
Chapitre 4

La ZAC Bassin de la Villette

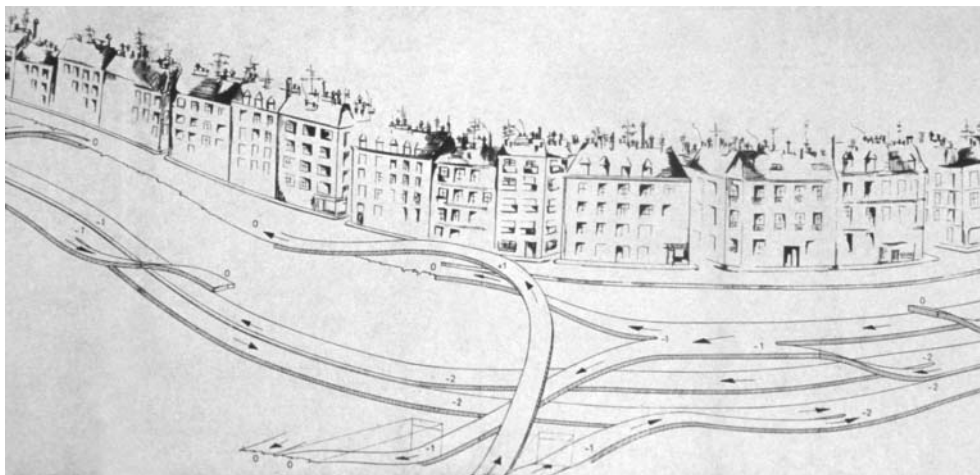
L'on retiendra plus sûrement la consolidation des parcelles traversantes de l'extrémité sud-ouest du bassin: celle du 9, avenue Jean-Jaurès et 10, quai de la Loire, avec un immeuble de Suzel Brout et Laura Carducci, pour la SAGI; celle du 3, quai de Seine et 2, rue de Flandre, construite par Philippe Guyard, encore pour la SAGI; ou bien les 9, quai de Seine et 10, rue de Flandre, par Hervé Goube, toujours pour la SAGI.

Certains immeubles se sont toutefois affranchis d'une implantation trop complexe, tel l'ensemble de logements construit par Dominique Perrault, pour la BAPH, 21-25, quai de la Seine, ou celui voisin réalisé par Jean-Pierre Buffi pour la RIVP, au 17-21, quai de la Seine. Ce sont en réalité les compléments attendus d'opérations antérieures qui avait déjà fait le ménage dans les constructions et les remembrements parcellaires nécessaires à ces ensembles conséquents.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette

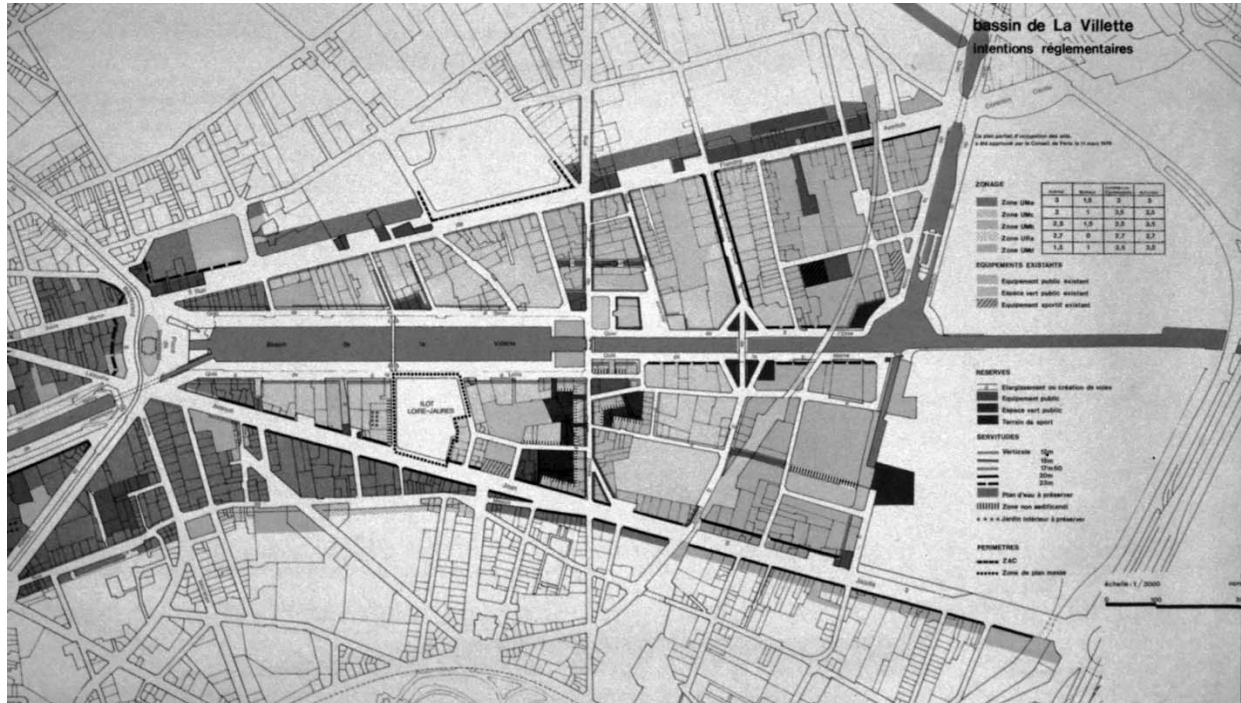


Le secteur du bassin de la Villette dans le plan publié en 1954 par Bertrand Lafay, président du Conseil municipal.

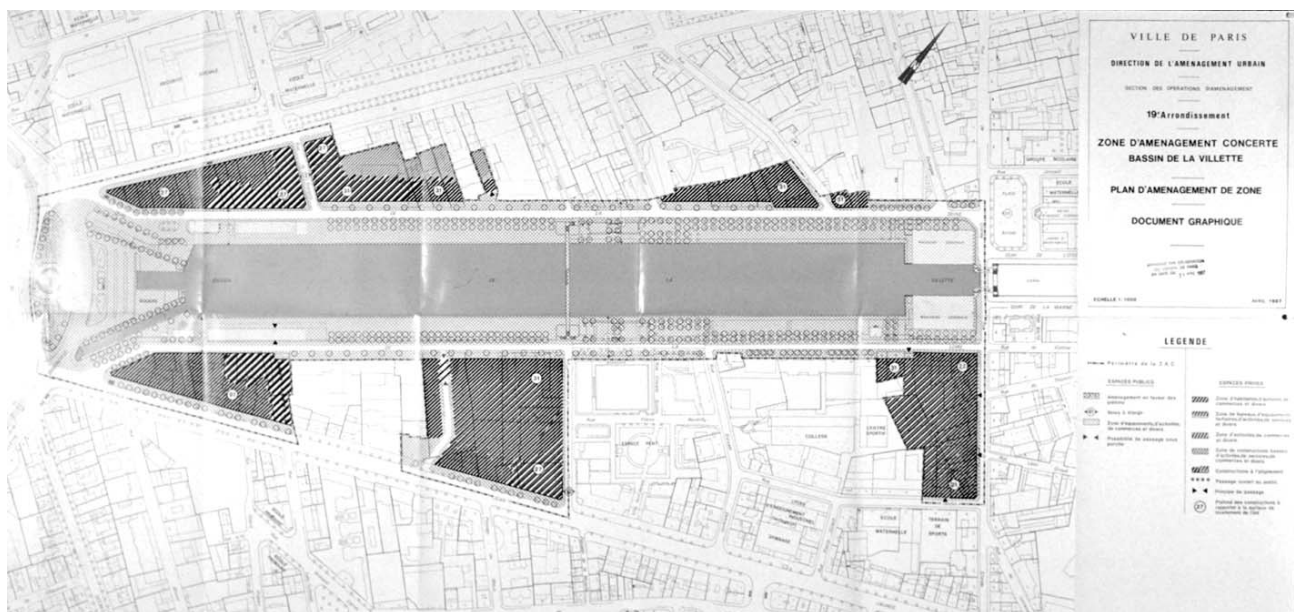


La voie rapide imaginée dans le lit du canal Saint-Martin, et qui devait se prolonger soit rue de Flandres, soit dans le bassin de la Villette.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette



Les intentions réglementaires pressenties en 1975.



Le plan d'aménagement de zone, promulgué en 1987.

Chapitre 4
La ZAC Bassin de la Villette



Cour d'immeuble, rue de Flandre.

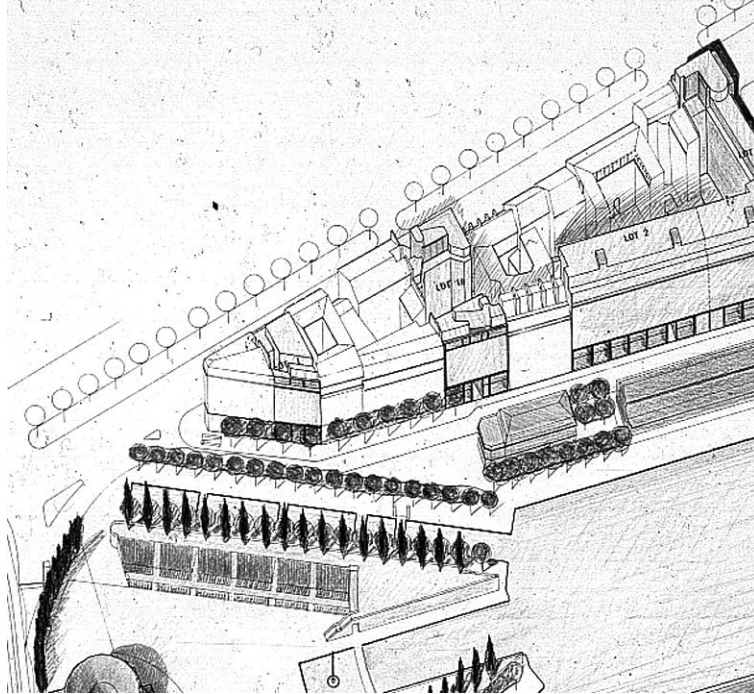


Cour d'immeuble, rue de Flandre.

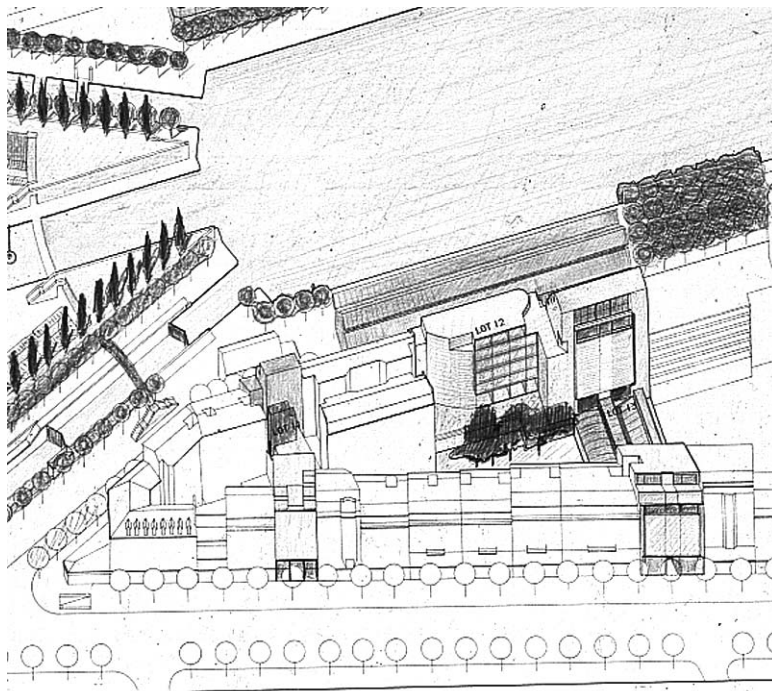


Un passage moderne, entre l'avenue Jean-Jaurès et le quai de la Loire.

Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette



Patrick Célest, préfiguration de l'occupation des parcelles transversantes entre la rue de Flandre et le quai de la Seine.



Patrick Célest, préfiguration de l'occupation des parcelles transversantes entre l'avenue Jean-Jaurès et le quai de la Loire.

■ BASSIN DE LA VILLETTE

Interview de Patrick CELESTE, architecte coordonnateur

Propos recueillis par André Lortie

Pourriez-vous rappeler les questions posées au début de votre mission, les grands objectifs que vous avez définis et la méthode mise en place pour les atteindre ?

Dès l'origine, la mission était clairement définie : accompagner la réalisation des différents lots à bâtir, le dossier de réalisation de la ZAC venant juste d'être adopté. La mission portait également sur les possibilités « d'animation urbaine » d'un quartier jusqu'alors tenu à l'écart des grands axes en raison de sa situation et de ses anciennes activités portuaires.

Il s'agissait de :

- renforcer l'identité d'un quartier jusqu'alors « rejeté », à partir des données essentielles du site, le bassin et ses berges-promenades nouvellement ouvertes au public, la place Stalingrad, la Rotonde de Ledoux, les magasins généraux et le splendide pont-levant de la rue de Crimée ;
- réaliser un nouvel ordonnancement architectural des volumes et façades sur le bassin, afin de corriger les écarts trop violents ;
- contribuer au renforcement de la vie du quartier en portant une attention particulière à la destination des rez-de-chaussée ainsi qu'aux diverses animations susceptibles de se développer sur la place Stalingrad, les berges du bassin, voire le bassin lui-même.

Certes, il est possible de parler de méthode, mais plus encore d'une forme très pratique et directe de travail. En fait, le principe essentiel repose sur la confiance mutuelle entre les différents acteurs et le dialogue continu avec les services de la Ville.

La première tâche a donc été de vérifier la faisabilité des objectifs généraux de la ZAC et d'étudier la répartition du programme et des surfaces sur les différents lots à construire. Cette vérification faite, il a fallu ensuite procéder à un « lotissement » des terrains, et faire une série de tests volumétriques et architecturaux.

Ces tests prennent en compte la nature précise des différents terrains à bâtir, celle des diverses relations qu'ils entretiennent avec l'espace public, les murs mitoyens et les immeubles avoisinants. S'y ajoutent les différents droits privés et publics attachés aux sols et aux immeubles, héritage d'un tissu qui a près de 200 ans, est grevé de nombreux « contrats de cours communes » et est percé de non moins nombreux « jours de souffrance » et « jours principaux » à caractère plus ou moins licites.

Ces tests, en troisième lieu, ont été soumis à la Ville, laquelle peut, si nécessaire, apporter quelques corrections en fonction des possibilités de libération des terrains et des priorités du programme.

Au final, chaque lot à bâtir revêt la forme d'un cahier regroupant les dessins de son assiette foncière et de ses murs mitoyens, les plans et coupes de sa capacité volumétrique et géométrique au regard des contraintes de gabarit, une esquisse des sous-sols, une évaluation des surfaces, une affectation programmatique des étages ainsi qu'un cahier de prescriptions architecturales. Ces fiches de lot sont les documents de références des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre contactés par la SEM pour réaliser telle ou telle partie de la ZAC. Dès lors qu'ils apparaissent, la nature même de la mission évolue ou plus exactement s'élargit.

Comment concevez-vous le rôle de coordonnateur ? Cette perception a-t-elle évolué avec le déroulement de votre mission ?

C'est un rôle d'accompagnement qui demande fermeté et diplomatie. Que ce soit côté Ville ou côté Bâtiments de France, chaque service a ses impératifs légitimes. Les maîtres

d'ouvrage ont leurs habitudes et les maîtres d'œuvre sont autant attachés à réaliser un bel édifice qu'à valoriser leur nom ou à faire acte d'affirmation d'une doctrine.

Pris entre ces diverses et parfois contradictoires demandes, le coordonnateur écoute, cherche à comprendre. Il informe, invite à réfléchir et, c'est du moins ainsi que j'ai conçu mon rôle, tente de trouver la meilleure voie architecturale entre les objectifs de la ZAC et ceux particuliers du couple inséparable, maîtres d'ouvrage et d'œuvre.

Prendre la responsabilité de la coordination d'une ZAC, c'est mettre en œuvre un plan d'aménagement qui préexiste plus ou moins. Comment avez-vous assumé cette « succession » ? Pensez-vous que les conditions puissent en être améliorées et comment ?

Le plan d'aménagement était fort bien défini quand la mission de coordonnateur me fut confiée. La question de la « succession » ne m'a donc pas posé de problème. Restait à arrêter le meilleur découpage foncier, qui pour une ZAC conservant un nombre très appréciable de bâtiments, revenait à redécouper de grands terrains ou à insérer au mieux de nouveaux édifices entre deux parcelles. Toutefois, la réalisation d'une ZAC se déroulant facilement sur 10 ans et plus, les plans d'aménagement ne doivent pas enfermer les projets à venir dans une solution par trop figée.

En revanche, la question des commerces et des activités est des plus délicates. Entre l'optimisme de la Ville quant au nombre et à la nature des commerces ou des activités qui devaient s'y implanter, et la réalité, il y a un écart important. Ainsi, ce n'est qu'après avoir constaté que les rez-de-chaussée commerciaux trouvaient très difficilement preneurs, que la SEMAVIP a dû commander une étude à des spécialistes. Car si les divers services de la Ville et les maîtres d'ouvrage savent très bien réaliser les logements, les équipements, ou des espaces publics, il est difficile pour les uns comme pour les autres de prévoir l'évolution des commerces et activités d'un quartier. Pourtant, il le faudrait.

La coordination est d'abord une forme d'intervention sur l'espace public. À votre avis, jusqu'où est-il légitime et possible d'aller dans ce domaine ?

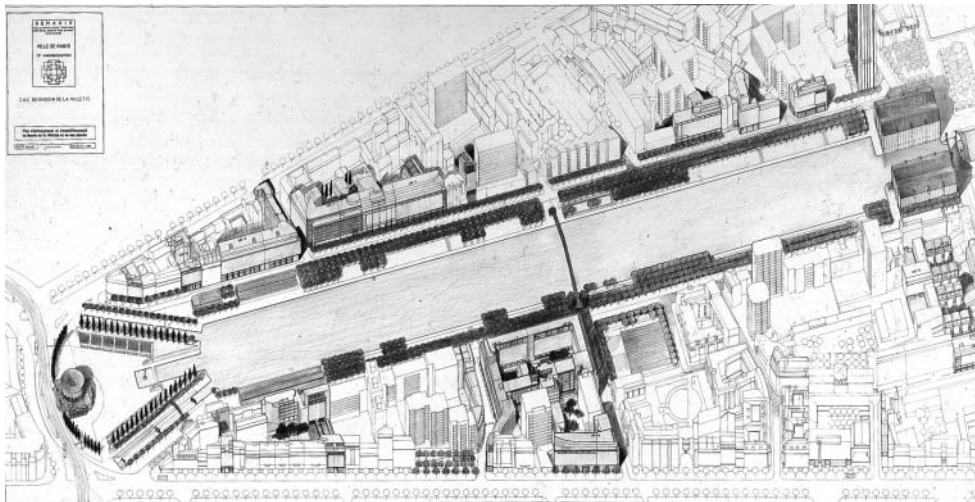
Les données de l'espace public (berges du bassin, place Stalingrad) révélaient suffisamment de force et d'ampleur pour que les bâtiments bordiers n'aient pas à en ajouter. Restaient quelques points plus délicats à la charge de la ZAC. Les passages, par exemple, percés au travers de parcelles traversantes ont permis de créer sur le mode discret des relations fines entre l'avenue Jean-Jaurès et le quai de la Loire. Le coordonnateur a donc eu pour rôle de faire prendre conscience à tous de la « nature » particulière de ces espaces situés à la jonction des domaines publics et privés et du mode de traitement qu'ils réclament.

Comment appréciez-vous les résultats obtenus ? Le travail de vos confrères vous paraît-il avoir réalisé vos desseins ?

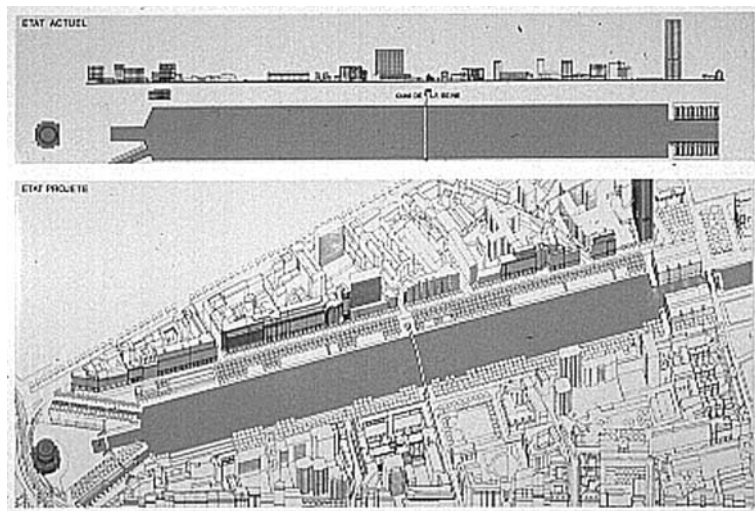
Habitué des négociations et des relations qu'il s'agit de garder bonnes avec les architectes-voyers ou ceux des Bâtiments de France, les architectes acceptent sans réticence les conseils de l'architecte coordonnateur. Ce dernier, étant également aguerri au travail « en équipe », il n'existe pas de conflit mais des modes différents, selon le caractère de chacun, de dialoguer.

Dans l'ensemble, les objectifs de la ZAC ont été atteints ; quelques bâtiments comptent parmi les plus réussis de ces dernières années, d'autres, de facture moins heureuse, savent néanmoins s'inscrire dans l'ordonnancement général du site et trouver, ainsi, convenablement leur place.

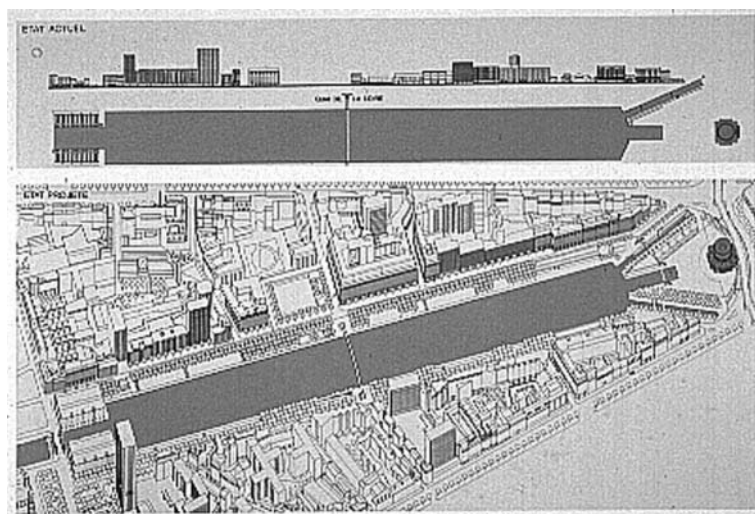
Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette



Patrick Célest, vue axonométrique de la préfiguration de l'aménagement de l'ensemble du bassin et de ses rives.



Axonométrie et élévations des états actuel (1985) et projetés des rives des quais de la Seine et de la Loire.



■ BASSIN DE LA VILLETTE

Résumé des prescriptions architecturales

Les éléments singuliers du site étaient déjà donnés : la Rotonde de Ledoux et les Magasins généraux, hérités des XVIII^e et XIX^e siècles. Ils constituent autant de balises susceptibles de révéler le quartier et il n'a pas été jugé utile, dans le projet de coordination, de les multiplier. Le bassin constitue la pièce maîtresse de ces lieux autrefois industriels. Avec la double rangée d'arbres qui aujourd'hui soulignent la promenade récemment aménagée sur ses berges, il participe beaucoup plus que les édifices à l'ordonnement général. Très discontinu, son front bâti s'exhibe comme un enchevêtrement de volumes disparates. L'architecture nouvelle a entre autres fins d'atténuer ce contraste.

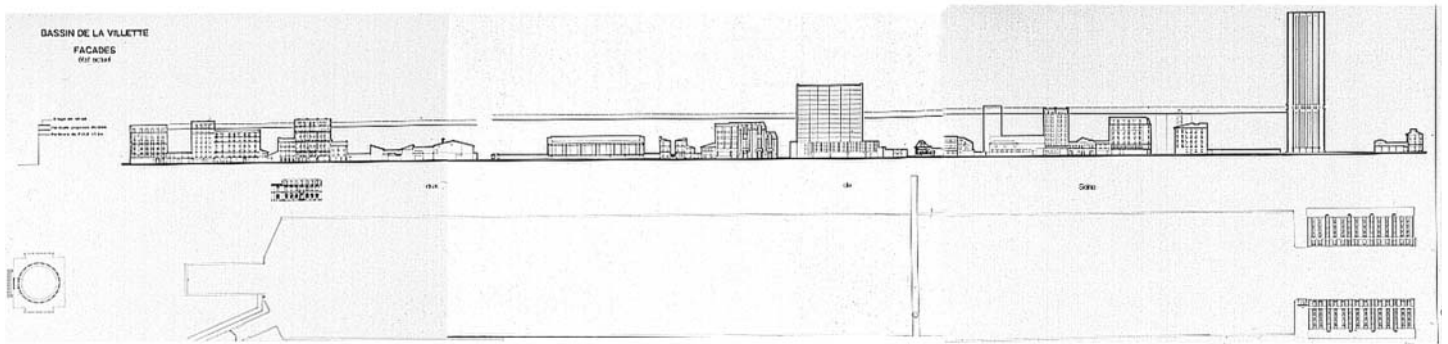
Découpé de manière homogène, chaque lot couvre une superficie moyenne de 6 500 m². Cette mesure commune produit, en façade, une scansion, un rythme. Aucun élément ne se trouve mis en évidence et chaque bâtiment a pour vocation première de participer avant tout au panorama des deux fronts bâtis le long des rives du bassin. Peu prescrits, celui-ci retiendra les coupes gabaritaires édictées par le PAZ, qui tendent à redonner à l'ensemble une certaine homogénéité.

Deux alignements ont été retenus. Ils ont pour fonction de délimiter de manière claire et ordonnée l'espace du bassin, en le resserrant sur ses deux extrémités. Les alignements existants sur les quais de Seine et de la Loire sont maintenus pour les îlots proches de la place Stalingrad, en raison de la présence en bordure des quais de bâtiments importants aujourd'hui conservés. L'alignement, toutefois, sur la plus grande partie du bassin, est fixée à 41 mètres du bord de l'eau. Ainsi les immeubles récents édifiés à l'alignement du POS pourront être intégrés aux futures constructions.

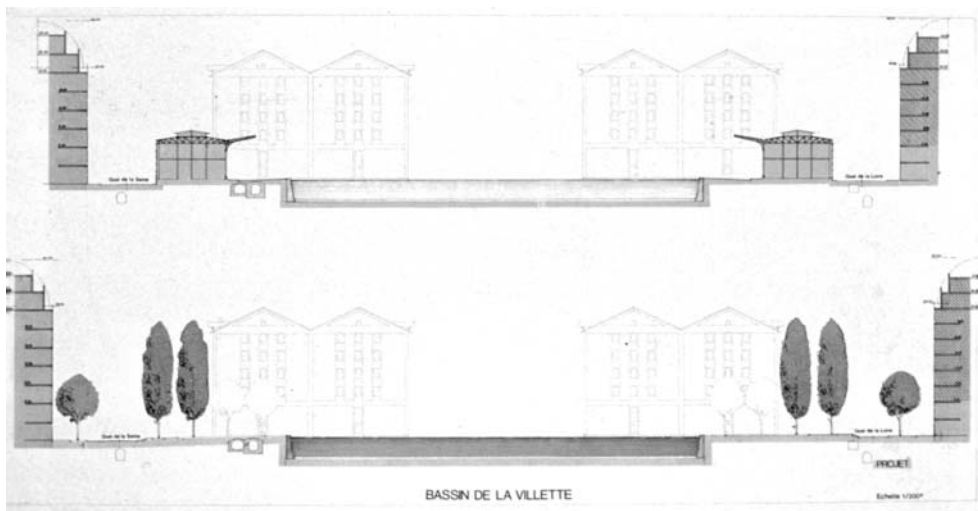
Pour les îlots proches de la place Stalingrad, la hauteur de la verticale de façade est fixée à 20 mètres sur les quais, ainsi que pour ceux de la rue de Flandre et l'avenue Jean-Jaurès. Le plafond de hauteur est de 20 mètres, permettant deux étages en retraits. En ce qui concerne la façade dont l'alignement sur les quais est en retrait, la hauteur de verticale est portée à 20 mètres : le plafond de hauteur, de 31 mètres, autorise là la construction de trois étages en retraits.

Le socle, contenu dans la hauteur des deux premiers niveaux, s'élève sur 6 mètres. Plat, celui-ci est dépourvu de saillies. Privilégiant les activités et les commerces, c'est là que chaque édifice négocie ses rapports à l'espace public des rues et des berges du bassin. Suit ensuite le corps du bâtiment. Celui-ci se veut également plat, de manière à corriger les différentes hauteurs des bâtiments existants. Les avancées et les reculs des plans de façade par rapport au plan d'alignement y sont limités, soit à 60 cm de saillies et 80 cm de retrait. La pierre, qui recouvre les corps des bâtiments donnant sur le bassin, vise, elle, à garantir la cohérence des différentes architectures. Résultant des règles de gabarits qui impose des retraits successifs aux sommets des immeubles, la crête, qui surgit au 8^e niveau, forme un troisième registre haut et visible de très loin. Là, l'architecture, libérée de convention, peut s'adonner à toutes sortes d'inventions. Là, l'édifice, coiffé de terrasses, offre des points de vue panoramiques sur la ville.

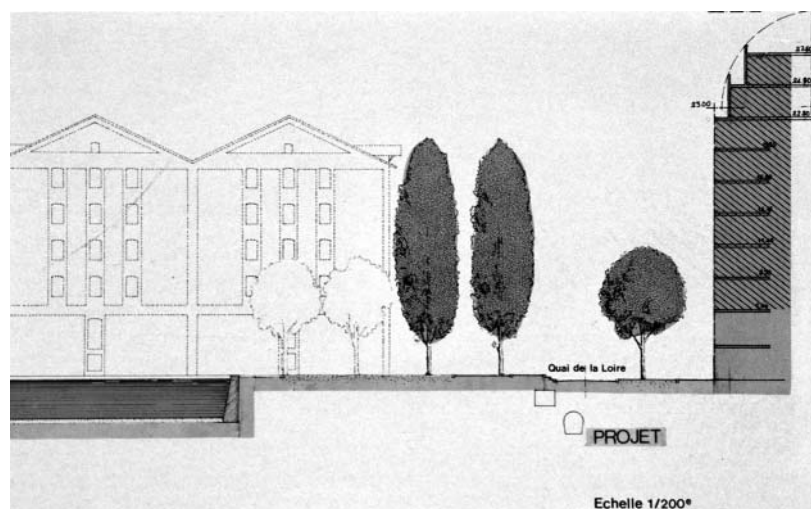
Chapitre 4 La ZAC Bassin de la Villette



Relevé des façades sur le quai de la Seine (état 1985), avec indication des filets de hauteur prévus au règlement d'aménagement de zone.



Coupes faisant apparaître les gabarits et les alignements nouveaux.



Détail de la coupe de principe sur le quai de la Loire.

Chapitre 5

La ZAC de Reuilly

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly

La ZAC de Reuilly participe, avec celles de Bercy, Corbineau-Lachambeaudie et Chalon, des objectifs de restructuration prévus pour le 12^e arrondissement par le Plan Programme de l'Est Parisien. Délimitée par les rues de Reuilly au nord-est, Montgallet au nord-ouest et Daumesnil au Sud, elle a été installée sur les terrains d'une ancienne gare de marchandises située en bordure de la défunte ligne de chemin de fer de Vincennes (Paris-Bastille-Verneuil-l'Etang), dont le réaménagement avait été envisagé dès 1977 dans le cadre de la ZAC des gares. Dispersée sur plusieurs emprises de la SNCF, cette opération fut très vite abandonnée, en raison des problèmes juridiques rencontrés, et de la mise en œuvre, à la fin des années 70 d'une politique d'urbanisme moins rénovatrice désirant prêter plus d'attention au parcellaire. L'étude des virtualités du site est alors reprise sur de nouvelles bases. Elle donnera naissance en 1986 à la création d'une nouvelle ZAC, celle de Reuilly. Un groupe de travail amené à développer les options établies par le PAZ se constitue la même année autour de Roland Schweitzer, chargé de coordonner les 25 projets de bâtiments et d'espaces publics corrélés. Trois équipes d'architectes (Denis Sloan, Patrick Fortin, Jacques Audren et Robert Schlumberger) sont consultées, pour proposer des orientations d'aménagement pour la partie nord.

800 logements, dont la moitié sont à caractère social, 65 00 m² de bureaux, 10 000 m² d'activités, 7 000 m² de commerces, une école maternelle, une piscine, une salle polyvalente contribuent à faire de ce quartier un véritable centre de vie locale. Un grand jardin dessiné par Pierre Colboc et un mail en constitue l'ossature. L'un et l'autre prolongent la promenade plantée, qui a terme reliera la Bastille au bois de Vincennes. Ils sont destinés à ouvrir le quartier sur la ville et à casser l'effet de fracture créé par l'ancien plateau ferroviaire. Un réseau de voies nouvelles, complété par des cheminements piétonniers, le traverse d'est en ouest et du nord à l'ouest.

Intime, la ZAC est tout entier tournée vers son centre. Les équipements sont placés tout près du jardin, tandis que les programmes d'habitations également installés à ses abords se poursuivent sur le mail. Les bureaux, privilégiés en périphérie nord-est, tendraient eux à se rapprocher des plus grands flux de la ville.

**ZAC REUILLY
DESSINE MOI UN QUARTIER**

Dominique PETERMULLER

Une forte inclination pour des récits animés de héros, admirés ou honnis, ou un penchant pour les grandes constructions logiques raconteraient du projet de Reuilly et de sa période de réalisation deux histoires forts différentes : dans le premier cas, elle aurait pour trame un projet issu de la pensée démiurgique d'un créateur (homme ou institution), qui se débattrait dans un univers hostile pour défendre bec et ongles ses idées. C'est une version séduisante, l'évidence de la pratique quotidienne croit s'y refléter et l'image du créateur ainsi désigné en sort renforcée. Dans le second cas, l'histoire prendrait ce même projet pour la résultante de relations complexes entre l'infrastructure économique et la superstructure juridique et politique, voire idéologique. Cette version resterait encore trop abstraite et ne rendrait pas compte du rôle des acteurs.

Comment, dans ces conditions raconter un projet ? Le situer dans l'histoire des doctrines véhiculées par les institutions ? Mais ne serait-ce pas retomber dans le premier cas de figure ? Un projet est-il le fruit d'une seule institution ou simplement d'une doctrine ?

La durée d'une opération d'urbanisme couvre dix à vingt ans entre l'amorce des premières études et la fin de la réalisation. Trois étapes bien identifiables ponctuent le processus : les études préliminaires qui peuvent être très longues (cinq, dix ans), la phase de leur traduction réglementaire et de l'engagement politique au nom de l'intérêt général, puis la construction proprement dite. Les parties impliquées dans la mise en œuvre d'un projet sont nombreuses et possèdent des logiques institutionnelles ou financières fortes qui peuvent s'accorder ou se contredire dans un même projet. Utiliser comme ingrédients ces trois éléments : la durée, les étapes décisives, les parties impliquées et surtout le mode d'articulation de leurs intérêts, paraît offrir des ouvertures qui nous feront peut-être sortir des récits mythiques auxquels nous sommes accoutumés.

■ **PREMIÈRE ÉTAPE**

Où la mutation de grandes emprises ferroviaires et industrielles sont envisagées dans le cadre du SDAU et du Plan Programme de l'Est parisien.

Variations sur longue durée. En 1978, l'Atelier parisien d'urbanisme entreprend des études de développement du site de la gare de marchandise de Reuilly, en prévoyant de maintenir, en sous-sol ou à l'air libre, selon les hypothèses étudiées, d'importantes infrastructures ferrées. Six ans plus tard, le redéploiement des activités de la SNCF permet d'envisager la suppression totale des installations ferroviaires. Les études sont donc reprises sur de nouvelles bases. Aussi, de 1978 à 1984, l'Atelier propose un chapelet de projets répondant à la fois à des contraintes techniques, des enjeux urbains et des objectifs financiers, situés au centre des négociations entre la SNCF propriétaire du terrain et la Ville de Paris. Certaines options resteront d'ailleurs inscrites dans le projet qui se réalisera comme la trace de son histoire et celle de l'activité aujourd'hui disparue.

De l'intérêt d'un atelier public. En raison de sa durée et des nombreuses modifications dues aux méandres des négociations entre les parties impliquées, l'étude de faisabilité d'un nouvel aménagement paraît peu rentable pour une structure privée. Cette étape importante, dont l'objet reste celui d'une aide à la décision, est particulièrement servie par un outil technique public ou parapublic. Il permet un dialogue et une coordination entre le politique, l'économique et le technique. Il conserve, sur un temps assez long, la mémoire des hypothèses déjà énoncées et de leurs incidences. Il permet d'opérer des arbitrages non sur de simples zonages (qui conduiraient à passer de la patate au projet de

mise en œuvre), mais sur un projet urbain dimensionné où les principes essentiels concernant notamment l'espace public et la qualité de l'environnement des futurs habitants sont clairement exprimés.

■ DEUXIÈME ÉTAPE

Où le cadre réglementaire permet d'articuler l'intérêt de toutes les parties engagées dans le projet et de garantir sa bonne fin.

De la différence entre l'édification d'une cité et la construction d'un quartier. Un projet d'une telle ampleur aurait pris quelques années plus tôt la forme d'une opération conduite par un seul opérateur sur une grande parcelle avec la contribution d'un architecte en chef qui aurait réalisé un plan-masse. Le statut privé ou public des espaces libres aurait été gommé ou défini après la réalisation. Consommant par essence du foncier privé de droits à construire, les espaces publics ou destinés à le devenir auraient fait dans ce cas l'objet d'âpres négociations. C'est le processus qui aurait conduit à la réalisation d'une cité avec les difficultés de gestion souvent posées par ce type de grands enclos urbanisés.

La proposition élaborée par l'Atelier parisien d'urbanisme repose sur la transformation d'une gare de marchandise, un plateau horizontal et étanche, en un tissu de liaison qui rétablit la continuité urbaine entre les quartiers situés autour de l'avenue Daumesnil, la rue de Reuilly et la rue Montgallet. La distinction entre les espaces publics, ouverts à tous, créés et gérés par la collectivité, et des espaces privés, a volontairement été marquée. Le dimensionnement du vide de l'espace public construit l'ossature du projet : la promenade plantée qui conduit d'Est en Ouest, de la Bastille au Bois de Vincennes ; elle est ponctuée par le jardin de Reuilly et prolongée par un mail, deux rues Nord-Sud qui relient la rue de Reuilly à l'avenue Daumesnil et un petit square (ouvert sur l'avenue Daumesnil et le mail). Les rives bâties ou plantées donnent forme à ce vide, créent son volume et participent à la constitution du paysage projeté.

Situé près de la mairie du 12^e arrondissement, Reuilly a été conçu comme un centre de proximité avec une école, une piscine et un centre culturel, implantés autour du jardin public. Huit cent logements (dont la moitié ont été réalisés en prêts locatifs aidés, le quart en prêt locatif intermédiaire, le restant étant attribués à des maîtres d'ouvrages privés), des activités et des bureaux en forment la trame courante.

■ UN PROJET POLITIQUE

Si la forme et le dimensionnement des espaces libres, déterminés par la doctrine urbaine à laquelle on se réfère, peuvent faire débat, poursuivre la continuité de la ville grâce à la création d'espaces publics ouverts à tous, tout le temps, et créer des équipements, répond, dans un contexte de rareté des sols et donc de coût élevé du foncier, à des préoccupations liées à l'intérêt général. Mais projet urbain et projet politique ne se situent pas dans une relation en miroir, puisque le projet urbain ne devient opérationnel que s'il est étroitement lié à une forte volonté politique. Ici il s'agissait de créer un véritable quartier, traversé, fréquenté par les riverains, vivant le jour comme la nuit, et non une nouvelle forme de condominium.

Dans une conjoncture financière favorable, la Ville a acquis le terrain de la gare de Reuilly et adopté pour la mise en œuvre de l'opération une procédure d'aménagement concerté dont elle a confié la maîtrise à la SEMAEST. Cette procédure fondée sur une gestion centralisée de la réalisation, articule des financements publics et privés, s'appuie sur un règlement d'urbanisme opposable au tiers et engage la responsabilité financière de la collectivité. Elle présente donc le double avantage de maintenir dans le temps le cap des objectifs énoncés et de garantir la bonne fin d'une opération.

En effet, un projet urbain important, aussi réussi et consensuel soit-il vis-à-vis de la population, ne possède intrinsèquement aucune garantie de bonne fin qui serait fondée sur une sorte de « gentlemen agreement » entre des partenaires chargés de sa réalisation. De nombreux intérêts fluctuants et opposés sont en jeu, qu'ils soient d'ordre financier ou institutionnel. Si ces différents intérêts ne sont pas engagés et articulés aux objectifs portés par le projet, s'ils ne sont pas coordonnés par une règle du jeu commune, il devient difficile d'envisager la construction d'un morceau de ville qui s'inscrive dans une logique d'intérêt général. La question est donc de définir les éléments qui feront l'objet de la règle de droit, ainsi que ses limites.

Le règlement d'urbanisme et le plan d'aménagement de zone de Reuilly comportaient :

- le tracé de la promenade plantée et les liaisons entre les quartiers, soit les tracés publics et leur dimensionnement ;
- l'écrin formé par la première couronne d'équipements et les immeubles autour du jardin public, soit les zones bâties avec les hauteurs plafond et les zones non bâties ;
- les lieux d'implantation des différents programmes et des équipements, ainsi que la constructibilité par type de programmes ;
- les règles de construction, largement inspirées du POS en vigueur.

Ces documents ont été adoptés par le Conseil de Paris en 1986.

■ TROISIÈME ÉTAPE

Où la procédure d'aménagement concerté crée les conditions nécessaires mais non suffisantes pour une mise en œuvre cohérente d'un morceau de ville.

Découpage et paysage. Au plan fonctionnel, comment réaliser les différents types de programmes, par exemple les 400 logements PLA ? Où les placer : faut-il les regrouper, les confier à un seul opérateur sur une grande parcelle ou, au contraire, à plusieurs maîtres d'ouvrage sur des terrains bien différenciés ? Quelles dimensions donner aux lots ?

Comment découper est une question d'autant plus pertinente qu'elle consiste à trouver un bon compromis entre des paramètres économiques et techniques (qui déterminent, au cours d'une période donnée, la nature et l'ampleur des investissements, le mode de construction, etc.) et les options souhaitées pour le futur paysage. Elle doit donc faire l'objet d'un projet d'ensemble et non de décisions au coup par coup.

Par ailleurs, si le découpage fonde le paysage d'une rue, l'implantation du bâti, sa hauteur, les grands éléments de modénature de façades, les matériaux et les couleurs sont aussi déterminants. Plusieurs combinaisons peuvent s'inscrire dans le cadre réglementaire adopté et induire des environnements très différents.

Enfin, les interrogations sur le paysage doivent aussi prendre en compte la conjoncture architecturale actuelle indéniablement éclectique. Des tendances se dégagent ici ou là, si l'on reconnaît la production des années 80 et celle des années 90, mais il serait illusoire de rechercher une doctrine commune. La distinction demeure la règle, donc plus on découpe, plus on a des chances de voir se développer des écritures architecturales différentes.

Si l'objet visé reste une juxtaposition de bâtiments qui jouent au hasard et en contradiction, en dissonance ou en opposition, il n'est pas nécessaire d'adopter au-delà du règlement des orientations qui soient communes à tous les projets : un simple principe de découpage suffit, le volume des bâtiments étant laissé à l'appréciation des concepteurs. Mais l'édification de quartiers suivant ce mode en tissu ancien ou en ville nouvelle n'a jamais donné entièrement satisfaction, parce qu'il rend la ville difficilement lisible. C'est l'ambiance générale que dégage un espace public et sa lecture en tant que séquence qui lui donne une continuité et le rend dès lors identifiable.

De l'utilité de la coordination architecturale. Les prescriptions architecturales et urbanistiques auraient alors pour fonction de coordonner divers langages architecturaux afin de réaliser des rues qui soient repérables en tant que telles et qui n'apparaissent pas comme une collection d'objets.

Des études complémentaires ont donc été entreprises par la Direction de l'aménagement urbain de la Ville de Paris, l'Apur et la SEMAEST avec l'architecte Roland Schweitzer, afin de déterminer le mode de découpage des terrains en lots opérationnels, avec leur capacité et leur desserte, la définition des prescriptions liées à l'implantation des bâtiments, leur volume, les principaux éléments de vocabulaire architectural (cf. *Paris Projet*).

Les principes communs à chaque espace public ou à chaque espace identifié comme séquence ont été étudiés, pour ensuite figurer spécifiquement sur un cahier des charges architectural attaché à chaque lot. Ce cahier, joint à la convention de vente des lots à bâtir, engage le maître d'ouvrage à le respecter et à ne pas exiger de la part de son architecte des modifications sur les points traités dans la fiche. Au-delà de la constructibilité, les points principaux de coordination portaient sur l'implantation des bâtiments, leur volume, la hauteur de verticale identique dans tout le quartier, le marquage d'un soubassement continu avec sa nature et sa hauteur, le travail de la façade en creux qui conduisait à proscrire toute saillie.

Un appel d'idée a été lancé en première phase, circonscrit à la place et de la rue Montgallet, (auprès des architectes Audren et Schlumberger, Fortin, Sloan), sur les mêmes thèmes. On remarquera que n'apparaissent pas à ce stade les prescriptions sur les matériaux et les couleurs. Cette observation pose la question des limites et du contenu des prescriptions urbanistiques et architecturales. Celles-ci restent par définition des orientations dont la valeur juridique est contractuelle, et ne peuvent devenir des éléments opposables au tiers, s'agissant ici non pas d'une règle de droit, mais d'une convention acceptée et donc acceptable par les parties. En l'occurrence, le choix des matériaux et des couleurs a été opéré par approches successives et finalisé au cours de réunions par rue réunissant les maîtres d'œuvres concernés. De même, le traitement des façades en limite séparative a fait l'objet de séances de travail particulières.

Une vingtaine de lots a été constituée. Sensiblement autant d'architectes, de maîtres d'ouvrage, auxquels il faudrait ajouter les différents services de la Ville de Paris, ont participé à la réalisation de ce quartier, soit en tout une cinquantaine de personnes coordonnées par le gestionnaire du projet, à savoir le représentant de la Société d'économie mixte et son architecte conseil. Un groupe de travail permanent, constitué par un représentant de la DAU, de l'Apur, de la DCL, de la SEM et du cabinet de M. Roland Schweitzer a reçu plusieurs fois les architectes au cours de l'élaboration des projets, s'est concerté avec les différents services de la Direction de la voirie et de la Direction des parcs, jardins et espaces verts, afin de mettre au point les projets d'espaces publics ou le cahier des charges du concours sur le jardin. Ce même groupe a composé la commission technique des concours lancés pour les projets de la piscine et du centre polyvalent et celui du grand immeuble face au jardin, ou du programme de bureaux face à la gare.

La coordination architecturale était largement facilitée par des échanges permanents et une bonne circulation de l'information organisés par la SEMAEST. La logique du projet l'emportait constamment, dans le groupe de travail, sur une quelconque logique d'institution. Coordonner le projet urbain c'est articuler des interventions multipartenariales à des objectifs communs et en évolution. A chaque étape du projet, le contenu et la forme de cette coordination se transforment.

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly

Au cours des études préliminaires de faisabilité, les hypothèses d'aménagement tentent de concilier des objectifs d'urbanisme et des contraintes de nature différentes. Dans le cas de Reuilly, l'Apur a tenu ce rôle au cours d'une petite dizaine d'année avant que la décision de mettre en œuvre le projet soit prise par l'adoption d'une procédure d'aménagement concerté. Cette procédure présente l'avantage de figer un certain nombre d'options dans le temps et d'organiser la mixité du financement. Opposable au tiers, elle devient de fait un élément de coordination qui trouve sa traduction au quotidien dans l'action de la société d'économie mixte chargée de gérer la construction.

La conception et l'application des prescriptions architecturales vient en dernier lieu compléter le dispositif de coordination de la mise en oeuvre d'un quartier. Elle permet de retrouver des lignes directrices qui transcendent les différents langages architecturaux. Contractuelles ou négociées, elles apparaissent aujourd'hui indispensables pour les opérations importantes qui font intervenir de nombreux partenaires.

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly



Vue aérienne de la gare de marchandises de Reuilly, en 1989.
Documentation française, interphotothèque, photo JP Verney.



Vue aérienne de la ZAC de Reuilly, en 1995.
Documentation française, interphotothèque.

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly



Les immeubles de la Sablière, entre la gare de marchandises Reuilly et l'avenue Daumesnil, à la fin des années 1970.



Vue de l'accès à la zone d'aménagement depuis la promenade plantée. En haut et à droite, les immeubles de la Sablière.

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly

Espaces publics majeurs: la place Montgallet, à l'angle de la rue du même nom et de la rue de Reuilly (en haut); le mail planté (au milieu); le jardin public (en bas).



MAITRISE D'OUVRAGE ET COORDINATION

Dominique LEFRANCOIS

Comment les maîtres d'ouvrage perçoivent-ils la coordination, alors que celle-ci produit des contraintes supplémentaires qu'il leur faut supporter, en particulier sur le plan financier ? Promoteurs sociaux agissant pour le compte des pouvoirs publics, promoteurs privés, propriétaires soucieux de valoriser leurs patrimoines, aménageurs chargés de viabiliser et d'équiper les nouveaux quartiers paraissent toutefois se plier sans trop rechigner à cette procédure ; ils émettent cependant quelques réserves liées aux intérêts qui ne sont pas forcément convergents au sein d'une catégorie de professionnels par définition hétérogène.

■ UNE CAUSE JUSTE ET NOBLE

Sur la ZAC de Reuilly, les maîtres d'ouvrage se déclarent tous prêts à se soumettre au jeu du juste prix de la coordination. Il en va, estiment-ils, tout autant de l'intérêt général que de celui d'un site d'exception : Paris. Alain Chouffier, directeur du service des opérations nouvelles de la SAGI dans le cadre de cette opération, en justifie pleinement les fondements. « L'une des plus belles villes du monde doit pouvoir s'armer contre le geste de bravoure de l'architecte et la volonté de faire œuvre particulière, aussi, l'arsenal pour le moins extraordinaire de règles architecturales aujourd'hui déployé me paraît à ce titre primordial. »

Pauline Puig, alors chargée à la RIVP de deux lots élevés en bordure Nord du mail de Reuilly, l'un par José Oubrerie et l'autre par les architectes associés Jacques Audren et Robert Schlumberger, juge de façon tout aussi favorable l'attention nouvellement portée à l'égard la forme. « Bien sur, la présence du coordonnateur est venue s'ajouter à la multitude d'acteurs déjà en place. L'architecte voyer pour la Ville, l'ABF du côté de l'Etat et du patrimoine, l'architecte chargé des normes de sécurité pour la préfecture de police. Au regard de Barcelone, ma ville d'origine, nombreux sont ceux au chevet de Paris. Chacun défend une part de la cause publique, et le constructeur, dès lors qu'il est amené à poser sa pierre dans Paris, peut parfois se sentir quelque peu circonscrit dans son action tant il doit affronter une pluralité d'avis. Mais, l'une des caractéristiques de la capitale est justement d'avoir été bâtie autour et à partir de la règle, et n'est-ce pas dans le renouvellement de cette dernière que se joue le maintien d'un de ses plus beaux atours, à savoir sa très forte cohérence ? » Dernier maillon de la très grande chaîne d'acteurs dessinant un quartier, l'architecte coordonnateur ne lui semble apporter qu'une infinitésimale contrainte supplémentaire. « A condition que celui-ci prenne la peine d'explicitier le bien-fondé de ses directives, et qu'il soit, à l'instar de Roland Schweitzer, coordonnateur à Reuilly, clair, précis et bon pédagogue. Une qualité (estime-t-elle, en souvenir de ses propres études d'architecture) qu'à l'école, le chef d'atelier ne semble pas toujours à même d'inspirer. »

Délimitant la bordure sud du mail, la série d'édifices de l'architecte Jean Blancard et du tandem Olivier Brenac et Xavier Gonzalez, a été édifiée pour le compte de la Sablière, société anonyme d'habitation à loyer modéré affiliée à la SNCF. « Si cette dernière, déclare Pierre Guiso, chef du département construction aujourd'hui à la retraite, agit avec le souci d'être comptable de son argent, elle a aussi fort à faire du sort réservé à l'un de ces quartiers, dont l'emprise, en lieu et place d'une de ses gares de marchandises, n'est autre que l'ancien plateau ferroviaire de Reuilly. » Déterminés par la trace de la défunte ligne de chemin de fer de Vincennes, le mail et les bâtiments qui le composent s'inscrivent, de plus, dans le sens de l'embellissement souhaité par la société pour l'un de ses lots : « une barre, longue de près de 200 m et très datée 60, que la Sablière ne se glorifie pas d'avoir

eu un jour a construire sur les bords de la rue de Reuilly. Parallèle au mail, elle bénéficie pleinement du parti architectural prescrit par l'Apur et Roland Schweitzer et suivi par Brenac et Gonzalez», soit quatre plots bordant le mail qui, en plus d'aérer ce dernier et de conserver les vues des habitants, offre l'immense avantage d'adoucir les traits de ce gigantesque immeuble. La production neuve, en affectant ses pourtours, contribue fortement à sa revalorisation: l'immeuble 60 se trouve en quelque sorte soumis à une réhabilitation douce qui, dans les faits, s'avère lourde de conséquence en terme de changement d'image. De l'espace qui le sépare de sa nouvelle rangée d'immeubles, il a été formé une cour tissée dans le végétal avec des jardins d'enfants. Et le neuf ainsi conjugué à cette barre préexistante donne naissance à un certain type d'îlot. « Enrobés dans leur très belle parure de pierre agrafée – une exigence du cahier des charges –, les constructions récentes, conclue Pierre Guiso, donnent à cet ensemble de logements locatifs sociaux une très haute qualité d'aspect. »

Yves Lafoucrière, ancien directeur de la SEMAEST et longtemps chargé à ce titre de l'aménagement de Reuilly, se dit tout à fait partisan de la coordination. Elle permet d'éviter la juxtaposition hétéroclite des architectures, et offre de plus une garantie au technicien attaché au suivi et à l'exécution d'un quartier. Complétant le permis de construire et le plan au centième du maître d'œuvre, qui, à son avis, s'avèrent insuffisants pour pouvoir juger des détails, les prescriptions formulées par le coordinateur en termes de forme d'architecture, de modénature, de nature et couleur de matériaux, permettraient d'apprécier dès la phase initiale du projet la véritable teneur des dessins rendus par les architectes. De là découle la procédure instaurée par Yves Laffoucrière lorsqu'il devint directeur de l'OPAC de Paris, de faire réaliser des façades témoins qui participe d'une même volonté de contrôle et de transparence des plans. Mais c'est aussi fort de celle-là qu'il affirme avoir pu se forger une meilleure opinion. « Car derrière le mot architecture, avance-t-il, il convient de prendre en compte les appréciations d'usage. Les quartiers de la coordination, a contrario de ceux issus de l'innovation d'hier, ont le mérite de bien fonctionner. Bénéficiant de nombreux équipements et commerces, ils sont bien intégrés à la ville. Les logements sociaux y sont traités avec le plus grand soin. Ils ressemblent aux bâtiments avoisinants du secteur libre, et inspirent un sentiment de sécurité. La procédure est peut-être un peu longue, mais du travail bien fait en amont, découlent les bienfaits d'un quartier, qui se révèle être bien portant à l'aval. De plus, il est plutôt positif que l'édification d'un fragment de ville d'une telle importance s'échelonne sur un grand nombre d'années. »

■ LES SOUCIS DU PRIVÉ

L'intérêt public, tient-on néanmoins à préciser du côté de la maîtrise d'ouvrage privée, a du, il est vrai, de temps à autre, affronter celui du plus particulier. Les règles de la coordination, par exemple, font parfois fi de la logique du promoteur, qui de par sa profession même, croit en sa propre équation: la forme de la construction devrait, selon lui, plutôt être dépendante de la commercialisation. Ainsi, de l'avis de ceux ayant construit à Reuilly, l'architecture de plots plusieurs fois esquissée par Schweitzer, a déjà été depuis fort longtemps évincée de la grammaire des formes suivie par cette maîtrise d'ouvrage. Pour Jean-Pierre Réquena d'Habiter Ufic, société ayant été amenée à réaliser les lots des architectes Treutel Garcias Treutel, le cube est très connoté « logement social ». « Facile à diviser et à rentabiliser, il a fait fureur dans les années 60-70, époque de très fort rythme de construction, mais me semble à ce titre bien difficile à défendre auprès d'une clientèle un peu plus argentée. » Responsable du lot mitoyen édifié par Ahmet Gulgonen, Didier Foulc, de Spie Promotion, une émanation de Spie Batignolles, affirme avoir eu quelques difficultés à s'en accommoder, tout attaché qu'il était, à Reuilly, à expérimenter une nouvelle technique de promotion. Opération phare d'une société qui venait tout juste de se créer, le bâtiment, explique-t-il, a été construit en vertu d'une démarche qui tentait d'assurer un maximum de cohérence à l'intérieur du circuit qui conduit le produit jusqu'à sa

commercialisation. Il a ainsi été entièrement conçu autour d'un concept: le goût d'une population cible aisée pour le style bourgeois des années 1930. Défini par une agence de publicité, qui avait été conviée pour l'occasion, ce thème a été soumis à l'inspiration de tous les corps de métiers habilités à le décliner: le vendeur, pour qui le port de couleurs vives était proscrit, le décorateur, auquel il avait été demandé de ne pas lésiner sur les intérieurs, mais aussi l'architecte: dorures d'ascenseurs, boutons de sonnettes, lampes, garde-corps incrustés de minuscules carreaux platinés, le bâtiment se devait de briller d'un éclat très début de siècle. « Mais, si à l'extérieur, regrette-il, les détails sont dans le style, sur le plan de la volumétrie, les parties à R + 2 encastrées entre deux plots de 6 étages, me semblent jurer quelque peu dans un tableau où l'immeuble gradin, envisagé à la manière d'un Roux-Spitz ou d'un Mallet-Stevens, aurait peut-être eu meilleure figure. »

Jean-François Detchenique, aux Nouvelles Messageries de la Presse Parisienne (NMPP), mesure, lui, la transparence voulue pour le lot 4 du secteur Montgallet, plus spécifiquement affecté aux immeubles de bureaux de la ZAC, en terme de surcoûts. Il avait été chargé par son entreprise de suivre les travaux d'un édifice qui, acheté aux Nouveaux Constructeurs, a été dessinée par l'architecte Jean Willerval, en bordure de placette Montgallet située à l'entrée du quartier. Dans l'esprit de Schweitzer, cet immeuble avait vocation tout à la fois de renforcer l'image spatiale de cette placette et d'assurer la continuité visuelle de l'îlot du secteur d'activité adjacent. S'élevant sur plus de douze mètres de haut, son hall d'entrée d'aspect plutôt monumental et totalement vitré dévoile, à sa réalisation, un coin de cour intérieure, et pour qui traverse cette dernière, une portion de l'édifice de l'UNEDIC, placé à son arrière. « Majorant les coûts, explique Jean-François Detchenique, les structures porteuses capables de soutenir le hall ont du être calculées quatre fois, et l'équilibre thermique est encore très difficile à trouver ». L'hiver, il s'agit de réchauffer les hôtes, installées à l'accueil, au cœur de cette imposante transparence, au moyen d'un chauffage sophistiqué incorporé dans le sol, et l'été, d'éviter l'effet de serre, par le biais de panneaux isolants de type américain. L'édifice, explique Patrick Ledret, du groupe de promotion Les Nouveaux Constructeurs, était destiné à abriter plusieurs entreprises. Aussi, sur les plans de Schweitzer, avait-il d'abord été envisagé, en lieu et place de cette transparence, de réaliser un passage piétonnier. Mais, éminemment « intelligent », l'immeuble occupé par les NMPP a été entièrement câblé. Il est équipé d'une programmation électrique (éclairage, climatisation) informatisée et modulable par télécommande, de bureaux à cloisons totalement amovibles, d'un réseau de transport mécanisé de documents, bref de toute l'infrastructure nécessaire à son bon fonctionnement: nettoyage par le vide centralisé, système de maintenance assisté par ordinateur et, surtout, dispositif de sécurité déployé à l'endroit de ses accès, tous très contrôlés. Véritable microcosme supposé accueillir plus de 1 000 travailleurs, il peut, moyennant quelques batteries et groupes électrogènes, fonctionner en véritable autarcie. « Dès lors, les besoins de cette entreprise s'accordaient mal des contraintes souscrites par l'urbaniste, reprend Patrick Ledret, lequel regrette d'avoir perdu un peu trop de temps en tractations et pourparlers pour faire valoir les intérêts de son client. Mais, en terme d'image, reconnaît-il toutefois, l'esprit nouveau de cette vieille entreprise, née en 1947, se reflète totalement dans les parois de cette architecture: fluide et contemporaine, elle scintille de tous attributs de la modernité recherchés par les NMPP. Juan Trindade, le décorateur, paraît d'ailleurs s'en être pour le moins inspiré. Le verre opalisé y est à l'intérieur omniprésent: annoncé dès le hall d'entrée, il recouvre le comptoir des hôtes d'accueil tandis que, placées à leur côté, les bornes de contrôle d'accès transparentes laissent volontairement voir leur mécanisme.

■ UNE DÉMARCHÉ PERFECTIBLE

Thierry Degardins, responsable, au sein du groupe SMCI Pelège, du service des opérations Ile-de-France, s'est occupé à Reuilly de l'immeuble de Philippe Gazeau. S'il apprécie la qualité de certains quartiers élevés sous la bénédiction d'un coordonnateur, celui-ci sug-

gère toutefois de convoquer, auprès de la SEM et de son architecte, le savoir faire d'un promoteur indépendant, afin que les stratégies du privé soient plus à même de se concilier aux impératifs publics. « Une concertation à envisager dès l'amont du projet, ajoutait-il, aurait une très bonne incidence sur l'ensemble des prescriptions. Susceptibles d'être réajustées en fonction de l'objectif financier, elles peuvent dans tous les cas être améliorées ». Plusieurs de ses confrères s'avèrent déjà prêts à avancer quelques propositions. Pour Pauline Puig de la RIVP, « certaines prescriptions auraient peut-être à gagner en pertinence ». Celle-ci fait allusion notamment aux enseignes, à l'adresse desquelles il est parfois demandé, en ses lieux de si grande harmonie, de faire montre d'un peu moins de visibilité. « Or, déclare-t-elle, l'exigence, en négligeant le sens du mot signalétique, me paraît un peu exagérée. » Alain Chouffier, à la SAGI, se demande quant à lui s'il ne serait pas possible de faire du beau à moindre prix. « Les enduits plâtre, par exemple, desservent-ils obligatoirement la qualité de l'immeuble ? ». La répartition des lots mériterait également réflexion. « Ne peut-on éviter, se questionne-t-il, d'installer du logement social aux endroits les plus stratégiques et donc les plus contraints architecturalement parlant : le cas du lot des architectes Jean-Michel Bossu et Raymond Ribes, construit par la SAGI en front de parc, s'est révélé onéreux en raison de l'emploi de matériaux coûteux que justifiait son emplacement. Peut-être qu'une application un peu moins stricte des règles serait à envisager. En l'occurrence, celles relatives à la volumétrie doivent être suivies sans discernement. L'arcade exigée en bordure nord du mail, cite-t-il en exemple, pour garder la cohérence du projet de Schweitzer doit être acceptée et respectée par tous les constructeurs des lots. D'autres, un peu plus poussées dans les détails, lorsqu'elles s'en réfèrent à telle catégorie de menuiserie ou tel dessin de gardes corps, pourraient peut-être faire l'objet d'une plus ample négociation ».

De l'avis de Alain Chouffier, la souplesse ainsi admise profiterait au maître d'ouvrage lorsqu'il est confronté à des difficultés de financement, mais aussi à la ville. Car, s'inquiète-t-il, le goût, tout comme la pensée en urbanisme, peuvent parfois essuyer, sur la douzaine d'années que nécessite l'édification d'un quartier, quelques évolutions. « Des règles un peu trop figées sur la question des détails, s'interroge Didier Foulc, ne vont-elles pas à l'encontre de la richesse de Paris : car au gré des réalisations, les rues de l'avant et de l'après période Haussmannienne présentent un défilement de lignes et bandeaux brisés, de modénatures discontinues ou de hauteurs de niveaux disjoints. » En fait, sur le sujet de l'esthétique, chacun à Reuilly semble avoir sa propre théorie. Pour sa part, Pauline Puig apprécierait le charme latin des infractions à la règle, celles-là même qui auraient permis de conserver en sa couleur blanche et zébrée de noir d'origine, l'immeuble peu conforme à la norme parisienne de l'architecte italien Aurelio Galfetti, choisi pour l'un des lots RIVP. Jean-Pierre Devaux, inspecteur des travaux de la Sablière, souhaiterait, lui, que face à une architecture par trop uniforme, à la manière d'Hausmann, on parsème Reuilly d'événements architecturaux, lesquels permettraient, tout en servant de repères, de mettre en relief, en les faisant se détacher de leur foisonnement, la diversité du bâti dans ses détails, modénatures ou dégradés de couleurs. Aux dires de Messieurs Chouffier et Desgardins, la réglementation nouvellement émise à l'endroit de l'architecture s'avèreraient encore insuffisantes pour briser totalement l'effet ZAC. Le quartier neuf se distingue un peu trop de l'ancien et celui édifié à Dupleix ressemble en bien des points à celui de Reuilly. Mais tout ceci, déclarent de concert les maîtres d'ouvrages interrogés, est affaire de goût et de couleur, voire de profession, le promoteur ayant à charge de commercialiser les bâtiments des quartiers pensés par l'aménageur et son coordonnateur. « Or, d'une manière générale, parc, ou pour le cas d'autre ZAC, projet météor, ou liaison de métro, premiers engagements de l'aménageur à l'égard du promoteur, s'y font très souvent attendre, ce qui, affirme Jean-Pierre Réquena, à Habiter Ufic, n'est pas sans incidence pour ce dernier. » Il explique avoir lui-même eu du mal à louer son bâtiment : le Jardin, celui-là même qui l'avait tant séduit à Reuilly, n'a pas été livré à temps. « Noblement dessiné par Schweitzer, le mail, poursuit Pauline Puig, semble pâtir de n'avoir pas pu attirer, en dépit de ses arcades et modénatures de façades, les petits commerces de proximité attendus. Aussi conviendrait-il d'être moins directif et sélectif à l'égard du type de magasins ou d'activités de-

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly

mandés, voire de penser autrement l'animation d'un quartier.» « Les décisions économiques, convient de son côté Yves Laffoucrière, à l'inverse du coup de crayon de l'architecte, ne peuvent aujourd'hui être réglementées. Aussi serait-il préférable à l'avenir de concevoir de façon plus ouverte le remplissage des architectures : le local d'entreprise, l'atelier d'artiste, voire le logement, ont également le pouvoir d'égayer un rez-de-chaussée, et ce faisant un quartier ». L'avis semble ici partagé par l'ensemble des maîtres d'ouvrages. Car, déclarent-ils, en ces zones de très grande prescription, s'il est un handicap pour la profession, celui-ci tiendrait plus des problèmes rencontrés du côté des équipements que de ces formes nouvellement imposées à leurs édifices. Du reste, compatissent-ils à l'unisson, le plus contraint n'est-il pas au final, plutôt l'architecte, doublement censuré qu'il est en ses velléités de concepteur, par les exigences du coordinateur et de son promoteur ?

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly



Vue de la bordure nord du mail planté.



La bordure sud du mail planté,
vue depuis sous les arcades
de la bordure nord.



Les immeubles de la fin des années 1980 s'ajoutent à une grande barre des années 1960 pour constituer un îlot de logements sociaux ouvert, traversé par une desserte publique. La spécificité du programme qui transparait dans l'immeuble ancien n'est pas perceptible à prime abord dans les plus récents.

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly

Les règles de la coordination agissent comme régularisateur de l'espace public: sans gommer le caractère des écritures architecturales, les spécificités des différents programmes sont atténuées par des rythmes de découpages et des prescriptions architecturales identiques pour tous les opérateurs.



Immeuble de logements accession à la propriété, architectes Treutel, Garcia-Treutel.



Immeuble de logements accession à la propriété, architectes Ahmet et Florence Gulkonen.



Les mêmes immeubles, vus depuis le jardin.

Chapitre 5
La ZAC de Reuilly

Suite d'immeubles au dessus de l'arcade filante du mail planté: les corps d'immeubles (le 1^{er} lot illustre un principe «d'auto-mitoyenneté»)



Chapitre 5
La ZAC de Reuilly

Suite d'immeubles au dessus de l'arcade filante du mail planté: les mitoyennetés



■ ZAC REUILLY

Interview de Roland SCHWEITZER, architecte coordonnateur

Propos recueillis par André Lortie

Pourriez-vous rappeler les questions posées au début de votre mission, les grands objectifs que vous avez définis et la méthode mise en place pour les atteindre ?

Les questions posées, au début de ma mission en 1987, concernaient les options majeures du Plan Programme de l'Est de Paris, à savoir :

- réaliser des logements, notamment à caractère social ;
- créer des équipements publics et en particulier des espaces verts ;
- développer des activités secondaires et tertiaires ;
- contribuer à la mise en valeur du paysage de la capitale.

Au-delà de ces volontés, le projet de développement du PAZ devait prendre en compte des objectifs inhérents au site :

- éliminer la coupure due au plateau ferroviaire et réaliser une continuité urbaine avec les quartiers environnants ;
- prendre en compte la promenade plantée en suivant le tracé de l'ancienne ligne SNCF de la Bastille.

Le parti d'aménagement défini par le PAZ et préfiguré par l'Apur comportait des lignes directrices évidentes :

- l'ossature du nouveau quartier assurée par deux grands espaces publics, un jardin et un mail, situés dans l'axe de la Promenade Plantée ;
- le tracé ferroviaire définissant la continuité avec la ville par un ensemble de voies nouvelles irriguant l'ancien plateau ferroviaire ;
- l'organisation du bâti autour du jardin public et le long du mail ;
- la formation d'îlots prenant en compte les bâtiments conservés en limite de terrain.

Mon objectif était de proposer un plan d'aménagement prenant en compte les données du PAZ et les études de l'Apur, tout en apportant mes convictions au programme dans la composition générale.

Dans les faits, j'ai d'abord étudié le territoire de la ZAC et ses liens avec les quartiers voisins. Cette analyse a porté sur l'immensité du plateau ferroviaire, la barre de HONNEGER, les HLM de FAYETON et le front bâti rue Mongallet.

J'ai examiné préalablement les documents existants (faisabilité, recherches de l'Apur, propositions des architectes consultés) et reconnu les composantes du bâti existant sur le pourtour de la ZAC.

Comment concevez-vous le rôle de coordonnateur ? Cette perception a-t-elle évolué avec le déroulement de votre mission ?

La politique urbaine est définie par les hautes instances de la Ville. Les propositions d'aménagement urbain sont exprimées, en amont, essentiellement par la DAU et l'Apur, en liaison avec les autres services intéressés. A ce stade d'étude, des architectes extérieurs à l'administration interviennent en tant que consultants, sur appels d'idées, apportant un éclairage diversifié, libre, voire provocateur. Ce dialogue est souhaité et organisé par les institutions pour susciter une vérification des hypothèses d'étude, un enrichissement du programme de base, un élargissement du champ d'investigation et une vision globale plus sereine.

Après ce stade, la Société d'Aménagement et la Ville de Paris font appel à un architecte urbaniste pour une mission de coordination architecturale sur l'ensemble du site. Le coordonnateur doit être un praticien confirmé, c'est-à-dire avoir vécu l'essentiel, pour ne pas dire l'ensemble du parcours du maître d'œuvre, de la conception à l'exécution, du concours aux jurys, des conférences aux conseils, des voyages d'étude aux expositions. En quelque sorte, un praticien généraliste dont l'expérience conduit à une écoute attentive et à une recherche de dialogue avec les institutions puis avec ses pairs.

En bref, cette mission consiste à développer un document complexe, le PAZ, et à traduire les intentions majeures du programme, c'est-à-dire les pleins et les vides, les composants habitations, bureaux, commerces, équipements, activités, espaces verts en éléments constitutifs d'un paysage urbain. Il s'agit, en liaison constante avec les acteurs ayant procédé à la définition du PAZ, de parcourir une nouvelle étape qui sera la dernière avant la réalisation concrète du nouveau quartier.

Au départ, ce cheminement a nécessité quelques réglages entre les multiples intervenants dans le devenir de cette ZAC enthousiasmante : quelques inquiétudes à lever, quelques décisions à partager. C'est une véritable équipe de travail « maître d'ouvrage – maître d'œuvre » qui avait à se pencher, semaine après semaine, sur l'analyse et les définitions successives des espaces à réaliser.

Ce dialogue nécessite de chacun des connaissances, une disponibilité, une ouverture d'esprit. Au-delà des objets singuliers, il faut construire l'espace urbain, en liaison avec le passé. Petit à petit, des contours de volumes se définissent, engendrant les emprises bâties et leur complément, les rues, les places, les cours, le jardin, le mail. Cet ordonnancement veut mettre en présence des rythmes, des séquences, des continuités, des ruptures. Il affirme la volonté de définir un ordre majeur qui donnera au quartier une cohérence, une unité dans la diversité, une spécificité qui, tout en révélant son identité, affirme son souci de poursuivre la ville, donc de respecter son tissu.

Les volontés s'inscrivent, dans les rapports avec les intervenants, au stade du plan de développement du PAZ et des cahiers des charges, propres à chaque lot :

- au stade des consultations des architectes chargés d'un lot;
- au suivi des études de ces architectes et de la réalisation des bâtiments avec la coordination des matériaux par unité de perception.

Prendre la responsabilité de la coordination d'une ZAC, c'est mettre en œuvre un plan d'aménagement qui préexiste plus ou moins. Comment avez-vous assumé cette « succession » ? Pensez-vous que les conditions puissent en être améliorées et comment ?

Dans le cas de la ZAC Reuilly, le Plan d'Aménagement préexiste, effectivement. J'ai donc, en acceptant cette mission de coordination, adopté le stade atteint comme une phase de l'étude, prenant en quelque sorte le relais avec la liberté de réflexion qui m'était accordée.

Mon travail d'Architecte-Conseil, pendant deux décennies, m'a éclairé sur les échelles de perception, les critères d'appréciation et leur hiérarchisation.

Cette discipline est d'ailleurs inscrite dans ma pratique d'architecte, au niveau de mon atelier, où le cheminement d'un projet donnée n'est jamais linéaire. Chaque stade requiert de nouvelles analyses et, par la suite, des choix. Chaque projet connaît ainsi un parcours spécifique dont le cheminement doit rester ouvert avec, comme seule volonté, de tendre vers un but. Mais, quel but ?

Ma vision de l'ordonnancement relève d'une longue évolution personnelle, tendant à privilégier les états d'équilibre, les rythmes, les séquences, les contrastes, les différences

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly

correspondant à des programmes variés. Un ordre dans un désordre contenu. Dans la pratique, ce déroulement requiert de nombreux échanges, voire des frottements avec les divers acteurs, et si les premiers pas permettent une progression relativement aisée, il n'en est pas de même lorsque les années s'accumulent, entraînant une involontaire érosion de l'autorité du coordonnateur, devenu familier par sa présence permanente. Ce phénomène est particulièrement palpable dans la phase du choix des matériaux où la vigilance inquiète de certains élus vient, à titre certes exceptionnel, amoindrir l'impact architectural dans le dialogue urbain.

Comment améliorer les conditions de la succession ? Il est clair que le dialogue avec l'Apur s'est déroulé, quels que furent les problèmes rencontrés, d'une façon résolument constructive en convergeant de façon permanente vers des solutions partagées, sans compromis au niveau des pleins et des vides. Le seul parcours difficile a concerné les deux placettes, Montgallet et Reuilly, où la multiplicité des variantes démontre les incertitudes d'un projet pensé collectivement. L'amélioration consisterait, ici, à accorder au concepteur autorité et responsabilité.

La coordination est d'abord une forme d'intervention sur l'espace public. À votre avis, jusqu'où est-il légitime et possible d'aller dans ce domaine ?

La coordination est une forme d'intervention sur l'espace public. Je crois que la première partie de la mission, le développement du PAZ, implique une interprétation spatiale d'un document légal, précis dans sa programmation, capable dans son organisation volumétrique.

Le coordonnateur fait oeuvre de création architecturale à un stade préalable qui précise les événements inscrits dans le PAZ et les inscrit dans un ordonnancement fondateur. Cette composition doit être volontaire, car ses lignes directrices garantissent et l'équilibre général et la liberté d'expression des architectes d'opération. Le choix se confirme dans l'écriture des espaces publics, lieux fédérateurs contribuant à l'identité du quartier.

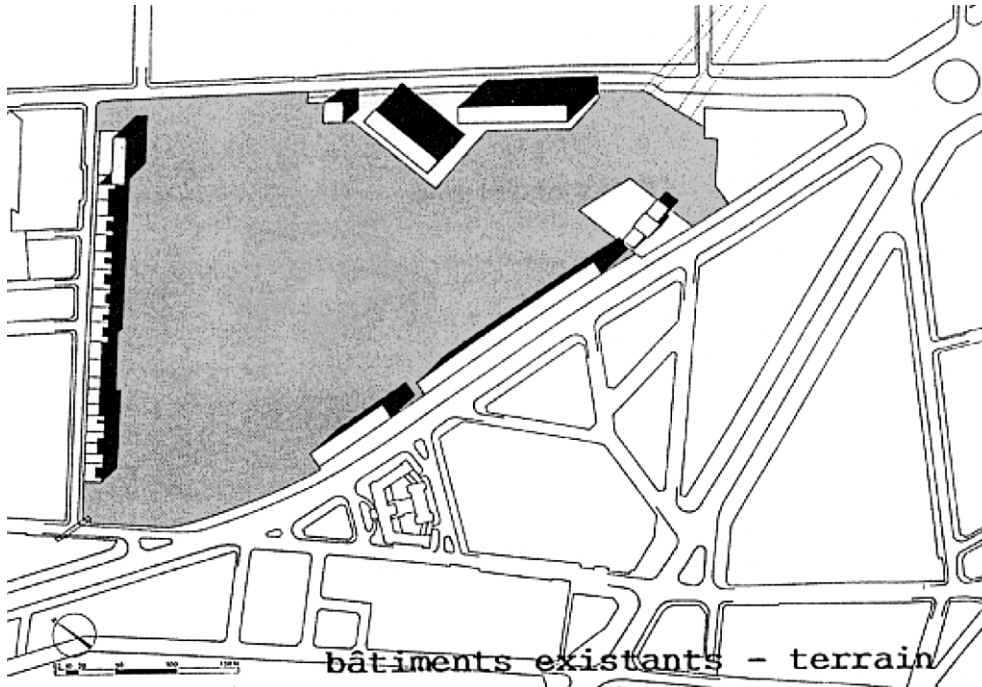
Dans la deuxième partie de sa mission, le coordonnateur doit veiller à l'écriture des architectes pour qu'ils interprètent, certes l'orchestration mais qu'ils ne l'oublient pas, évitant ainsi une dilution par inadvertance de l'architecture dans l'espace.

Comment appréciez-vous les résultats obtenus ? Le travail de vos confrères vous paraît-il avoir réalisé vos desseins ?

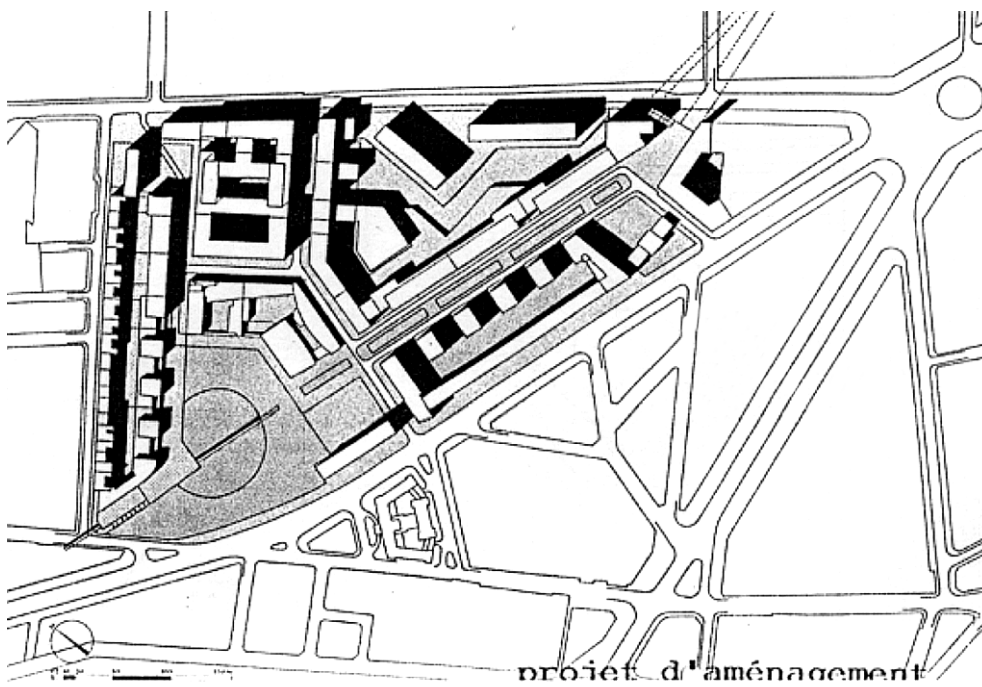
Le travail des confrères dépend de leur formation et de leurs acquis professionnels. Les architectes avertis ont d'évidence intégré les données des cahiers des charges en transcendant les contraintes collégiales. Quelques professionnels n'ont pas réellement compris le message et ont préféré l'isolement, dans une forme de mutisme à une participation à un ordre urbain.

Les bons exemples, largement majoritaires dans la ZAC Reuilly, viennent confirmer les desseins du plan d'aménagement. Le résultat global est positif, le taux de participation de l'architecture à la ville étant indiscutable.

Chapitre 5
La ZAC de Reuilly



L'emprise de la ZAC de Reuilly et les bâtiments existants.



Le projet d'aménagement.

■ ZAC REUILLY

Résumé des prescriptions architecturales

Les règles visent, en développant les orientations du plan d'aménagement de zone (PAZ), à donner une lecture cohérente et différenciée du nouveau quartier, tout en respectant le tissu préexistant et environnant. À cet effet, un ordonnancement général est recherché par la mise en évidence de rythmes faits de lignes de continuité et de séquences nées des traitements spécifiques des façades donnant sur la placette, le jardin et le mail.

■ UN ORDRE MAJEUR

Une ligne horizontale à la cote 70.00 NGF règle la hauteur de l'ensemble des bâtiments de 8 et 9 niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

Le long des voies, les façades respectent le parti volumétrique retenu sur toute la ZAC : les saillies sont limitées et le traitement en creux s'obtient par un travail en soustraction volumétrique, ce qui permet de percevoir la continuité de l'enveloppe à l'alignement.

La pierre parisienne est recommandée sur les façades, avec possibilité de dérogation de façon à souligner ici une paroi, là un soubassement.

■ LE TRAITEMENT D'UNE BORDURE

Rue de Reuilly, la limite de la ZAC doit être affirmée par la création d'une enveloppe bâtie bien définie en bordure des voies et des emprises publiques marquées par un alignement rigoureux et continu des constructions (fig. 3).

En pénétrant à l'intérieur de la ZAC, l'alignement devra être respecté dans une proportion de 60 % au moins du linéaire de l'enveloppe au nu extérieur de la façade, mesuré à toute hauteur entre le sol et le sommet de la verticale. Cette proportion sera portée à 80 % pour la partie inférieure des façades et à 100 % pour le couronnement, entre les cotes 70,00 et 75,00 NGF.

■... D'UN FRONT DE PARC...

Les prescriptions architecturales pour le front nord-ouest du parc sont celles générales de la ZAC. Les modulations sont déterminées par le PAZ, qui découpe cette bordure en plots, permettant de ne pas enfermer les immeubles de la rue Montgallet derrière un écran.

De l'autre côté du parc, la rue nouvelle est marquée d'un socle à la cote 52.00 NGF, correspondant à la hauteur de la galerie piétonne (fig. 2). Entre ces deux bordures, la façade ouest de l'îlot nord (lot n° 5, fig. 1) est traitée à l'alignement sur 80 % de son linéaire au moins, avec une longueur de 8 m minimum strictement à l'alignement, de façon à assurer la continuité avec les mitoyens (retournements sur voies nouvelles).

Enfin, entre ces bordures hautes et le parc proprement dit sont implantés des équipements bas d'un étage (fig. 4).

■... ET D'UN MAIL

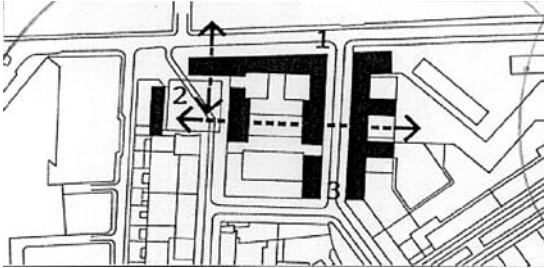
Le mail, prolongement dans la ZAC de la promenade plantée Bastille-bois de Vincennes, est traité de manière asymétrique, tout en réalisant des principes uniforme de traitement de l'espace public: la bordure nord est continue, tandis que celle au sud est constituée d'une série de plots, offrant vues et lumière aux appartements des immeubles de l'avenue Daumesnil (fig. 5).

Les plots, confiés à un maître d'œuvre unique, sont écartés de 21 m, implantés à l'alignement et posés sur pilotis de deux niveaux (locaux professionnels à rez-de-chaussée). Les parties construites en étage respectent l'alignement dans une proposition de 80 % au moins du linéaire de façade.

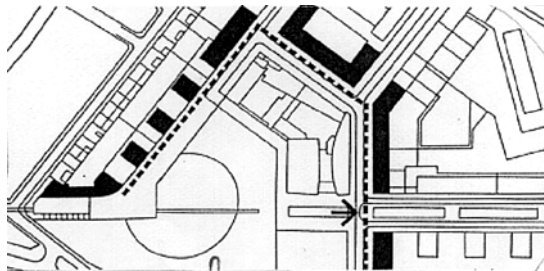
La rive nord du mail suit un ordre continu, dans lequel deux ruptures d'alignement (recul de 6 m) créent deux séquences dans la continuité rythmée de l'arcade qui borde la promenade. Hormis ces deux ruptures, les bâtiments sont à l'alignement, marqué à R + 1 par une galerie et respecté dans une proposition de 80 % au moins du linéaire de façade au dessus de cette dernière.

De part et d'autre du mail, la largeur libre minimum entre façade et pilotis est de 3m, sur toute la hauteur. La base de l'entablement des pilotis est à la cote 52.00 NGF, les poteaux finies mesurant 50 cm x 50 cm, à 612,5 cm d'entraxe. Le corps des bâtiments s'élèvent jusqu'à la cote de 70.00 NGF, au dessus de laquelle les constructions en attique sont permises rive nord et proscrites sur les plots de la rive sud.

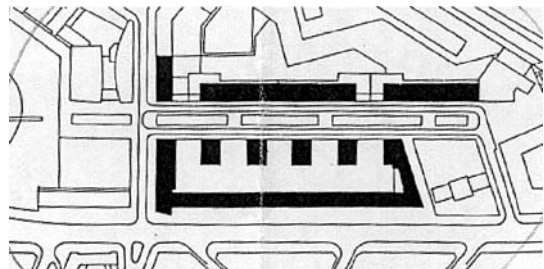
Les éléments constitutifs du paysage urbain.



1. Rue de Reuilly: constructions à l'alignement.
2. Secteur Montgallet: renforcer l'image spacial de la placette par l'enveloppe bâtie et sa perméabilité à rez-de-chaussée.
3. Rue nouvelle: marquer l'accès de la ZAC par des façades à l'alignement et assurer la continuité visuelle avec l'îlot d'activités.

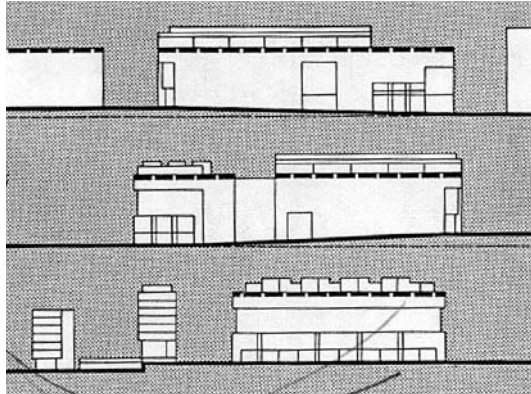


Front de parc: définir une écriture qui permet d'ordonner l'ensemble du front tout en préservant le caractère diversifié de sa périphérie; affirmer l'entrée du mail.

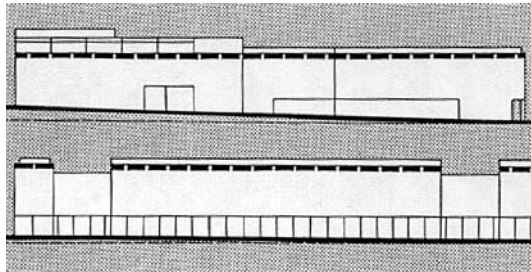


Rives de mail: élargir visuellement l'espace du mail tout en assurant l'alignement: par la création de 4 plots permettant une lecture transversale en profondeur; par l'organisation des espaces verts publics et privés permettant un bon ensoleillement de cette séquence.

Chapitre 5 La ZAC de Reuilly



Une ligne horizontale à la cote 70.00 NGF règle la hauteur de l'ensemble des bâtiments R + 8 et R + 9.



L'articulation entre le mail et le front du parc (en haut) et la rive nord du mail planté (en bas).

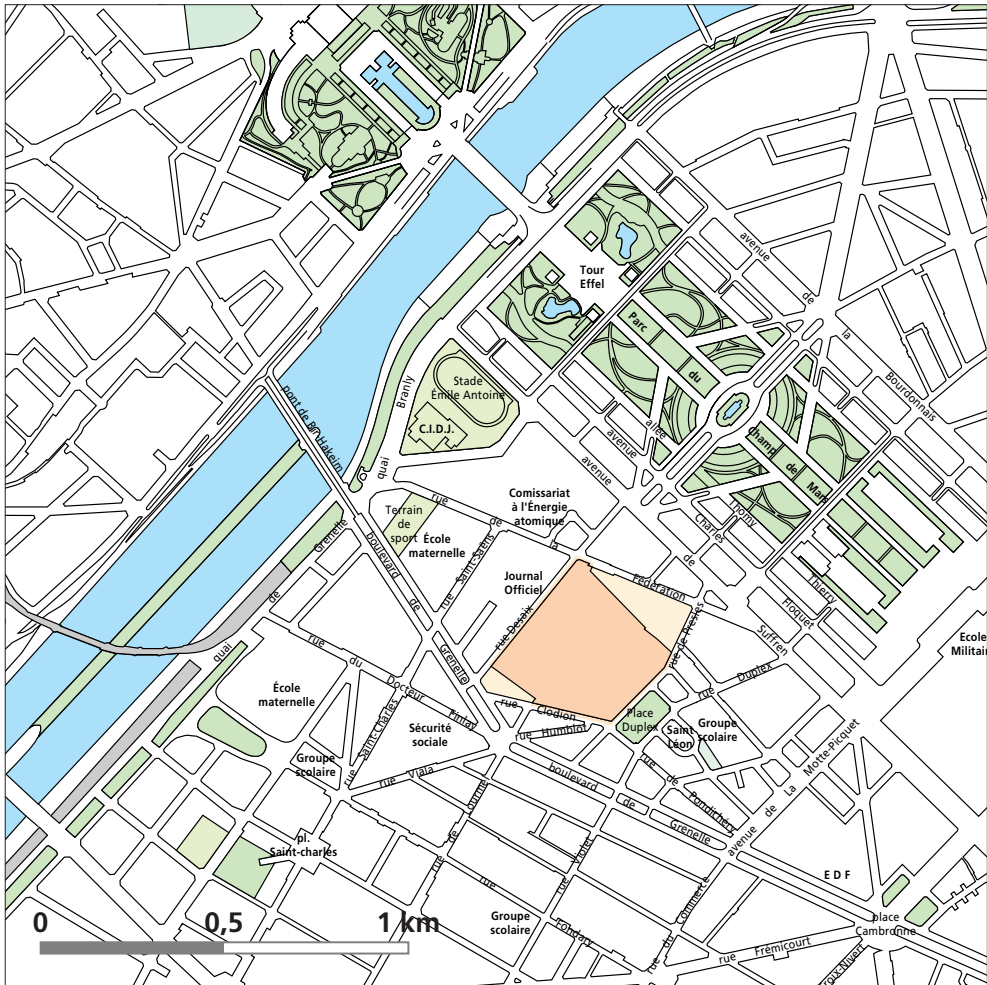
Chapitre 6

La ZAC Dupleix

Chapitre 6 La ZAC Dupleix

Localisée au centre d'un secteur stratégique délimité par l'avenue de Suffren au nord, le boulevard de Grenelle au sud, le quai Branly à l'ouest, l'avenue de la Motte Piquet à l'est, l'ancienne Caserne Dupleix assure la transition entre le 15^e arrondissement et le Champ de Mars. Ce terrain qui avait successivement servi de ferme sous Louis XV, de poudrerie sous la révolution, de gymnase, de quartier de cavalerie, est devenue, après son rachat par la municipalité en 1987, celui d'élection d'un nouveau quartier. Lancée en 1989, la ZAC, d'une emprise de 5 hectares, ne déborde en fait que de peu le seul terrain de la caserne. Très résidentielle, avec près de 1 200 logements, elle s'organise autour d'un jardin public de 9,000 m². Le bâti en contact direct avec le jardin est bordé d'un chemin piétonnier, et derrière la première ligne de constructions faisant face aux frondaisons, deux nouvelles voies ont été créées pour drainer le quartier. Un parvis placé au nord ouvre la ZAC sur la place Dupleix avoisinante. C'est là qu'ont été regroupés la plupart des équipements dont une crèche de 80 berceaux et un gymnase semi enterré. Doté de commerces, parking, bureaux de poste, école bilingue et maison des associations, le quartier dessert un secteur qui, hormis les voies périphériques commerçantes et le village suisse limitrophe, se trouve encore très peu animé. Cette ZAC a un peu défrayé la chronique suite à ses démêlés avec une association d'habitants. Clamant à la sur densification du secteur, celle-ci tenta d'enrayer la procédure. La ZAC subissait quelques années plus tard les aléas de la conjoncture économique. Plusieurs promoteurs s'étant retirés, sa réalisation en a été considérablement perturbée.

Chapitre 6 La ZAC Duplex



DUPLEIX

Philippe MATHIEUX

La ZAC Dupleix se distingue de la plupart des opérations engagées par la Ville, dans le sens où c'est la nécessité de saisir une opportunité, en l'occurrence la vente par l'Etat de la caserne Dupleix, conjuguée à un coût du foncier très important qui ont conduit la municipalité à accélérer le processus pour retenir un projet d'aménagement. Entre l'annonce de la vente du terrain et l'approbation du projet établi par l'Atelier parisien d'urbanisme, un peu plus d'un an seulement s'est écoulé.

■ UNE OPÉRATION VITE MONTÉE

En 1987, l'Etat, dans le cadre de la restructuration de ses installations militaires, décide de fermer la caserne Dupleix et de vendre l'emprise ainsi libérée à un acquéreur privé. Plusieurs projets sont alors avancés. Dépourvus d'équipement et d'espace vert, ceux-ci ont pour seul credo la rentabilité maximale.

Jugeant inacceptable qu'un terrain de cette dimension (5 hectares), situé à deux pas du Champ de Mars, soit laissé à la seule initiative de la promotion privée, l'Atelier parisien d'urbanisme propose que la Ville de Paris prenne en charge la responsabilité de l'aménagement de ce site au moyen d'une zone d'aménagement concerté. A cette fin, l'Atelier élabore plusieurs esquisses qui, si elles recouvrent des formes urbaines différentes, suivent toujours le même dessein : réaliser un programme de logements de part et d'autre d'un généreux espace libre dans le prolongement du square Dupleix. Les terrains sont achetés en 1988 pour la somme importante de 1, 2 milliard de francs. La ville, qui prend à sa charge 230 millions de francs, envisage de céder à des promoteurs privés les programmes plus luxueux de la ZAC installés aux abords du jardin. A l'inverse de plusieurs autres ZAC, le site ne pose aucun problème de relogement, l'opération a ainsi pu être engagée dans les plus brefs délais.

La même année est organisée une consultation urbaine dans le but d'élargir la réflexion menée par l'Apur. Les réponses des quatre équipes d'architectes invitées, Pierre GANGNET, Serge GOLDSTEIN, Pierre RIBOULET, l'Atelier TECTON, diffèrent du projet de l'Apur, qui n'avait volontairement pas été porté à leur connaissance. Pierre Riboulet et Serge Goldstein présentent un système d'îlots, pour le premier ouvert sur des placettes, pour le second percé par un petit jardin et une rue nouvelle. Axé sur la répétition d'un même îlot, l'Atelier Tecton prolonge l'une des voies existantes et crée un espace vert. Pierre Gangnet aligne, pour sa part, les constructions placées au sud de l'emprise sur une grande place minérale terminée, au nord, par un vaste jardin. Il est reproché à ces projets de ne pas assez ouvrir sur l'extérieur un quartier trop fermé sur lui-même. La municipalité, séduite par la proposition de l'Apur de créer un vaste jardin public, susceptible de servir et d'animer l'ensemble du secteur, retient finalement son projet.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Si l'on exclut celles menées par les quatre équipes de concepteurs consultées, les études ont toujours suivi la même direction et il est frappant de constater aujourd'hui qu'entre le projet dessiné par l'Apur et le plan de masse affiné par les architectes coordinateurs, les différences sont infimes et principalement dues à la demande du commissaire enquêteur de prévoir des interruptions plus nombreuses dans le front bâti de la rue Desaix, pour satisfaire aux souhaits des riverains.

L'élément majeur du projet est un jardin public de 9,000 m² autour duquel ont été disposées les constructions. Cet espace central, parfaitement rectangulaire (180 m de longueur sur 50 m de largeur) est axé sur les deux pavillons d'entrée de la caserne qui ont été conservés en mémoire du lieu. Comparable par ses dimensions à plusieurs espaces publics parisiens, – place du Commerce, place Adolphe-Chérioux, square Trousseau – il traverse toute l'opération, de la place Dupleix à la rue Desaix.

Le jardin est bordé, dans sa longueur, par deux galeries couvertes, destinées à offrir aux promeneurs des cheminements protégés des intempéries tout en permettant de traiter dans une même unité d'ensemble les rez-de-chaussée des immeubles. Les constructions situées en limites du jardin adoptent une morphologie en forme de « peignes », selon une géométrie très rigoureuse. Cette configuration présente l'avantage d'élargir visuellement l'espace libre au droit des « creux », améliorant ainsi son ensoleillement, et d'offrir aux futurs habitants un linéaire de façades maximum sur le jardin.

En arrière des ensembles bâtis sur le jardin, deux voies nouvelles publiques ont été créées pour assurer la desserte des différents programmes. L'une, au sud, d'une largeur de 21 m, est située dans le prolongement de la rue Daniel-Stern, avec retournement vers la rue Desaix. Elle est traitée comme une voie parisienne classique : ses trottoirs sont larges, plantés et ses immeubles sont dotés de commerces en rez-de-chaussée. La voie nord, parallèle au jardin public, relie la place Dupleix à la rue Desaix. Elle a pour unique fonction de desservir les programmes de logements. Ici aussi la distance entre les immeubles en vis-à-vis est de 21 m, mais la rue proprement dite est limitée à 12 m, afin de permettre la réalisation, en pied des constructions, d'espaces privatifs destinés à préserver l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée.

■ LE CHOIX D'UNE MISSION DE COORDINATION

La composition ordonnancée autour du jardin public met très fortement en valeur les « têtes » des ensembles bâtis. Compte tenu de sa rigueur, une telle morphologie urbaine ne pouvait être laissée à la seule initiative des concepteurs chargés de la définition de l'écriture architecturale. Aussi, il nous est apparu essentiel que ces redents s'inscrivent dans un même gabarit enveloppe et suivent un cahier des charges strict en ce qui concerne les matériaux et teintes des bâtiments. Les façades situées en second plan, tout comme celles qui longent les voies de l'opération, se devaient, à un degré moindre toutefois, de souscrire à ce principe. Dans un souci de cohérence, le découpage en lots prend ici une très grande importance pour la définition d'ensembles bâtis homogènes.

Il avait été envisagé, dans un premier temps, de confier à un maître d'œuvre unique le traitement des « têtes » des bâtiments côté jardin et cela sur une certaine épaisseur. Cette disposition a été très vite abandonnée en raison de sa complexité de mise en œuvre et des risques de conflits que celle-ci était susceptible d'engendrer entre les différents concepteurs.

La solution retenue a consisté à choisir un architecte coordinateur : le cabinet Viguiier-Jodry. Jean-Paul Viguiier réalisa tout d'abord un dessin très précis pour la « peau » des bâtiments du front de parc. Cette « peau », que ce dernier se proposait de réaliser, n'a finalement pas été adoptée pour les raisons invoquées ci dessus

Le PAZ était extrêmement précis. L'architecte coordinateur n'avait plus qu'à établir, pour chacun des lots, un cahier de prescriptions architecturales. Les architectes chargés de réaliser les bâtiments subventionnés de l'opération ont ensuite été désignés par la Ville et en 1992, le premier programme de logement est mis en chantier.

■ HEURTS ET MALHEURS D'UNE COORDINATION

La ZAC Dupleix est aujourd'hui achevée et force est de constater que l'on est en droit de s'interroger sur le bien fondé du cahier des charges établi par le coordinateur. Celui-ci, extrêmement détaillé, imposait pour toutes les opérations, quelle que soit leur situation dans le quartier, le gabarit enveloppe de construction, le ton et le rythme des matériaux de façade ainsi que la nature et la couleur des menuiseries.

Les contraintes les plus fortes se concentraient principalement sur les immeubles en forme de « peignes » situés de part et d'autre du jardin central. Ici, les constructions sont découpées en tranches successives; les têtes du « peigne » (« les écrins du jardin »), puis dans la profondeur, « les ailes », « les fentes de lumière » et enfin « le corps principal » en arrière-plan, avec pour chacun de ces éléments des prescriptions spécifiques.

Enfermés » dans un carcan de recommandations architecturales, les concepteurs semblent avoir voulu affirmer leur différence. Le cahier des charges n'a nullement été garant d'une véritable harmonie entre les différentes constructions et ce constat montre à quel point le travail de coordination est un exercice difficile.

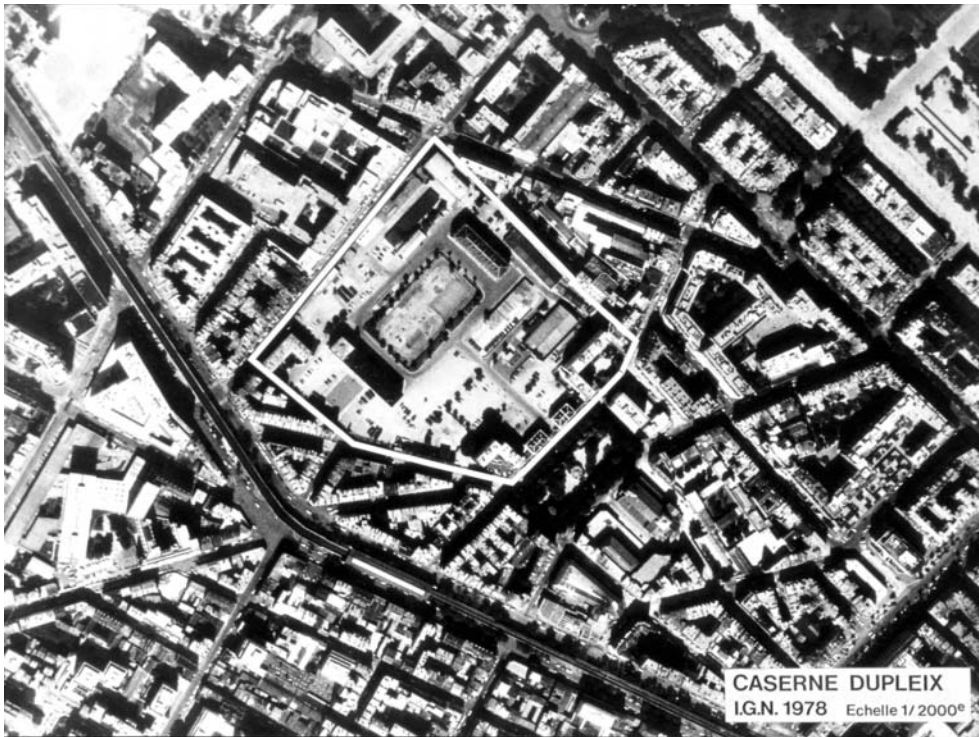
Paradoxalement, dans le cas de Dupleix, c'est là où les contraintes étaient les plus exigeantes et donc les moins respectées que l'impression d'unité est la plus forte. Il s'agit des ensembles bâtis situés autour du jardin public. Cela est dû principalement au traitement unitaire des rez-de-chaussée par la présence de deux galeries filantes identiques, et au parti retenu de concevoir deux ensembles en vis-à-vis sous la forme de « peignes », selon une géométrie très rigoureuse en terme d'implantation et de gabarit. Dans le cas présent, la force et le rythme régulier des fronts bâtis sur le jardin font passer au second plan les différentes écritures architecturales des façades.

Ce constat tendrait à démontrer que les prescriptions architecturales établies par le coordinateur devraient s'inscrire selon des registres différents :

- un premier registre qui touche au fondamental, que le maître d'œuvre serait tenu de respecter sans possibilité d'y déroger (par exemple : gabarit, implantation, soubassement, couronnement, couleur dominante...);
- un second qui relève du dialogue harmonieux entre les différentes constructions et qui serait plutôt assimilé à des recommandations à discuter avec les différents concepteurs.

Dans l'avenir, pour ce qui pourrait concerner une évolution du bâti dans la ZAC Dupleix, il paraît essentiel de conserver à l'identique, en implantation et en volumétrie, tous les ensembles bâtis situés autour du jardin public, ainsi que les deux galeries couvertes implantées en pied des bâtiments, afin de préserver le caractère de ce qui doit être considéré comme un secteur d'exception.

Chapitre 6
La ZAC Dupleix



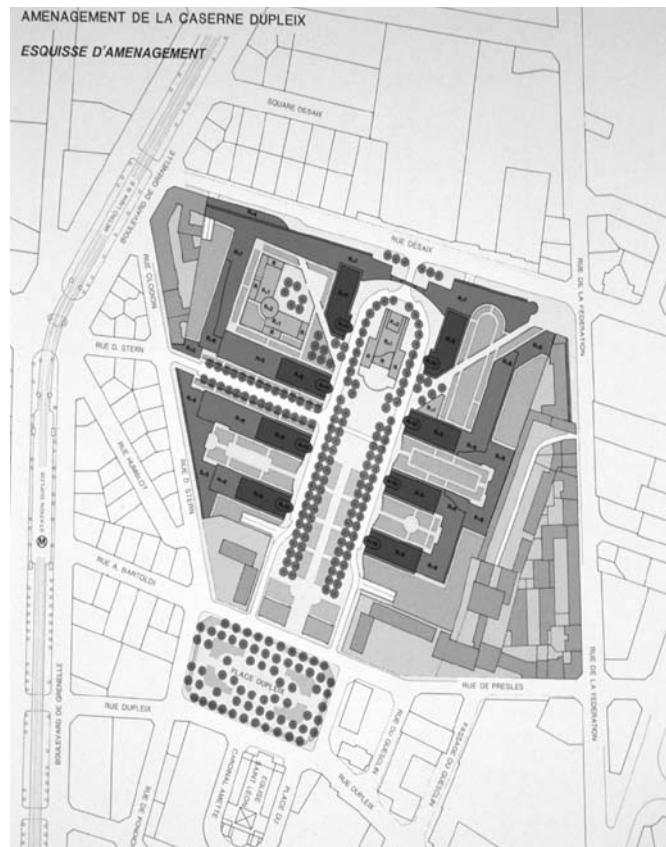
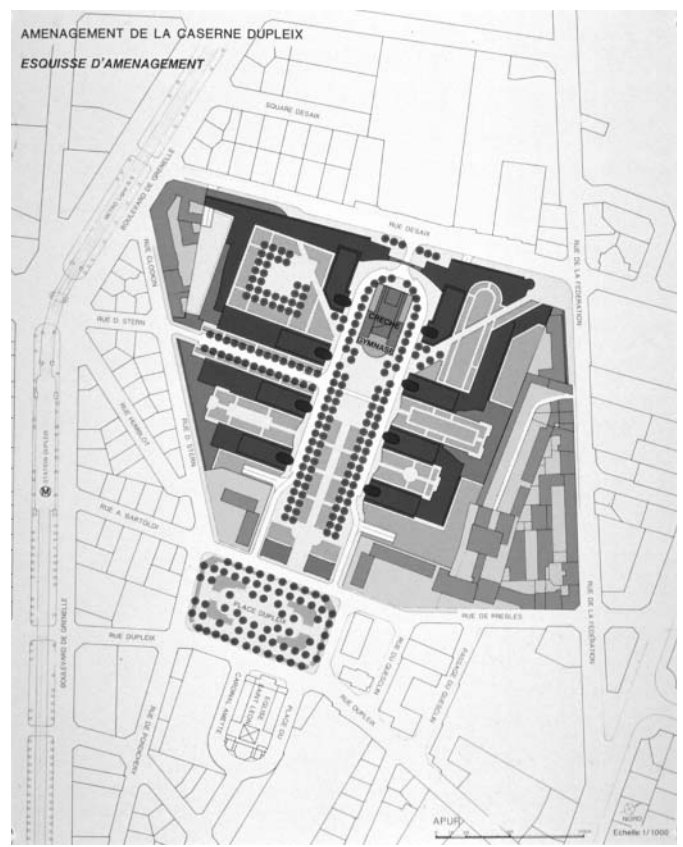
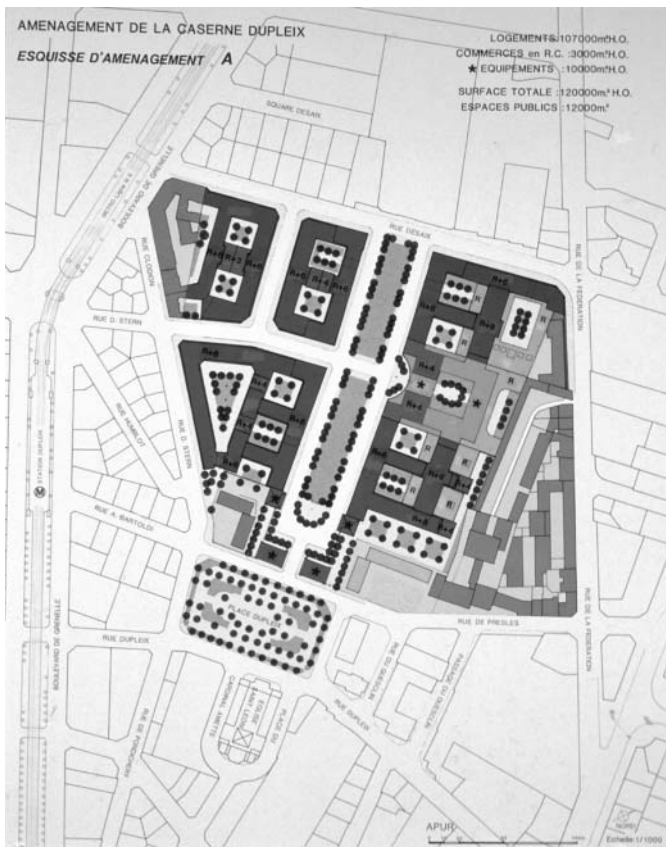
Vue aérienne verticale du terrain de la caserne Dupleix, en bordure du 15^e arrondissement, photo IGN, 1978.



Vue aérienne de la caserne Dupleix, en 1988, Documentation française, interphotothèque.

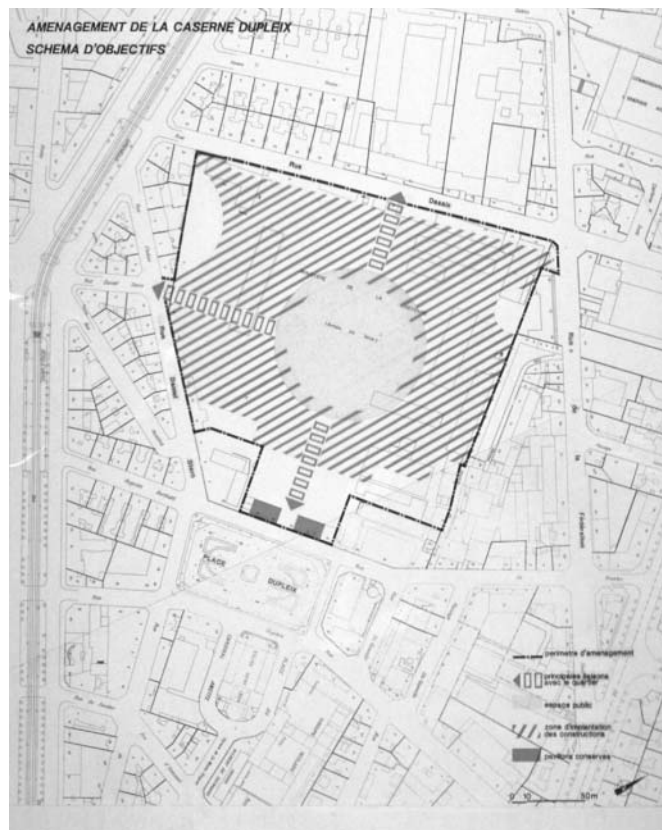
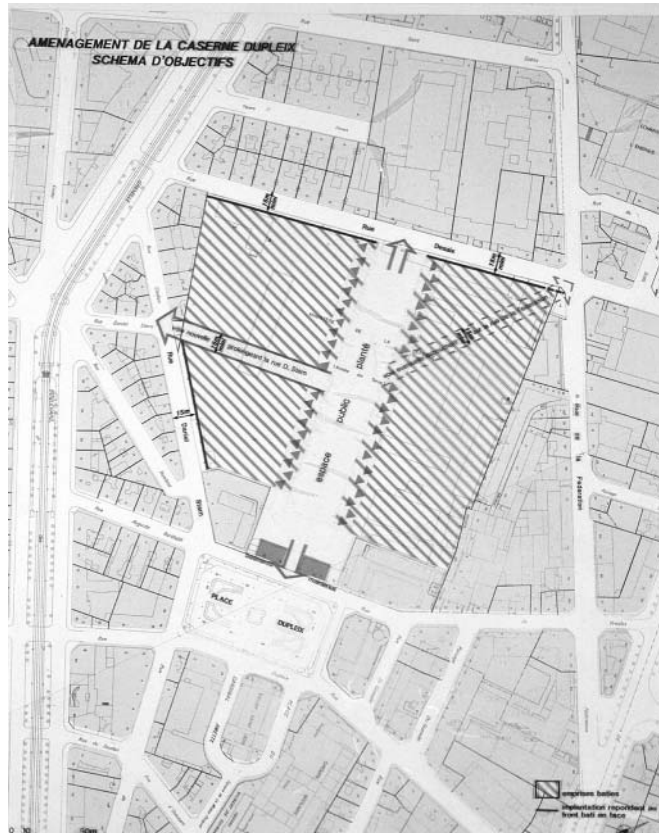
Chapitre 6 La ZAC Duplex

Esquisses d'aménagement du terrain de la caserne Duplex, dressées par L'Apur, 1987.

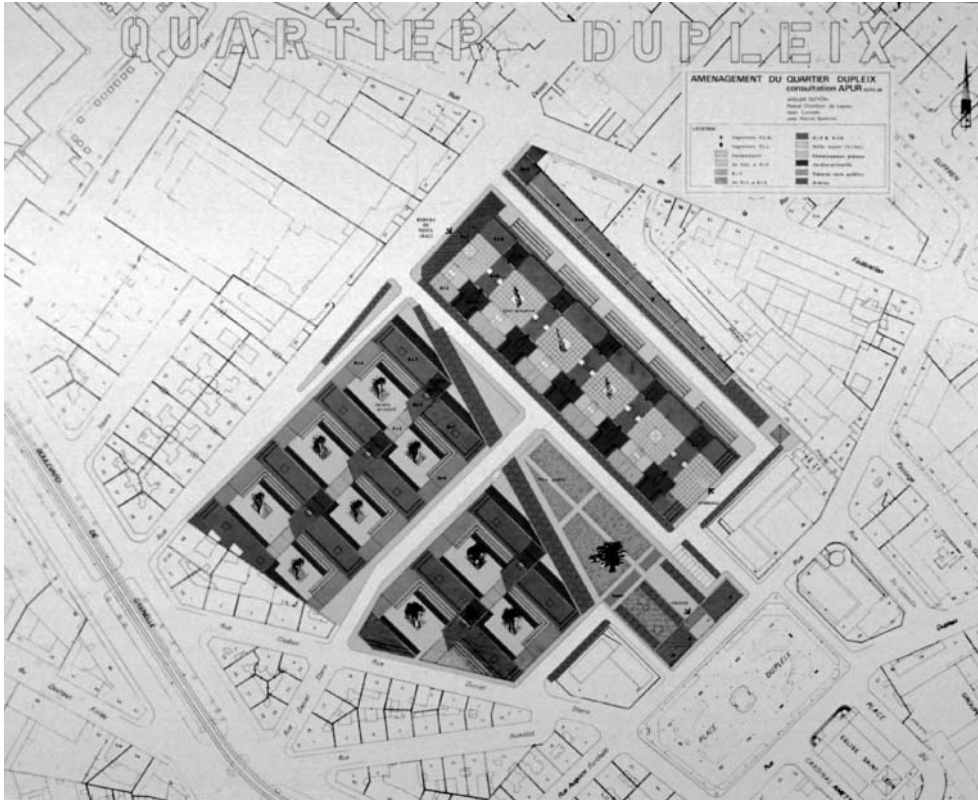


Chapitre 6 La ZAC Dupleix

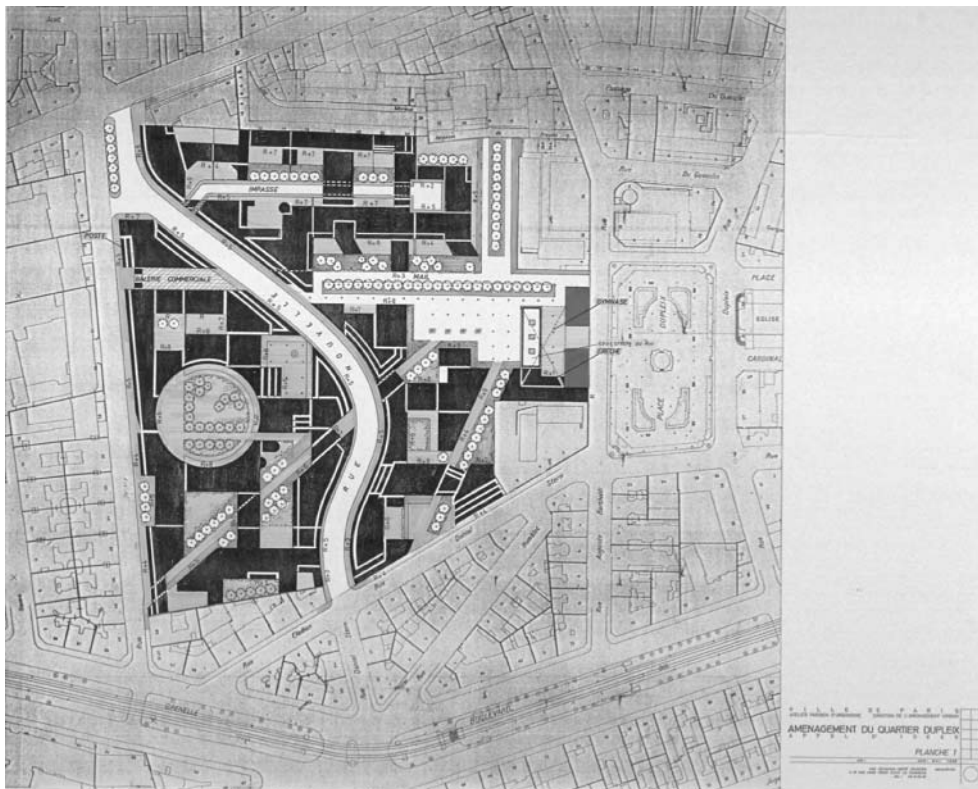
Schémas d'objectifs définis par l'Apur et soumis aux architectes consultés lors d'une phase intermédiaire de réflexion.



Chapitre 6 La ZAC Duplex

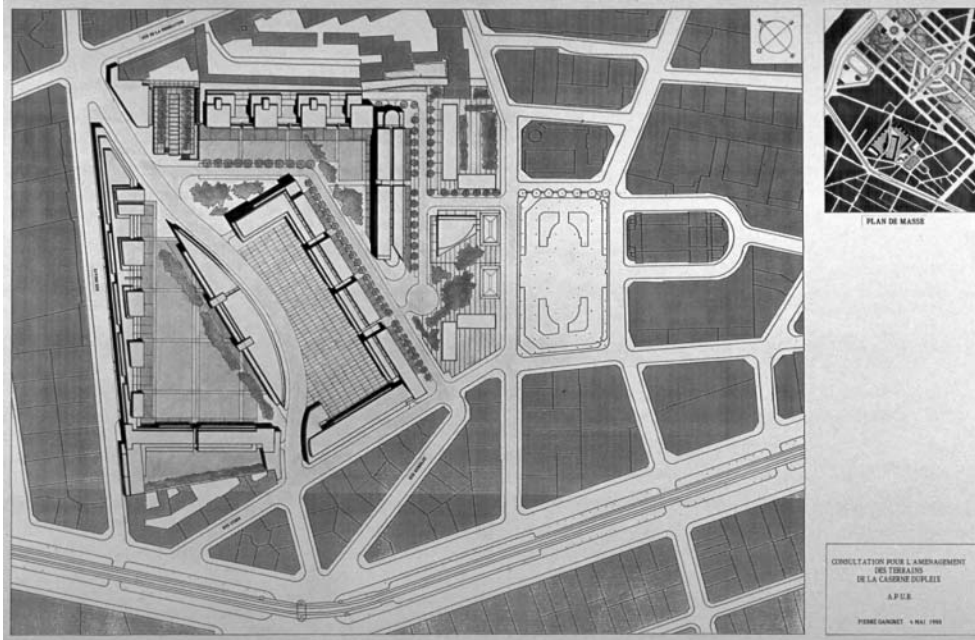


Atelier Tecton, esquisse de plan masse pour l'aménagement des terrains de la caserne Duplex, 1988.

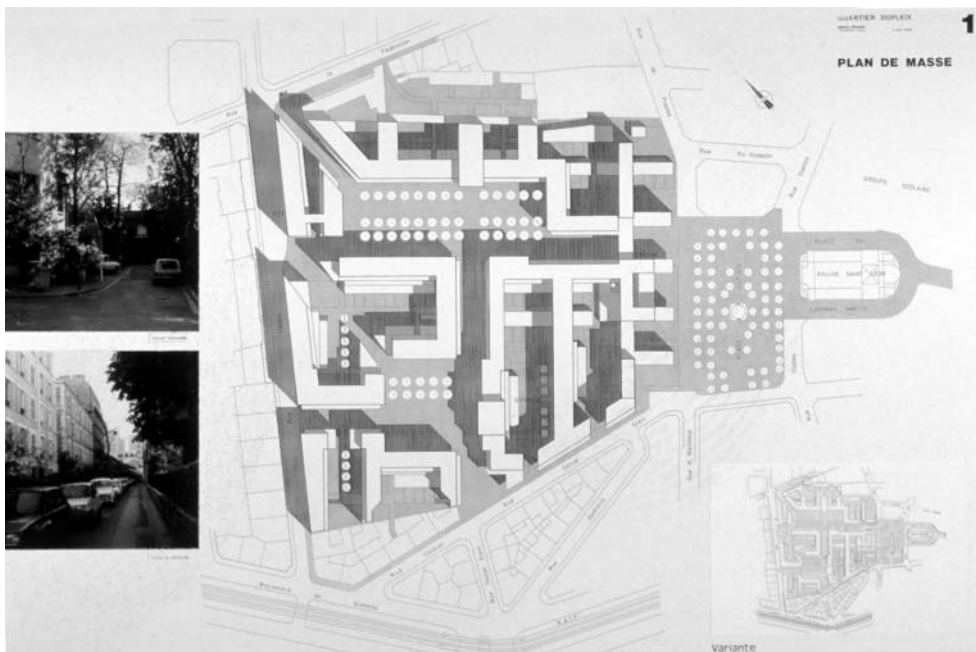


Serge Goldstein, esquisse de plan masse pour l'aménagement des terrains de la caserne Duplex, 1988.

Chapitre 6 La ZAC Dupleix



Pierre Gangnet, esquisse de plan masse pour l'aménagement des terrains de la caserna Dupleix, 1988.

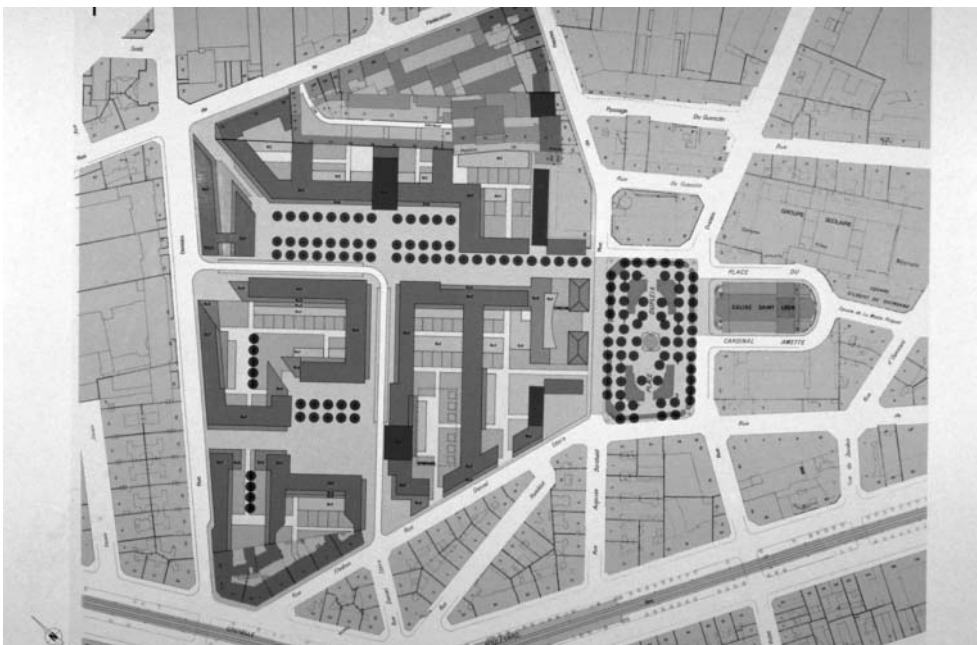


Pierre Riboulet, esquisse de plan masse pour l'aménagement des terrains de la caserna Dupleix, 1988.

Chapitre 6 La ZAC Dupleix



Apur, trois options de tracé de l'espace public, 1988. C'est la troisième option qui sera retenue et développée en diverses alternatives.

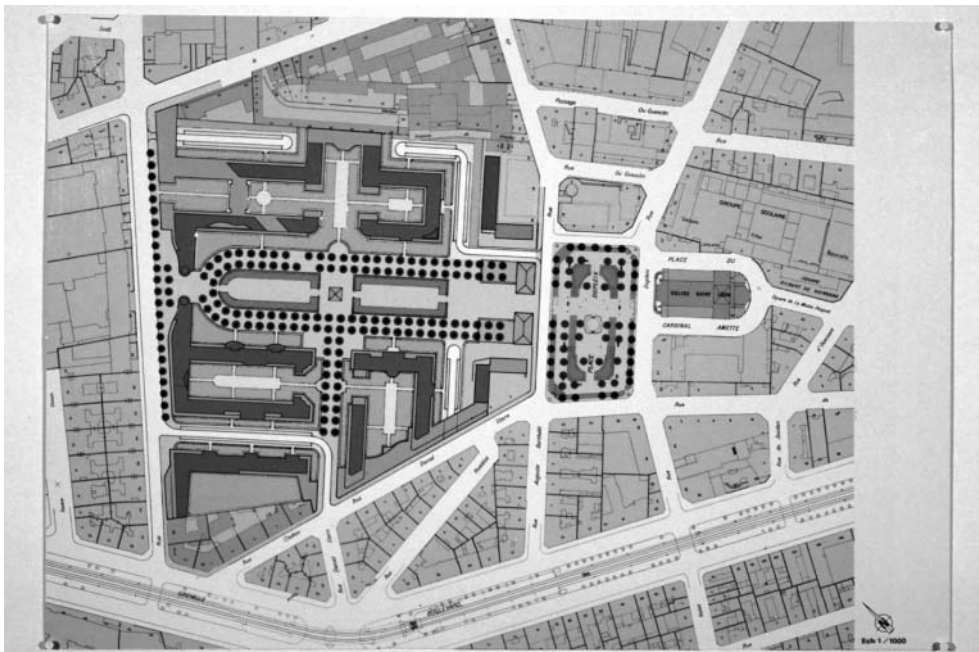
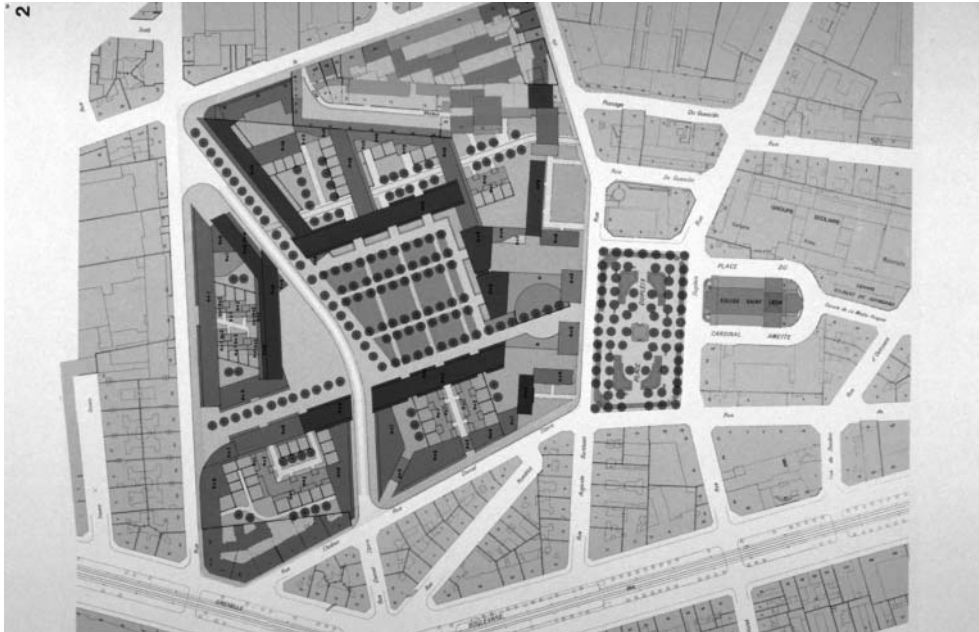


Apur, esquisses de plan masse pour l'aménagement des terrains de la caserne Dupleix, 1988.

Chapitre 6 La ZAC Duplex

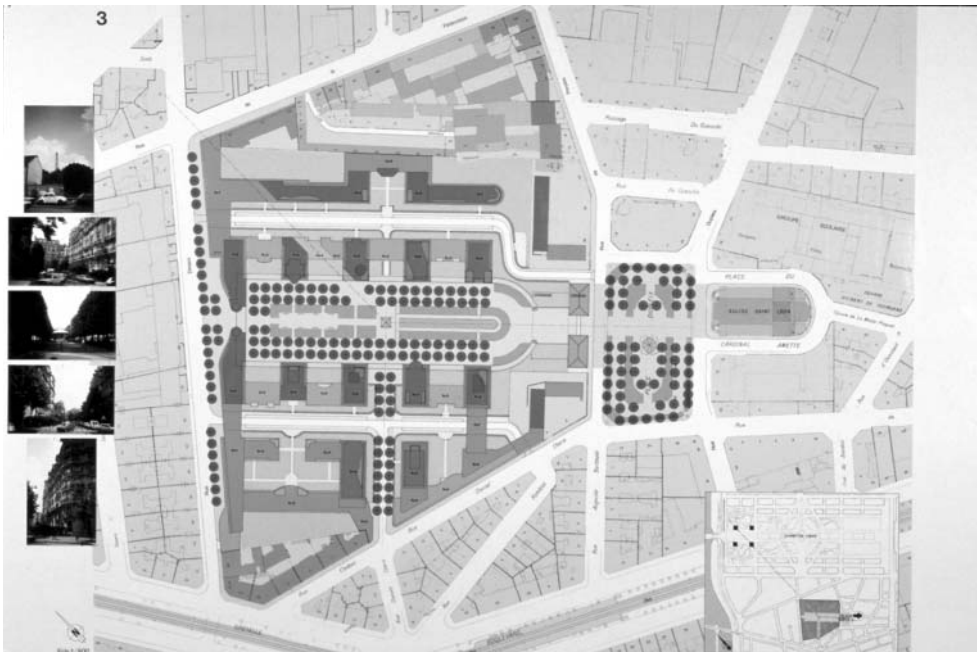
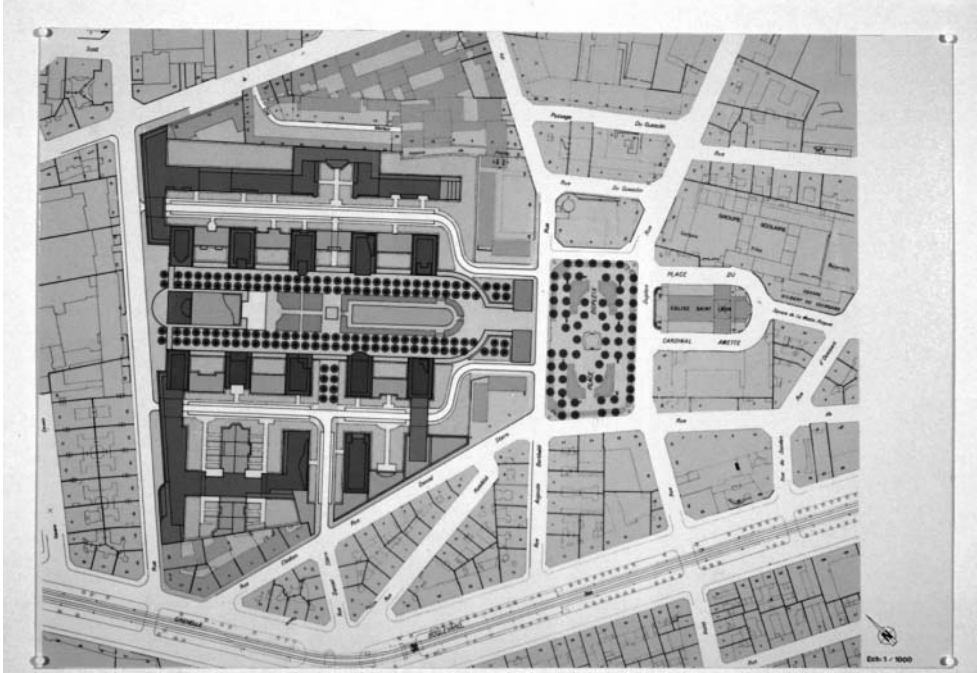
Apur, esquisses de plan masse pour l'aménagement des terrains de la caserne Duplex.

Des trois dernières options, déclinées sur le même principe de tracé, c'est la dernière, page suivante, qui sera retenue et transmise à l'agence Viguier et Jodry pour être traduite sous forme de règles de coordination.



Chapitre 6 La ZAC Duplex

Apur, esquisses de plan masse pour l'aménagement des terrains de la caserne Duplex.



LES ARCHITECTES ET LA REGLE

Dominique LEFRANÇOIS et André LORTIE

De courants très divers et s'ils ne partagent pas les mêmes desseins, les architectes réunis à Dupleix n'en sont pas moins unanimes sur un point : la coordination s'est révélée peu contraignante dans la pratique. C'est un paradoxe de taille pour cette ZAC. En effet, ambitieux, le projet de coordination reposait, plus qu'ailleurs, sur une longue suite de prescriptions architecturales très détaillées, portant entre autres choses sur le gabarit des couronnements et des socles, l'écriture des façades, les articulations entre bâtiments, mais aussi entre les parties d'un même bâtiment. Les architectes coordonnés ont supportés sans maugréer qu'à première vue leur marge de manœuvre soit pour le moins limitée.

Mûri de sa double expérience d'architecte coordonnateur des ZAC Paris-Rive-Gauche et Reuilly, Roland Schweitzer, ici architecte d'opération, se dit convaincu des bienfaits de la méthode. « Le mariage de la ville d'aujourd'hui avec celle d'hier, déclare-t-il, nécessite, à l'heure de l'architecture objet, d'en passer par l'énonciation d'un certain nombre de directives architecturales que le maître d'œuvre se doit, et il est catégorique sur ce point, de ne pas enfreindre ». Doté, dans un but d'ordonnement, d'un soubassement mi transparent mi rehaussé de pierre grise, d'un corps central recouvert de pierre blanche et d'un couronnement traité en encorbellement dans les tons de gris, le bâtiment qu'il élève sur la voie R. G. B. Shaw nouvellement créée en limite sud de la ZAC Dupleix a ainsi hérité des prescriptions de Viguier d'une décomposition verticale et tripartite.

La liberté de conception de l'architecte, affirme Schweitzer, ne s'en trouve pas pour autant entravée : les prescriptions du coordonnateur se limitent à de simples directives de volumétrie, de gabarit ou de pierre ». Celui-ci en donne pour preuve le bâtiment qu'il a livré à Dupleix, qu'il considère au final comme étant tout à fait sien. D'une architecture très urbaine – fidèle en cela en la volonté du cahier des charges – « il développe une modénature solide, classique et contemporaine ». Égrenés sur toute sa façade, les bow-windows sont un apport personnel et visent à donner du rythme, dans le sens longitudinal de sa barre. Inspirés du vocabulaire moyenâgeux des oriels, leurs ancêtres, ces bow-windows s'offrent dans leur version géométrique et moderne avec des vues latérales sur l'espace public et « sont, apprécie l'architecte, comme autant de mains avancées dans la rue que d'éléments destinés à apporter leur part de complexité et d'effet de surprises dans la ville ». Par jeu de contraste, l'intérieur reflète la douceur. Le patio, longé d'un banc, s'ouvre pour une plus grande convivialité. Du côté de la rue Dupleix, le bâtiment change de configuration. Contemporain en ses détails, il épouse l'échelle et l'ordonnement des façades début de siècle qui lui font face et n'a qu'un seul objectif : relier la ZAC nouvelle à son environnement plus ancien.

Dressé par delà le parc, en bordure de la rue Edgard-Faure, l'immeuble d'Architecture studio est de famille architecturale tout à fait autre. Branché « concept et contexte », celui-ci s'inscrit dans la lignée des architectures développées par l'agence, mais, affirme Martin Robain, l'un des auteurs, n'en demeure pas moins conforme aux aspirations de la coordination. Encadrant la perspective laissée béante par la porte latérale du parc qui lui fait face, sa partie centrale d'où émerge un vaste porche doit ainsi à la règle de Viguier – celle-là même qui lui a été insufflée par le contexte – le principe de sa plus grande exubérance. Née d'une réflexion menée sur le vide, qui, de l'avis de Martin Robain, s'est révélée être très stimulante, cette dernière tire sa rhétorique du rideau de scène emprunté au théâtre et se donne ses lettres de noblesses de la théorie de l'imaginaire, si chère à l'agence dont l'architecture s'efforce avant tout d'instaurer avec l'homme qui l'occupe et l'observe l'amorce d'un nouveau rapport émotionnel. Sobre, le reste du bâtiment adopte une composition plus douce et tend à se fondre avec son environnement. Sa partie la plus extrême a même été modelée selon un rythme répondant à celui de l'immeuble adjacent des

Giudicelli. Tout en marquant, mais de manière légère, la différence entre les deux édifices, les balcons, au niveau du corps central, ont été alignés sur ceux omniprésents des Giudicelli, tandis qu'en son couronnement, la bâtisse, par ailleurs bardée de loggias exhibe, à ce point de jonction, un front totalement dégarni. En composant de la sorte, Robain dit s'être plié, sans grand état d'âme, à l'une des règles de la «dictée Viguier»: «Celle-ci est en fait évidente, Architecture Studio ayant toujours à cœur d'entretenir des rapports de bon voisinage...» Plus réfractaire à l'égard du toit terrasse exigé – il répondrait au seul diktat de la mode – l'agence a pu coiffer, avec l'aval de Viguier, son édifice d'une couverture courbe et inclinée. «Les prescriptions architecturales, argumente Robain, dans la mesure où le parti d'ensemble est conservé, devraient en fait toujours pouvoir être discutées. Car si le coordonnateur est garant, au nom du bien commun, de la cohérence géométrique d'un quartier, la liberté formelle de l'architecte contribue fortement à la richesse de la cité».

Le degré d'obédience à la règle, estime de son côté Franck Hammoutène, serait avant tout affaire de contexte. Un programme particulièrement complexe, les desiderata d'un maître d'ouvrage, la découverte d'une perspective inespérée peuvent parfois conduire le concepteur, confronté à la réalité du terrain, à déroger au cahier des charges. Ainsi à Bercy, où il a été également coordonné, il a été forcé pour son ouvrage – un immeuble de refends exposé au dos peu amène de l'American Center de Gehry – d'incliner, ce un peu au détriment de la règle et dans l'unique but de préserver l'intimité de ses habitants, les gardes corps des balcons filants. Mais ajoute-t-il, la contrainte, pour l'architecte parfois fort démuné devant l'étendue vierge et non bâtie de la ZAC, aide à l'inspiration. Car là, à la différence du Paris dense et déjà construit, aucune perspective ou défilement, aucun acrotère ne vient y accrocher le regard ou l'imagination.

A Duplex, ajoute Hammoutène, si l'exercice a été rendu difficile par la densité du programme, le corpus de convention, posé en terme de gabarit, d'épannelage, d'alignement et d'utilisation de valeurs contrastées, a été respecté. Planté devant le parc, son édifice se devait de décliner la multiplicité des contacts ville/jardin souhaitée par Viguier. La façade reflète le principe de lecture par plans successif exigé par le cahier des charges: avant-corps donnant sur le jardin et corps principal du bâtiment aligné sur la rue arrière y sont ainsi traitées de manière très différenciée par leur hauteur (R + 7 et R + 9), leurs matériaux et couleurs respectives. L'architecte a posé au devant de la façade un écran courbe formé d'une fine grille en treillage inox brossé, dont le motif tend à faire échos au dessin du parc. Un hall, transparent et totalement vitré, transperce l'édifice de part en part. Souhaité par Viguier, il a vocation à articuler les avant-corps avec le corps principal du bâtiment et ouvrir l'ensemble de l'édifice sur ses côtés, l'un donnant sur la voie, l'autre sur le parc. C'est dans ce domaine de très grande transparence que l'architecte décide de placer paliers et ascenseur. «La lumière du jour, en baignant l'ensemble des parcours, accompagne les résidents jusqu'à leur appartement», explique l'architecte, soucieux ici soient conciliées figure de style imposée et valeur d'usage suggérée.

Ce choix n'ayant pas remporté l'adhésion du maître d'ouvrage, précise Hammoutène, le rôle du coordinateur s'est avéré ici très utile: Viguier s'est porté caution au nom du projet esthétique global qu'il était censé faire respecter».

Postulant en faveur d'une plus grande réflexion sur l'usage, Hammoutène aurait aimé, par exemple, que le toit terrasse, dont les éléments techniques ont été rapatriés en sous sol pour cause de prescriptions architecturales, soit utilisé à des fins autres qu'essentiellement esthétiques.

Il regrette également que le travail architectural n'ait pas été poussé plus en profondeur et pense, à l'instar de Schweitzer, que la coordination devrait être menée jusqu'au cœur de l'îlot, dont il déplore, au regard du domaine public très végétalisé, la trop grande aridité. Schweitzer cite de son côté le cas de l'édifice de Faloci élevé plus tardivement à côté

Chapitre 6 La ZAC Dupleix

de sa propre bâtisse. « La cour de celui-ci, observe-t-il, aurait pu être dessinée dans l'esprit et la continuité de la mienne, car l'habitant du deuxième étage a l'une et l'autre dans son champ de vision ». Et d'ajouter: « bien qu'exigée par la loi parisienne, la clôture aurait peut-être aussi gagné à être imaginée de bien plus légère manière ».

Plus critiques, Pierre et Marlène Giudicelli considèrent que la coordination a pour principal défaut de ne s'intéresser qu'à l'écriture des façades. Constructeurs à Dupleix de deux immeubles sociaux pour militaires, ceux-ci préfèrent porter l'essentiel de leurs efforts sur le confort et l'image des parties communes. Les halls s'y trouvent de ce fait traités de façon très luxueuses, de même que les pas de portes. Par l'emploi de matériaux de qualité associés à celui de couleurs diversifiées, les deux architectes s'essayent à singulariser les espaces communs tout autant qu'à renforcer la fierté d'habiter des femmes de militaires, lesquelles se voient contraintes, de par la carrière et l'extrême mobilité de leur mari, à demeurer au foyer.

Sur le sujet plus spécifique du logement social, préconisent-ils encore, il est nécessaire de se soucier de la gestion future des immeubles. Or beaucoup de vitrage coûte cher à l'entretien. » Les deux architectes s'inquiètent des mauvais côtés des règles. Lesquelles, selon eux, en n'intégrant pas la problématique du temps et de l'usage, porteraient en elles leurs propres contradictions. Obtenus après déduction de quelques mètres carrés pris sur l'intérieur, les balcons filants souhaités pour les bâtiments donnant sur le parc, auraient très vite tendance à faire figure de débarras ou de cellier, en héritant ici d'un étendoir pour le linge, là du réfrigérateur cassé.

Les Giudicelli, qui reconnaissent toutefois la nécessité de la coordination « parce qu'elle s'en réfère aux dialogues entre les architectures et au respect de la mitoyenneté », s'en prennent aussi à la méthode. « Les réunions de la coordination se déroulent sans qu'aucun échange n'ait lieu entre les concepteurs bâtisseurs d'une même rue et, comme telles, elles ont tout de la grand messe ». « Les architectes, glisse à ce propos Robain, ne font pas assez preuve de militantisme pour la ville. Peu enclins au débat, ils ne cherchent nullement à discuter et à questionner les notions de limite, de mitoyenneté ou de continuité. » Pour le bonheur de la ville d'aujourd'hui à construire sur celle d'hier, celui-ci propose de convier hommes de cultures et penseurs d'autres disciplines à l'une ou l'autre de ces séances organisées par la coordination.

Mais, conclue Pierre Giudicelli, le plus grand problème de la ZAC n'est-il pas, bien au delà de l'ego de l'architecte, à imputer au temps ? Réalisée sur une trop longue durée, celle de Dupleix, tout particulièrement, aurait bénéficié de plus de cohérence si elle n'avait eu à souffrir des aléas d'une conjoncture économique imprévisible ». L'architecte, qu'il soit coordonnateur ou coordonné, aurait tendance à perdre, autre inconvénient sur tant d'années passées, « force et passion », intensité du geste et goût pour l'engagement dans « l'œuvre collective ».

Œuvre collective ? Difficile de parler d'œuvre collective en tant que telle, puisque le projet est déterminé en amont, avant que n'y participe une très grande partie de ses acteurs. Mais ce défaut indéniable est peut-être, à l'inverse, l'un des atouts de la coordination. Car en passant sans coup férir au-delà des logiques et des intérêts divergents, si ce n'est contradictoires, le règlement amène à faire travailler de concert une somme d'individualités, canalise et ordonne le geste architectural ou commercial au nom de l'intérêt général. C'est le sens même de la règle que de pouvoir composer avec une référence idéale commune. A défaut d'être idéale pour tous, les architectes sont d'accord avec son principe, reconnaissent son bien fondé, sa légitimité. La règle, défiant le temps et les dissensions, garantit le projet et limite jusqu'aux effets néfastes de la crise économique dénoncés par Giudicelli. Ainsi, alors que l'édifice conçu par Hammoutène en tenant compte d'une composition d'ensemble sur papier lui donnant sens et valeur, s'est retrouvé un temps isolé en front de parc – les autres bâtiments ayant tardé à voir le jour – les règles

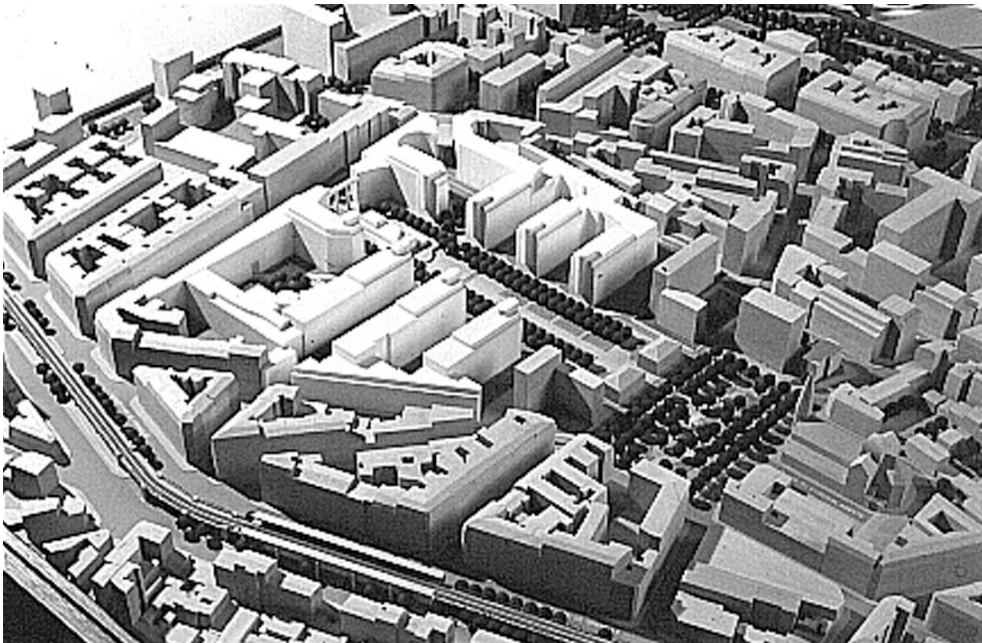
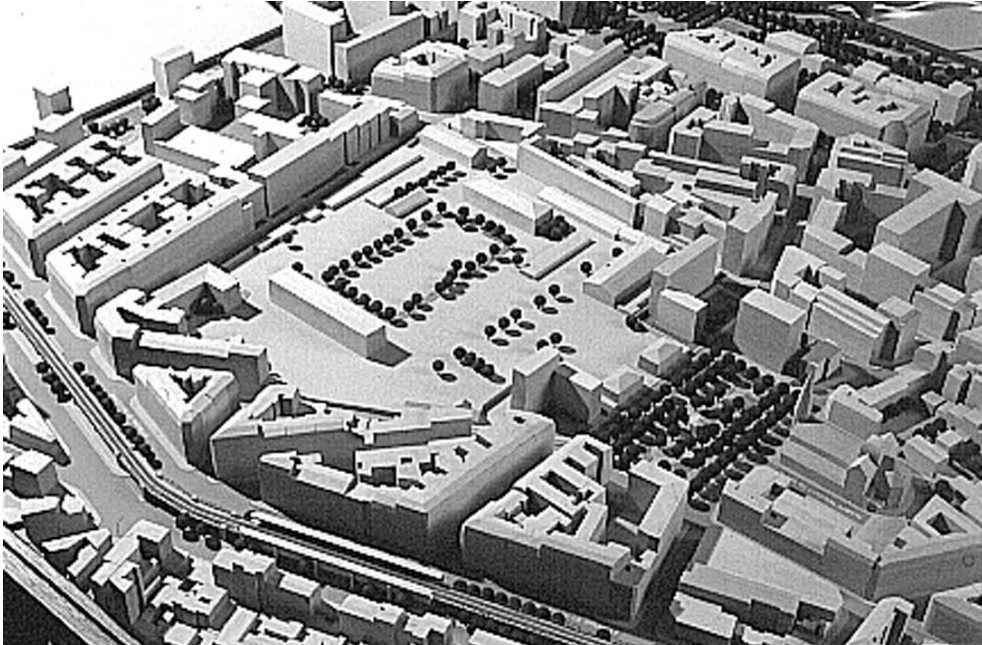
Chapitre 6 La ZAC Dupleix

lui ont assuré, par-delà ces délais impondérables, de conserver une cohérence avec son contexte et ses plus proches voisins.

Dans ce projet détaillé, précisément conçu par Viguié, aucun des architectes ne s'est senti à l'étroit. Certes, les règles, qui découlent d'un projet théorique, ne résistent pas toutes à l'épreuve de la réalisation, au prix de quelques entorses de dernier instant, plus ou moins avouées ou avouables. Ce qui impose, pour ne pas laisser les architectes dans un dialogue par définition restreint avec un règlement écrit, une présence soutenue de l'architecte coordonnateur, seul à même d'adapter, voire d'enrichir le projet global en fonction des imprévus et des opportunités circonstanciés. « Une règle rigide, une pratique molle », disait Tocqueville pour définir l'Ancien régime. Un syndrome guettant toute réglementation trop précise.

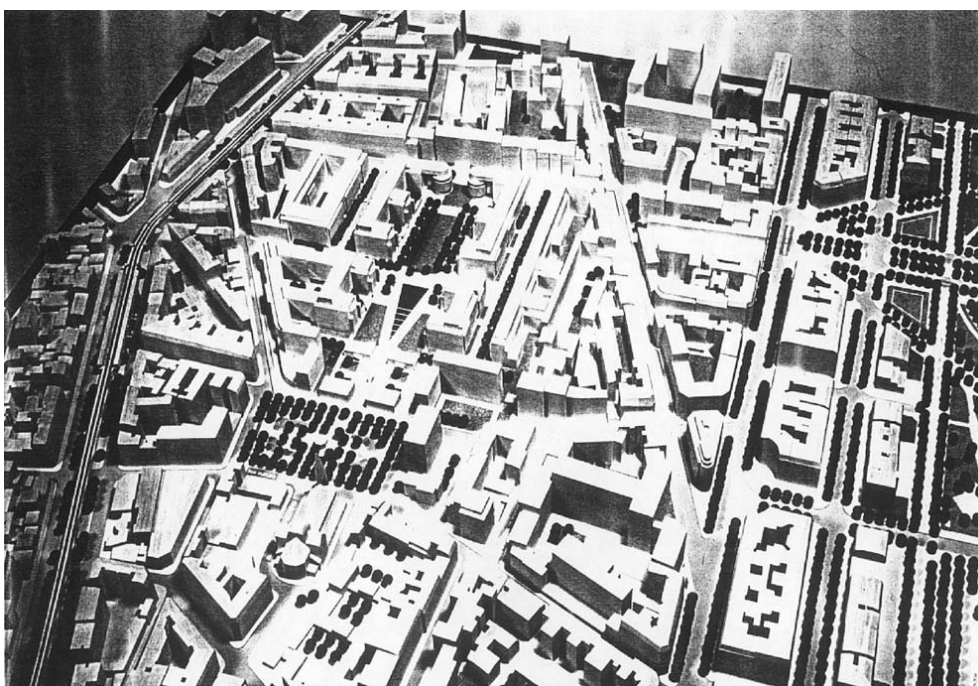
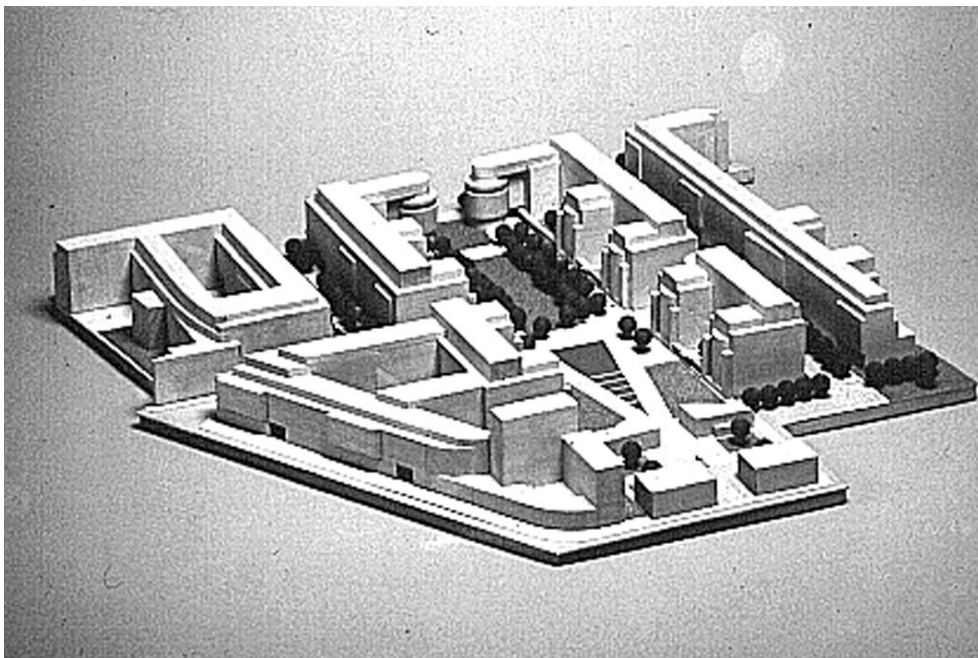
Chapitre 6 La ZAC Duplex

Maquette du site avant travaux et maquette du site avec une préfiguration en volume de l'option arrêtée par l'Apur avant la nomination de l'architecte coordinateur.



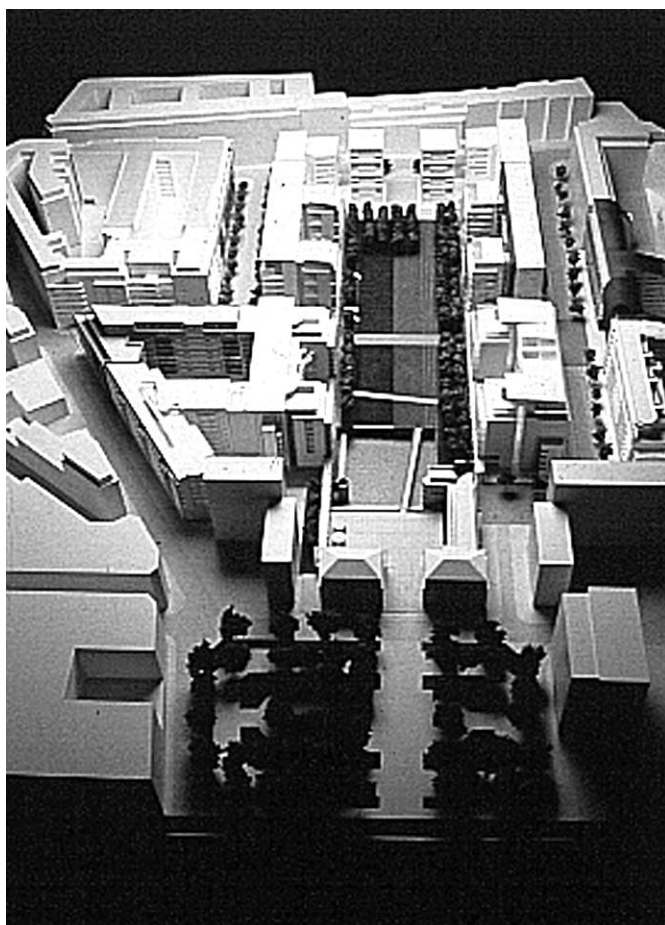
Chapitre 6 La ZAC Duplex

La maquette de préfiguration exécutée par l'agence Viguiet et Jodry sur la base des études de l'Apur, seule et dans le site.



Chapitre 6 La ZAC Duplex

Champ et contre-champ de la maquette d'assemblage des immeubles.





Principe de mitoyenneté: le tissu nouveau rencontre le tissu ancien dans un délicat bâti.



Principe d'« auto-mitoyenneté »: entre le drappé de cuivre et le bâtiment voisin, l'immeuble d'architecture Studio assure la transition avec son voisin par une trame d'écriture dépouillée par rapport au registre du bâtiment auquel elle appartient.

Chapitre 6
La ZAC Duplex



Mitoyenneté sur rue (à gauche) et mitoyenneté sur cour (à droite) des immeubles de Roland Schweitzer et Pierre-Louis Faloci.



Mitoyenneté sur rue (à gauche) et mitoyenneté sur cour (à droite) des immeubles de Claude Vasconi et Franck Hammoutène.

■ DUPLEIX

Interview de Jean-Paul VIGUIER, architecte coordonnateur

Propos recueillis par André Lortie

Pourriez-vous rappeler les questions posées au début de votre mission, les grands objectifs que vous avez définis et la méthode mise en place pour les atteindre ?

La mission de coordination de la ZAC Dupleix que m'a confiée la Ville de Paris s'inscrit dans la stricte continuité du travail de définition mené en amont par l'Atelier parisien d'urbanisme. Il allait de soi qu'en acceptant cette tâche, je m'engageais à ne pas remettre en question les acquis du projet. Au contraire, en m'appuyant sur ceux-ci, je me suis efforcé d'ajouter une nouvelle strate de définition à cette démarche.

Mon travail s'est développé à deux niveaux. Celui de la mise en place d'un tracé précis et d'une géométrie rigoureuse, d'abord, et, ensuite, par l'élaboration d'une discipline des assemblages de volumes, sous-tendue par une certaine harmonie des matériaux. Ceci en laissant cours à toute liberté formelle.

Les indications de volume et de matériaux ont été rassemblées dans un cahier de directives architecturales. Quant au tracé, il va au-delà du simple découpage, dans la mesure où il est générateur des liens qui unissent immeubles et espaces publics.

Mais une étape déterminante de notre approche est d'avoir vérifié en maquette les options que nous proposons; une sorte préfiguration qui nous permettait de démontrer à l'aménageur que notre approche était vraisemblable, tout en renforçant notre position vis-à-vis des architectes appelés à intervenir.

Comment concevez-vous le rôle de coordonnateur ? Cette perception a-t-elle évolué avec le déroulement de votre mission ?

Lorsque le directeur de l'Aménagement urbain de l'époque, Alain Grellety Bosviel, m'a contacté pour savoir si j'accepterais d'assumer la coordination de la ZAC Dupleix, il m'a averti qu'il s'agissait d'une mission strictement personnelle. Je me suis, en effet, rapidement trouvé seul à défendre la cohérence d'un projet, soit au nom de la Ville et de l'aménageur face à des architectes que je rencontrais individuellement, soit face à la Ville au nom des architectes dont les projets avaient été arrêtés en accord avec moi.

Enfin, mes rapports avec l'aménageur se sont déroulés en deux phases: la première a été celle de l'élaboration du projet, sur la base d'intentions urbaines précises, tandis que la seconde a été celle de la mise au point technique, administrative et juridique.

Prendre la responsabilité de la coordination d'une ZAC, c'est mettre en œuvre un plan d'aménagement qui préexiste plus ou moins. Comment avez-vous assumé cette « succession » ? Pensez-vous que les conditions puissent en être améliorées et comment ?

La succession de l'Atelier parisien d'urbanisme allait de soi. Les emprises, les plafonds de hauteur, les densités et les principales occupations du sol étaient déterminées, et il m'appartenait de définir les règles d'architecture et de coordination. Cela n'a pas empêché que lors de l'étape de préfiguration, devant les volumes issus de la traduction des données héritées de l'Apur, les élus du 15^e arrondissement demandent qu'un étage soit retiré sur l'ensemble des immeubles.

Il me semble que cela est le résultat normal d'un travail de ce type, dont la qualité repose sur le mûrissement. Pour le coordonnateur, il ne s'agit pas de modifier, mais de transcender l'héritage de l'Apur.

La coordination est d'abord une forme d'intervention sur l'espace public. À votre avis, jusqu'où est-il légitime et possible d'aller dans ce domaine ?

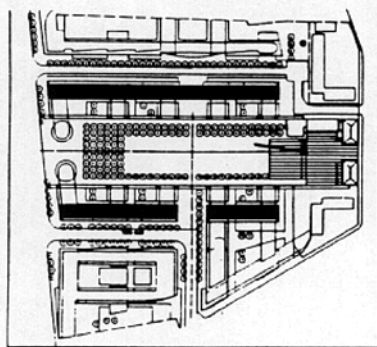
Nous avons poussé loin la définition de l'espace public. Par un travail sur les tracés et sur le découpage parcellaire (symétrie architecturale de part et d'autre du jardin, immeubles axés sur les voies, etc.), mais aussi par certaines servitudes, telle que celle des halls traversants, ouverts entre rue et jardins privés, eux-mêmes en continuité du jardin public. Ces subordinations suffisent à faire exister ce jardin central en cohérence avec le reste. Trop d'exubérance risquerait ici de mettre en péril l'harmonie de ces liens progressifs entre le public et le privé.

Cette cohérence interne n'a de sens que si les rapports avec le quartier sont harmonieux. C'est tout un travail de microchirurgie qui a été fait aux limites de la ZAC, dans les raccords de volumes et d'alignements, mais aussi dans le respect de l'espace public, non seulement depuis l'espace public, mais aussi depuis l'espace privé. En effet, nous avons respecté les vues que pouvaient avoir les résidents depuis leur logements, tel que dans l'adossement à la barre de logement de la rue Morieux, qui a été négocié au plus près, notamment grâce à un travail exceptionnel des juristes de la SEMEA XV.

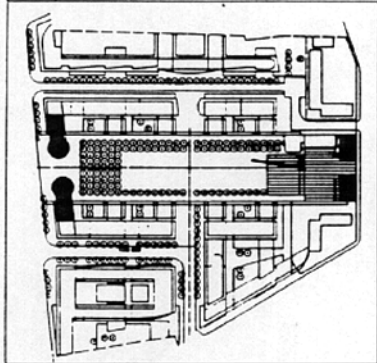
Comment appréciez-vous les résultats obtenus? Le travail de vos confrères vous paraît-il avoir réalisé vos desseins ?

Il va sans dire que les réactions de mes confrères ont été divergentes. Certains ont joué sans regrets sur les règles de la coordination, tandis que d'autres étaient plus réticents à s'y plier. Le quartier terminé, je crois que les objectifs que je m'étais fixés sont atteints: rigueur des tracés, cohérence géométrique, harmonie des matériaux et liberté formelle.

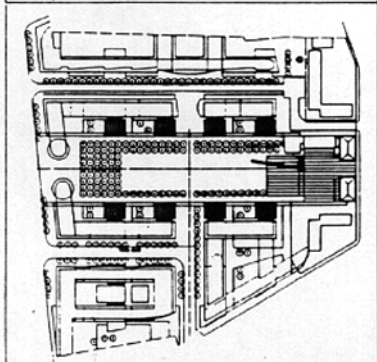
Jean-Paul Viguier, principe d'organisation du bâti en périphérie du jardin.



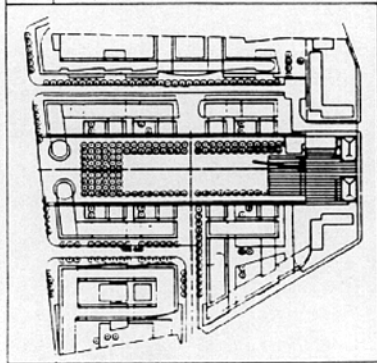
A Le fond de scène



B Les portes du parc



C Les « ailes »

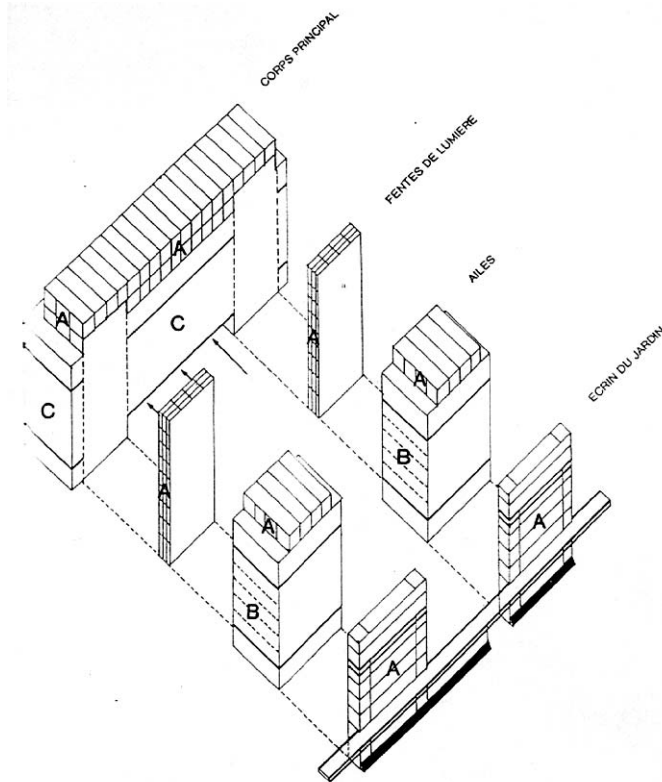


D Les écrans (façade et arcade)

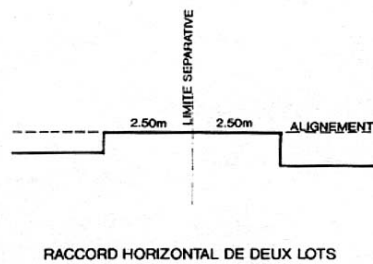
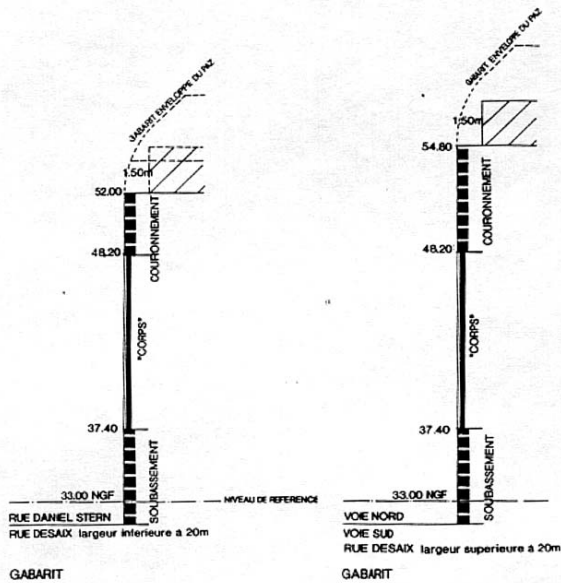


Chapitre 6 La ZAC Duplex

Jean-Paul Viguier, principe de décomposition des bâtiments en périphérie du jardin.



Jean-Paul Viguier, principes de traitement des façades sur les voies périphériques sud et nord, et sur les rues Daniel-Stern et Desaix (<20 m et > 20 m), en coupe (gabarit) et plan (mitoyenneté).



■ DUPLEIX

Résumé des prescriptions architecturales

L'axe central a été dégagé de façon à créer un véritable jardin de ville conçu à l'échelle du quartier, avec pour portes, côté place Dupleix, le parvis d'entrée encadré par des volumes bas (équipements publics, pavillons hérités de l'ancienne caserne Dupleix) et, côté rue Desaix, une césure dont le traitement verrier et métallique des bâtiments adjacents vise à renforcer la transparence du jardin sur la rue. Le bâti, sur ses pourtours, y est décliné en autant d'éléments ou limites susceptibles d'organiser la multiplicité des contacts ville-jardin. Il revêt, en bordure des voies périphériques, une typologie et une volumétrie régulière, destinée à assurer l'attache de l'opération au tissu existant.

L'enceinte bâtie donnant sur le parc et ses fonctions de limite de jardin

Le bâti en contact avec le jardin adopte une morphologie en forme de peigne. Il est rythmé par des « ailes », pièces construites en avant du corps principal, qui se répètent de manière ordonnancée. Des cours-jardins sont aménagées entre ces ailes en concertation avec le paysagiste du jardin. Personnalisées, celles-ci reflètent l'intériorité et la singularité du projet.

Le corps principal constitue, en fonds de scène, la paroi extrême du jardin. Il définit le linéaire de rue et est interrompu par deux césures transversales qui forment les portes latérales du jardin. De dimension urbaine, son écriture laisse entrevoir, en rez-de-chaussée, le jardin depuis la rue.

Un élément volumétrique d'une épaisseur de 2,5 mètres est posé sur le devant de la façade donnant sur le jardin. Servant de filtre entre l'espace public et l'espace privé, il permet de constituer un ensemble ordonné et d'exprimer la pluralité d'expression des différents concepteurs. Une galerie piétonne, édifiée sur toute la longueur des rez-de-chaussée, contribue avec l'alignement d'arbres du jardin à accentuer cette unité.

Espaces tampons entre les deux corps de logements, volumes transparents de faibles épaisseurs, les « fentes de lumière » marquent la limite visuelle réelle du jardin et la ponctuent par un effet de balisage. Elles correspondent à un espace de desserte de logements.

L'expression, en périphérie, d'une architecture de type urbain

Le principe, sur les îlots périphériques de la ZAC, est de ne pas chercher de singularité mais au contraire d'exprimer un ordre général régulier. Les seuls événements architecturaux correspondent aux traitements plus spécifiés des pignons, bâtisses d'angle ou d'extrémité de rue, dans le cas de la voie nord (rue R.-G.-B.-Shaw), des porches d'entrée sur lesquels viennent s'aligner verticalement les retraits de façades et l'élément positionné au droit de passage menant un jardin public.

Les bâtiments sont construits sur rue à l'alignement pour 50 % au moins des surfaces de façade comprises entre le sol et les côtes 54,80 ou 52,00. De larges transparences favorisent les vues sur les jardins intérieurs.

Calme et résidentielle, la rue R.-G.-B.-Shaw exhibe au pied de ses immeubles des jardins privés traitées de façon unifiée. Les façades de sa bordure sud-ouest s'opposent à celle au nord-est, lisse, en adoptant une composition de pleins et de creux, propres à assurer l'intégration des loggias.

Des registres, gabarits et matériaux spécifiques

Sur l'ensemble de la ZAC, la cote 37,40 NGF définit l'arrêt des soubassements, la cote 48,20 NGF la limite inférieure des couronnements. La première ligne de crête à la cote 54,80 NGF (52,10 NGF pour la rue Stern) est marquée par un retrait (1,50 m minimum sur rue).

Un linéaire de raccordement de 2,50 m à l'alignement de part et d'autre des limites séparatives est imposé entre les différentes opérations.

Les façades sur jardins, les fentes sur parties communes, les façades des rez-de-chaussée en retrait (halls-commerces), les façades des retraits en couronnement sont à structures métalliques avec remplissage de pierre grise soutenue. Les produits verriers y sont majoritaires.

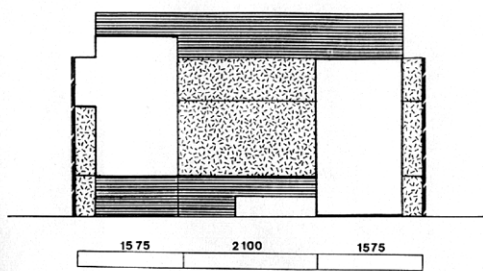
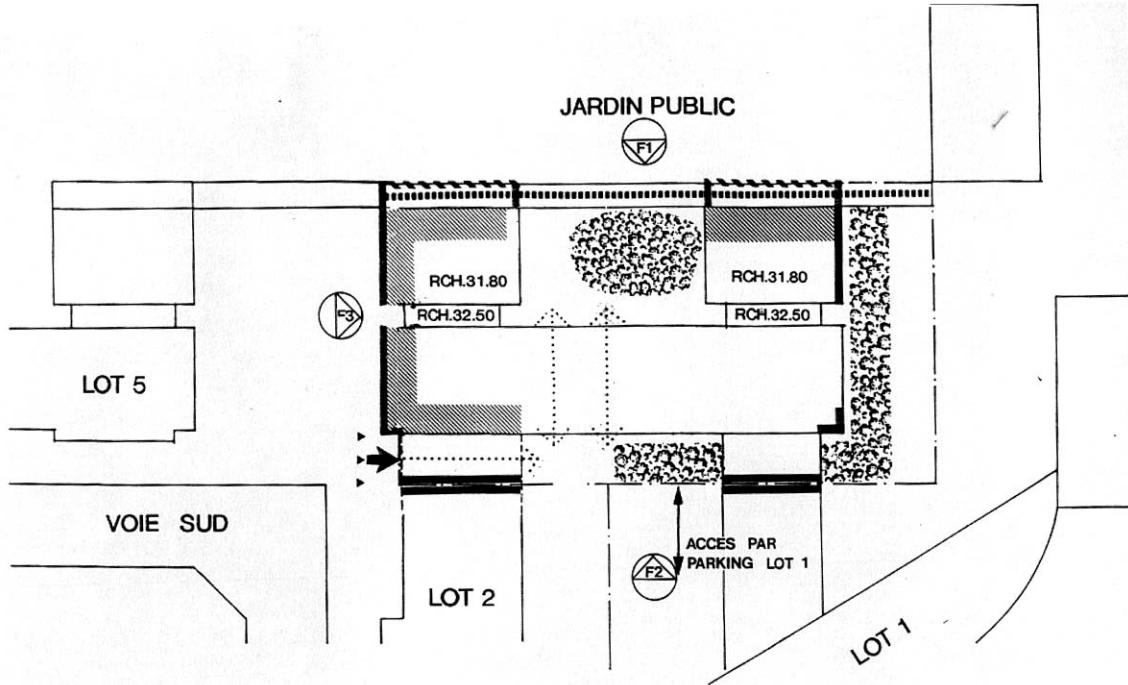
Les façades sur rue sont à structures traditionnelles avec finition pierre à 40 % et complément en béton ou enduit avec marquage de joints horizontaux. La teinte claire est dominante et il y a rappel de la teinte foncée en dessous de la cote 37,40 NGF et au dessus de la cote 48,20 NGF.

Les « ailes » sur jardins sont à structure traditionnelle avec finition de pierre claire et foncée en proportion équivalente avec un soubassement et une bande haute à dominante foncée.

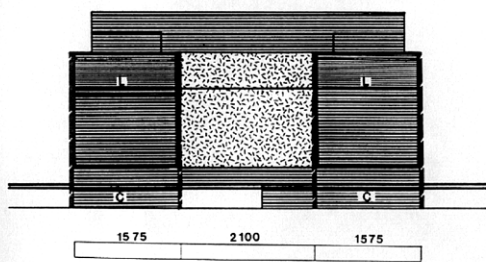
Les matériaux doivent être de qualité : métal laqué, menuiseries extérieures de teinte foncée uniforme, verre clair, pierre blanche ou grise soutenue identique sur l'ensemble des programmes, béton avec granulats assimilés à la pierre, enduits limités aux zones de retrait des façades...

Chapitre 6
La ZAC Duplex

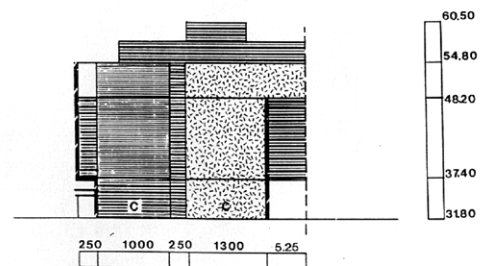
Exemple de résumé des prescriptions architecturales: les indications concernant le lot n° 4, en plan et en coupe (Franck Hammoutène, architecte).



F2



F1 FAÇADE SUR JARDIN PUBLIC



F3

Chapitre 7

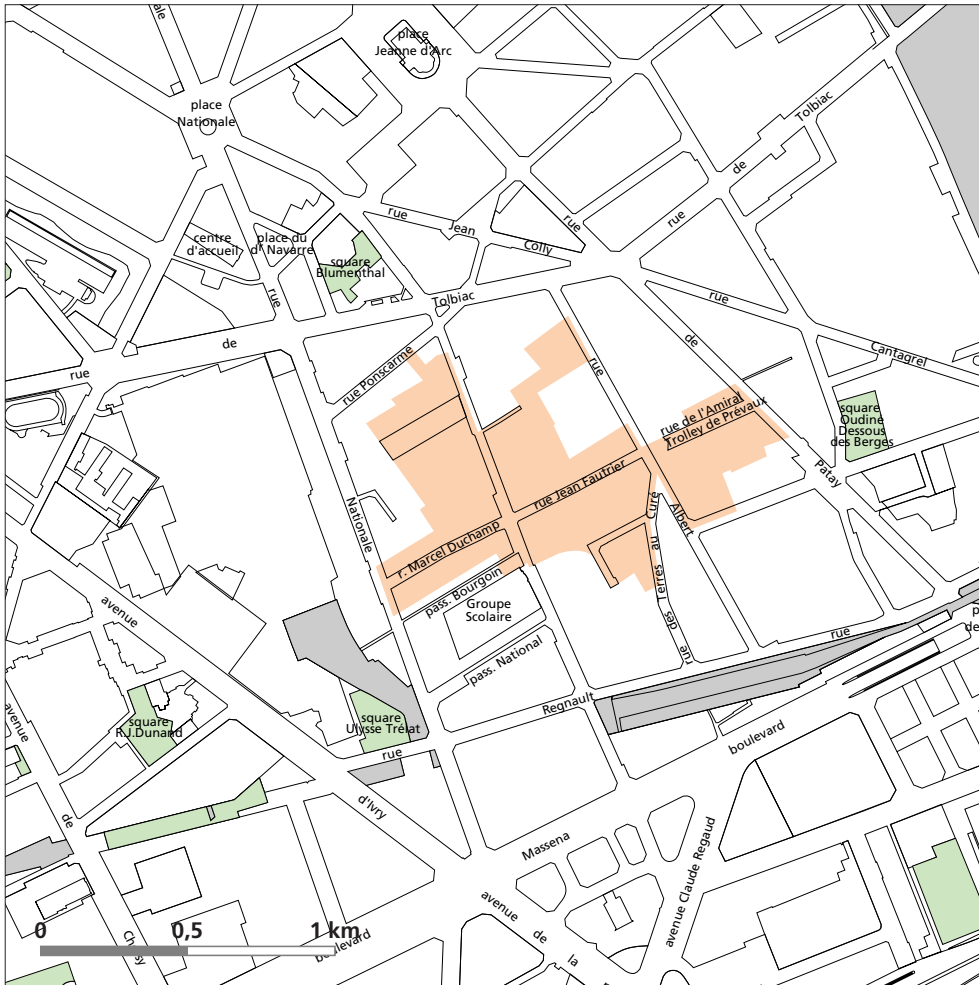
La ZAC Château-des-Rentiers

Chapitre 7

La ZAC Château-des-Rentiers

Le quartier Château-des-Rentiers s'est développé de part et d'autre de la rue du même nom. Quadrillé par les rues de Tolbiac au nord, Regnault au sud, Nationale à l'est et Patay à l'ouest, il est resté à l'écart des grandes transformations du treizième arrondissement. Il a sauvé, à l'ombre des Olympiades, ses caractéristiques d'ancien faubourg. Érigé sur un parcellaire étroit et étiré en longueur, vestige du tracé des cultures maraîchères, il offre un pittoresque entrelacs de maisons basses, d'immeubles de rapports, de fabriques et d'ateliers. Ce bâti, en partie vétuste, devait être rénové. Le nombre important de terrains municipaux, conjugué à des opérations immobilières peu respectueuses du contexte, ont conduit la municipalité à appréhender les transformations dans un plan d'aménagement d'ensemble. La ZAC, initialement prévue à 18 hectares, a été fortement revue à la baisse – 6 hectares – en raison notamment d'une importante mobilisation de la population. Les études, engagées dès 1985, ont été lancées avec différentes hypothèses d'aménagement en concertation avec les associations d'habitants. La ZAC a été créée en 1988 et, avec la construction d'environ 650 logements (PLA, 55 % ; logements de catégories intermédiaires, 25 %) et de petits équipements de proximité (crèche, école...), elle entendait préserver la fonction résidentielle du quartier. La mise à disposition de 8000 à 9000 m² de locaux artisanaux et industriels devait également permettre de dynamiser l'activité locale. Dépourvu jusqu'alors de jardin public, un apport substantiel de verdure était prévu avec la réalisation d'un square (environ 3000 m²) à l'angle de la rue Château-des-Rentiers et de la seule et unique voie créée afin d'améliorer la déserte du site. Le réseau viaire était, en effet, jusque là essentiellement composé de voies de transits reprenant les anciens cheminements qui allaient du village d'Ivry à Paris.

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers



**CHATEAU DES RENTIERS
UNE ZAC DIFFUSE
13^e**

Pierre MICHELONI

Située dans le 13^e arrondissement, la ZAC Château-des-Rentiers est contenue à l'intérieur d'un périmètre composé de cinq voies : la rue Nationale à l'Est, les rues Ponscarme et de Tolbiac au Nord, les rues de Patay à l'Ouest et Regnault au Sud. Elle couvre un territoire de 6,3 hectares et se développe sur trois îlots. Elle ne contient aucun programme exceptionnel, mais représente une quantité importante de logements (660 logements pour la plupart aidés), 8 000 à 9 000 m² de planchers hors œuvre de locaux d'activités, un square de plus de 3 000 m² et un équipement pour l'enfance.

Les études ont débuté en 1985 et la ZAC a été créée en 1988. Elle est devenue opérationnelle l'année même. Contrairement à Reuilly ou à Bercy, elle ne s'identifie pas comme une enclave présentant des limites urbaines visibles, mais plutôt comme un tracé à l'intérieur d'un tissu urbain déjà constitué. Ses deux éléments d'identification sont une rue transversale et un square.

Banale dans sa forme et modeste dans ses ambitions, cet aménagement a pourtant été l'un des plus difficiles à mettre en place et à négocier avec les habitants de l'arrondissement ; d'une part, parce qu'il concernait un nombre important de parcelles, d'autre part, parce que la population contestait le bien fondé d'une forte intervention de la ville sur son quartier.

■ LES RAISONS D'UN PROJET

Dès lors, on peut se demander pourquoi la Ville a maintenu sa volonté de réaliser cet aménagement. La raison essentielle a été de mettre en valeur cette partie du 13^e arrondissement, en conformité avec les objectifs qu'elle s'était fixés dès 1983 au travers du Plan de l'Est de Paris, et de ne pas la laisser se détériorer au gré d'opérations immobilières privées de bureaux qui commençaient à voir le jour et ce, malgré un coefficient d'occupation du sol dissuasif pour ce type de programme. Cette situation entraînait une diminution progressive du parc de logements et la disparition des petites activités artisanales et industrielles qui s'y trouvaient.

De plus, ces opérations, constituées à partir d'un remembrement de parcelles et suivant une application stricte des possibilités offertes par le POS, commençaient, par leur importance et leur fréquence, à perturber considérablement le paysage d'ensemble de ce site. Il suffit, pour s'en convaincre, de considérer les rives bâties de la rue Albert et de la rue de la Terre-au-Curé, où les jeux d'échelles, d'écritures architecturales et de hauteur des constructions, ont déstructuré, pour une bonne part, le paysage de ces voies.

La Ville souhaitait intervenir afin de guider son évolution, l'aider à se transformer harmonieusement, tout en favorisant la construction de logements. Elle décida de le faire à partir d'un projet d'ensemble et grâce à la procédure de ZAC.

■ LES DONNEES DU SITE

Cette partie de la commune d'Ivry, annexée à Paris en 1860, n'avait fait l'objet d'aucun projet d'embellissement et s'était ainsi développée sur elle-même par simple élargissement des voies, tout en gardant intact une grande partie de son tracé rural et de son

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

découpage parcellaire. Il n'existait aucun espace public majeur, sinon deux lieux situés sur ses limites : la rue de Tolbiac au Nord et le boulevard Masséna au Sud.

Au moment de l'aménagement, la morphologie d'ensemble de ce quartier pouvait être décrite ainsi :

- Un réseau réduit de voies, constitué par quelques rues tracées parallèlement entre elles et aux courbes de niveaux, disposées longitudinalement depuis la périphérie vers le centre de la ville. Cette trame délimitait des îlots présentant de très grandes emprises au sol. Par exemple, l'îlot contenu par les rues du Château-des-Rentiers, Albert et des Terres-au-Curé, présentait une largeur de 150 mètres à son point le plus large pour une longueur de 450 mètres, sans qu'aucune traversée intermédiaire ne permette de le franchir.
- Une trame foncière relativement dense et homogène, organisée sur un découpage parcellaire étroit et profond hérité de l'ancienne occupation rurale et disposée perpendiculairement aux courbes de niveaux.
- Un réseau bâti hétérogène et de qualité médiocre, relativement bas, composé de logements (souvent vétustes et de petite taille), d'activités et d'entrepôts.

Le tissu présentait néanmoins quelques ensembles architecturaux intéressants comme celui du passage Nationale et celui du passage Bourgoin, ou un ensemble d'HBM le long de la rue Château-des-Rentiers, ou encore, des séries de maisons organisées autour de cours communes ou de passages sur des parcelles profondes.

Le quartier implanté sur une croupe de relief descend doucement depuis la rue du Château-des-Rentiers jusqu'à la rue Albert pour ensuite plonger fortement vers la rue de Patay jusqu'à la rue du Chevaleret.

■ QUELQUES BESOINS FONCTIONNELS... ET UNE OPPORTUNITE FONCIERE

Deux nécessités fonctionnelles sont immédiatement apparues au travers de l'analyse de ce site : celle d'une liaison transversale qui relierait directement le quartier de la rue Nationale à l'Est avec celui de la rue de Patay à l'Ouest et celle d'un jardin public dont cette partie du 13^e arrondissement était totalement dépourvue.

A ces deux nécessités se sont associées deux volontés de la Ville :

- construire un programme important de logements sociaux, dans le respect du caractère du lieu, en cherchant notamment à mettre en place un système de constructions basses avec jardin en cœur d'îlot,
- favoriser le redéploiement d'activités industrielles et artisanales qui perduraient encore dans le secteur mais qui risquaient de disparaître si la Ville ne donnait pas une impulsion en ce sens.

La Ville possédait sur le site plusieurs grands terrains dont les fonctions devaient être restructurées et déplacées et qui pouvaient être en grande partie libérés. L'ensemble de ces terrains représentait une emprise de 1,5 hectare. C'est à partir de ces terrains que s'est développé le projet d'aménagement du secteur.

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT

Ce fut un projet négocié dès le départ entre la Ville et les habitants. Plusieurs projets ont été proposés et discutés ; ils étaient tous issus d'une même problématique : celle de relier, dans un même trajet, la rue Nationale avec la rue Patay. Mais il était bien évident, dès le départ, que cette liaison ne devait pas avoir simplement un rôle distributif. Grâce à la création du jardin public, elle devait constituer le lieu d'identification qui manquait à cette partie du 13^e arrondissement et devenir le centre de vie du quartier. De plus, cette

liaison, en fractionnant les îlots, contribuait à leur donner des dimensions et une échelle plus conforme à un véritable usage urbain.

Ici le projet était contenu dans le site mais il fallait le révéler. « Ecrire sur l'écrit » en s'appuyant au maximum sur les tracés existants, telle a été la démarche employée pour le faire émerger. A Reuilly le site était vide, on lui a donné un sens en le reliant aux quartiers qui l'entouraient. A Bercy le site était écrit, il a fallu le réinterpréter dans un ordre monumental. A Château-des-Rentiers le site était en grande partie occupé, il a fallu dégager un sens à un tissu déjà existant. La trame des voies conjuguée avec celle du découpage parcellaire a donné l'ordre géométrique à partir duquel s'est structuré le projet d'aménagement. C'est celui d'une grille sensiblement orthogonale où sont venus s'inscrire les nouveaux constituants du tissu, c'est-à-dire : la voie transversale, le square et les diverses opérations immobilières.

Plusieurs séances de concertation ont été nécessaires pour faire approuver le projet par les habitants et la négociation s'est jouée autant sur le contenu de l'aménagement que sur son emprise dans le quartier. Au niveau des objectifs, beaucoup de personnes critiquaient le principe de créer une nouvelle rue « où les enfants se feraient écraser par les voitures... », à une vingtaine de mètres et parallèlement au passage Bourgoin, comme aussi celui de créer un square à cet endroit de l'arrondissement « où chacun possède un petit jardin privé et qui sera nécessairement mal fréquenté... » étant donné la présence voisine du centre d'hébergement Nicolas-Flamel.

Mais ces critiques ont été facilement surmontées, surtout après la décision de déplacer le centre d'hébergement à la Poterne des Peupliers, et c'est sur le nombre de parcelles concernées par l'aménagement que se sont focalisées rapidement les discussions. La négociation s'est alors focalisée sur les limites du projet ; entre les parcelles qui devaient être nécessairement maintenues dans l'emprise du projet et celles qui pouvaient en être retirées. A partir d'un certain moment, l'évolution du projet s'est mesurée non plus en terme de structuration interne mais plutôt en terme d'emprise de la ZAC et de la DUP. Si les premiers projets occupaient une emprise d'une dizaine d'hectares, le projet final n'en représente plus que les $\frac{2}{3}$.

■ L'AMENAGEMENT ET LA COORDINATION

Le projet urbain accepté et la ZAC créée, son aménagement a été confié à la SEMAPA et la coordination de l'ensemble de ses espaces publics et de ses espaces privés à l'équipe d'architectes : L.L.T.R (Loth, Leboursicot, Testas et Robert).

A Bercy ou Reuilly, il a fallu créer un tissu urbain totalement neuf sur des sites presque vides de constructions et donc mettre en place un vocabulaire et une syntaxe architecturale spécifique, forte et autonome pour tenir le lieu et contribuer à lui donner une consistance urbaine. Le travail typologique a donc été très important. A Château-des-Rentiers, au contraire, le travail typologique a été beaucoup plus modeste car la forme urbaine existait en limite immédiate des parcelles à construire, elle était même contenue à l'intérieur du projet d'aménagement ; elle réglait la dimension des lots, guidait l'échelle des constructions et obligeait la disposition des nouveaux volumes bâtis.

Ici l'écriture typologique était en grande partie définie par le tissu environnant qu'il suffisait d'interroger et de prolonger ; hauteurs, héberges et profils des bâtis existants ont dicté les cahiers des charges des nouvelles constructions. Le travail de coordination a souvent consisté en une étude de faisabilité et de volumes capables à partir des données réglementaires édictées par le PAZ.

■ LA CONSTITUTION DE LA VOIE TRANSVERSALE

C'est l'épine dorsale du projet. Cette voie est constituée par l'assemblage de trois rues nouvelles mises bout à bout et qui ont produit un cheminement continu depuis la rue Nationale jusqu'à la rue de Patay. Ce cheminement présente une longueur de 450 mètres et un dénivelé d'une dizaine de mètres. Il est composé de trois parties distinctes :

- La rue Marcel-Duchamp qui est circulée et relie la rue Nationale à la rue du Château-des-Rentiers. C'est sur la rive nord de cette rue qu'a été implanté le nouveau jardin public. Cette rue est horizontale.
- La rue Jean-Fautrier qui est piétonne et relie la rue du Château-des-Rentiers et la rue Albert.
- La rue de l'Amiral-Trolley-de-Prévaux, qui est piétonne et relie la rue Albert et la rue de Patay.

Un traitement paysager d'ensemble unit ces trois séquences (matériaux, calepinage, arbres d'alignement...) afin de leur assurer une continuité urbaine. Plusieurs concours d'architecture ont permis de définir la totalité de l'enveloppe bâtie de ces trois rues.

La première étape de constitution de cette voie et la plus importante, a eu lieu dès la création de la ZAC, sur des terrains appartenant à la Ville de Paris et mitoyens au passage Bourgoin. Elle a permis la réalisation de la rue Marcel-Duchamp et des constructions qui la bordent. Cette opération a initié l'aménagement du secteur et la restructuration de tout ce quartier. Elle lui a donné son premier niveau d'identification. Pour sa réalisation, la Ville a lancé un concours entre cinq équipes d'architectes. Les associations de riverains ont participé à la commission technique d'analyse des projets.

Le programme demandait la construction de plus de 80 logements PLA et d'une dizaine d'ateliers d'artistes. Le maître d'ouvrage était la RIVP ; c'est l'équipe d'architectes, constituée par Patrick Céleste et Dominique Blanc, qui a été lauréate de cette consultation. La construction de cette rue s'est achevée en 1993.

Parallèlement à cette opération, la rue Jean-Fautrier a été percée. La cour de l'ensemble HBM a été ouverte à la circulation piétonne et traitée en espace public. Celui-ci se prolonge jusqu'à la rue Albert avec une légère pente. Il est bordé, sur sa rive sud, par une opération de logements et, sur sa rive nord, par un équipement scolaire.

La rue de l'Amiral-Trolley-de-Prévaux débute par un bâtiment à l'alignement de la rue Albert occupé par une dizaine d'ateliers d'artistes. Il est entaillé, en son centre, par un passage piéton public qui se poursuit jusqu'à la rue Patay. Une série d'escaliers absorbe le dénivelé très important existant entre ces deux rues. Trois opérations de logements sociaux bordent cette voie.

Quant au jardin de quartier, la restructuration, moins importante que prévue du centre Nicolas-Flamel, a permis d'agrandir légèrement son emprise tout en ménageant une constructibilité supérieure de logements sur son pourtour. D'une surface d'environ 3000 m² et de figure carrée, il est ouvert sur la rue Marcel-Duchamp et la rue du Château-des-Rentiers. Il est bordé sur ces deux autres côtés par des opérations de logements.

■ LES OPERATIONS PONCTUELLES

Parallèlement à ce cheminement transversal, la plupart des autres opérations ont été réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Elles complètent un îlot, traitent l'un de ses angles, ou densifient l'une de ses parcelles. Dans tous les cas, ces opérations contribuent à la transformation et à la valorisation du tissu de cet ancien faubourg de la ville dans le respect de son paysage existant.

Cet aménagement a été l'occasion de redécouvrir les vertus du parcellaire dans la composition de la ville et dans la constitution des nouveaux tissus bâtis. En effet, cette ZAC, qui s'est « insinuée » dans ce quartier du 13^e arrondissement, a dû composer pour une bonne part avec le parcellaire existant dont une des caractéristiques est de présenter une grande quantité de parcelles profondes. Le thème de la parcelle profonde a donc été décliné dans plusieurs opérations.

L'une de ces opérations les plus intéressantes est celle menée par la RIVP avec l'architecte Livio Vacchini, rue Albert. Elle correspond à un programme de 57 logements PLS, 7 ateliers d'artistes et 2 locaux commerciaux. La parcelle, large de 45 mètres et profonde de 50 mètres, était bordée sur ses trois côtés intérieurs par les héberges des constructions mitoyennes. L'architecte a disposé son bâtiment de logements à l'alignement de la rue comme le demandait le règlement tandis qu'il a occupé, en totalité, l'arrière de la parcelle par une série de constructions basses constituées d'ateliers d'artistes et de cours organisées sur une trame répétitive de pleins et de vides, lamellaires et parallèles, à l'image de l'ancien parcellaire qui y était auparavant installé.

■ EN GUISE DE CONCLUSION

L'aménagement arrive à son terme, la presque totalité des opérations étant achevée ou en voie de l'être. Château-des-Rentiers a été un projet conflictuel et passionnel. Il a été discuté point par point avec les habitants. C'est un projet négocié et la négociation a été émotionnelle car elle touchait directement les habitants de cette partie de la capitale qui étaient encore traumatisés par les rénovations brutales dont avait été victime leur arrondissement, autour de l'avenue d'Italie et de la rue de Choisy dans les années 60 et 70, elle touchait plus particulièrement ceux du quartier Château-des-Rentiers qui avaient échappé, de justesse, à l'opération des Olympiades et à sa dalle qui s'était arrêtée au droit de la rue Nationale.

Deux faits tendent à prouver que cet aménagement est une réussite :

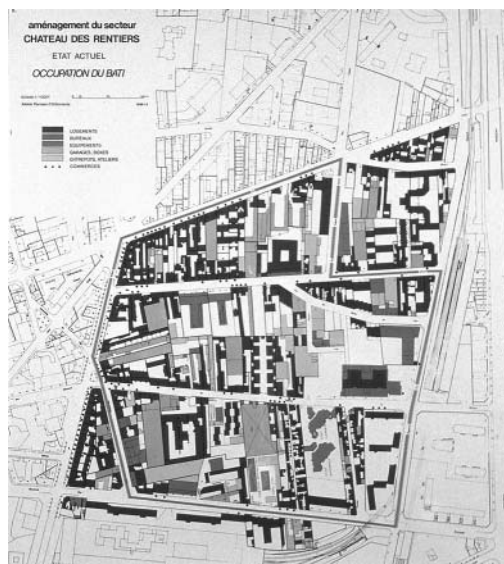
- Premièrement, parce qu'il ne se distingue pas du tissu urbain qui l'entoure, il s'y développe et s'y dissout sans présenter de morphologie exceptionnelle. Ici, la ZAC est introuvable et n'apparaît absolument pas comme une pièce rapportée dans la ville comme on peut le déplorer pour certains aménagements. Les habitants de cette partie du 13^e arrondissement ont conscience d'habiter dans un quartier traditionnel de Paris et non pas dans une ZAC.
- Deuxièmement, parce que tout le monde en revendique plus ou moins la paternité, depuis les associations de défense qui l'ont autrefois combattu, jusqu'aux architectes qui y sont intervenus.

La fête de la rue Marcel-Duchamp qui a lieu tous les ans en automne, depuis 1995, montre l'adhésion de la population au projet. Cette rue, dont le principe avait été contesté par les habitants au début des négociations, est devenue, dès sa réalisation, le lieu d'identification majeur du quartier. Au départ refusé et au final revendiqué, cet aménagement a accompli un trajet initiatique peu banal allant du rejet catégorique à l'acceptation sans condition. En fait, le but de cet aménagement était simplement de « tisser la ville » et l'aider à se transformer en la faisant évoluer sur elle-même, sans heurts morphologiques ni fracas médiatiques. Les résultats obtenus semblent indiquer que le but a été atteint.

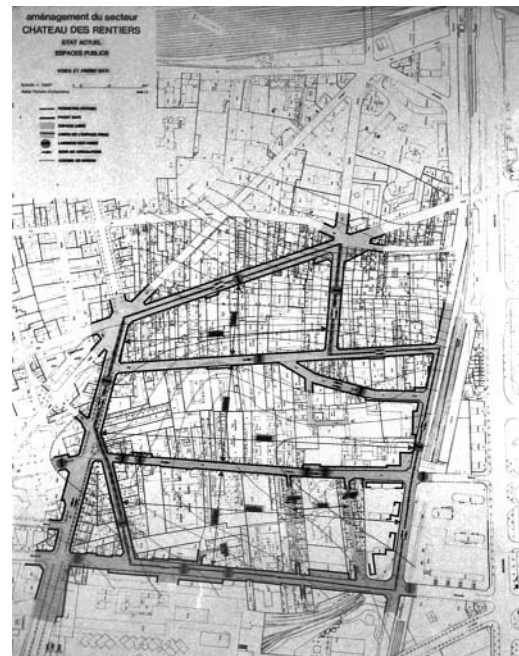
Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers



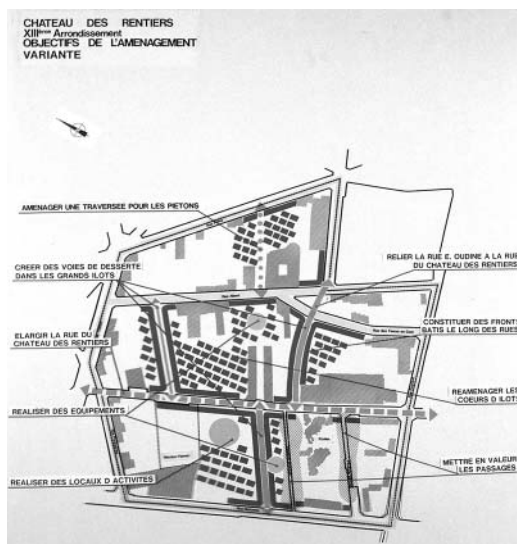
En limite des rénovations brutales des décennies d'après guerre, la zone d'aménagement de Château-des-Rentiers s'immisce dans un environnement composite où se côtoient passages et impasses de petites maisons et grands immeubles contemporains.



Château-des-Rentiers, état du bâti au début des études.



Château-des-Rentiers, état de l'espace public au début des études.



Château-des-Rentiers, variante sur les objectifs de l'aménagement, DAU, 1987.

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

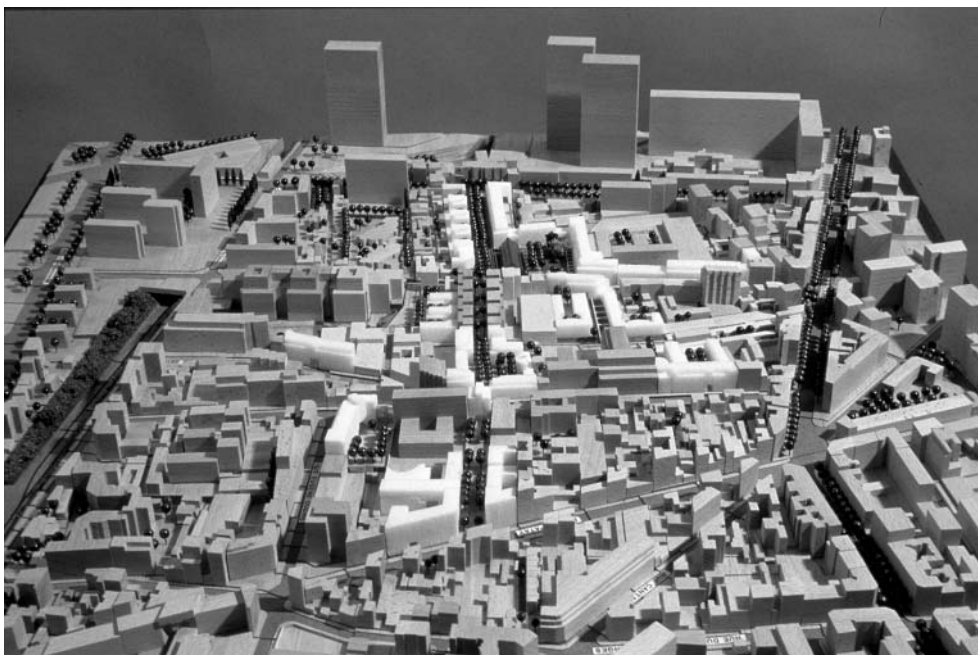


Maquette de l'état du secteur Château-des-Rentiers au début des études.

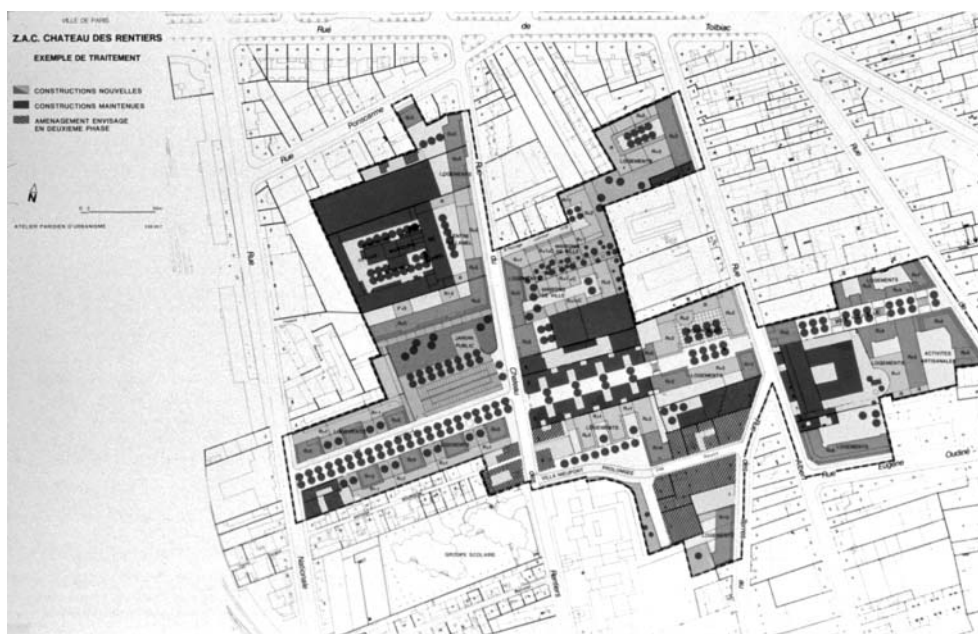


Vue vers l'est du projet de transformation étudié par l'Apur, 1984.

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers



Vues vers l'ouest du projet de transformation étudié par l'Apur, 1984.



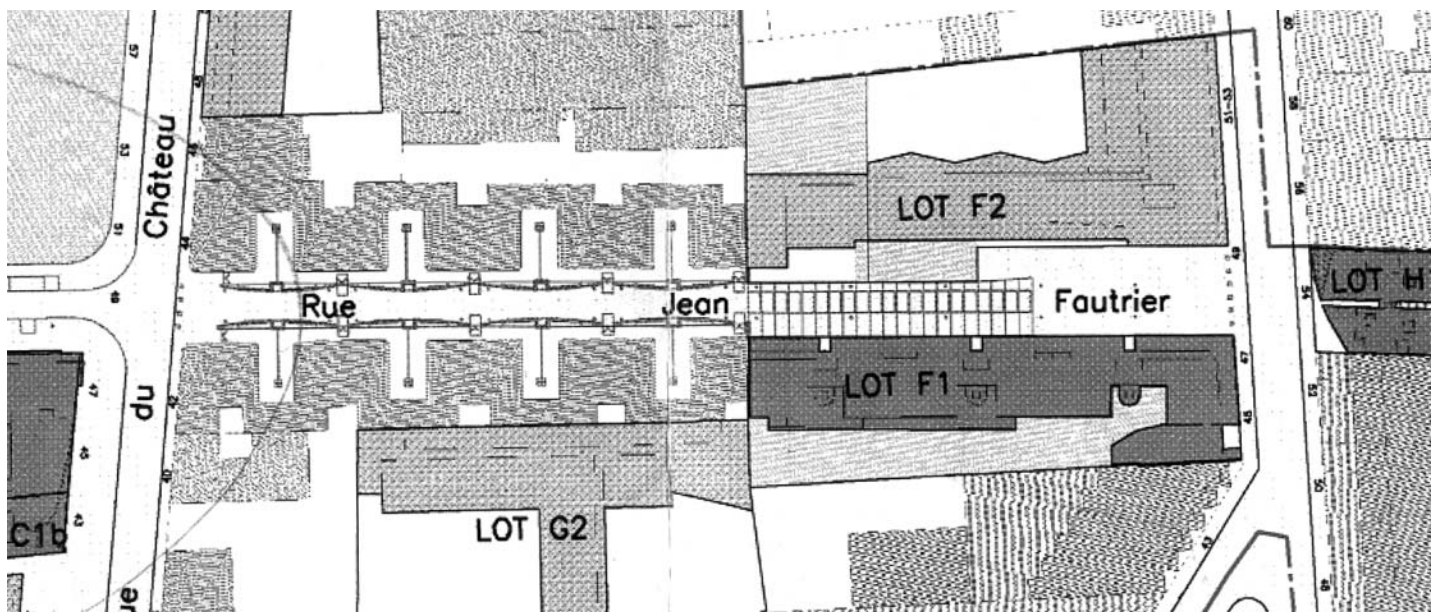
Un exemple de traitement étudié par l'Apur, pour illustrer les options du projet, 1984.

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

Au 42, rue du Château-des-Rentiers, l'accès principal d'un ensemble d'habitation à bon marché (à gauche).

Au 49, rue Albert, une parcelle innocupée depuis plusieurs années se situe dans l'immédiat prolongement de la cour d'accès à l'ensemble d'habitation à bon marché (à droite).

Cette coïncidence offre l'occasion d'une traversée piétonnière de ce grand îlot qui s'étire sur près de 500 m entre les rue Régnauld et de Tolbiac (en bas).



LES TEMPS D'UNE ZAC : CHATEAU DES RENTIERIS

Dominique LEFRANCOIS

La coordination propose une certaine idée de la ville formulée le plus en amont possible du projet de ZAC. En raison de la diversité des intérêts des intervenants, aménageurs, maîtres d'ouvrages, usagers, propriétaires, et plus généralement de l'évolution des programmes et de la complexité du phénomène urbain, cette idée de ville est amenée à subir, dans la phase opérationnelle, bien des altérations. Le facteur temps et les inconnues qui en découlent s'imposent au coordonnateur garant de la réalisation du projet. Comment aborde-t-il l'étape, parfois longue, qui consiste en la mise en œuvre de l'opération ? Comment parvient-il à concilier ses objectifs avec ceux de l'aménageur ? Ces questions, d'actualité en cette période de très grande imprévisibilité, trouvent un écho particulier à Château des Rentiers où le projet de ZAC, envisagé là pour revaloriser un quartier déjà existant, a pris le parti d'échelonner la réalisation des nouvelles constructions dans le temps.

■ LE RESPECT DE LA VILLE SÉDIMENTAIRE

La problématique du temps traverse tout projet de coordination, les architectes conseils étant confrontés à la question de l'insertion dans la continuité urbaine. À Château-des-Rentiers, les grandes règles de gabarit énoncées par le PAZ et reprises, pour les constructions à venir, par l'agence LLTR en charge de la coordination, cherchent ainsi tout autant à canaliser les égotismes des architectes, à tempérer les effets de mode, qu'à sédimer au mieux les constructions à venir à leur substrat urbain plus ancien. Ces règles, qui prescrivent des façades lisses tripartites (soubassement, étages droits, retraits en couronnement) et une déclinaison des volumétries et hauteurs en trois grands types de configurations (immeubles classiques de 6 étages, immeubles bas, maisons de ville), sont inspirées du caractère faubourien des immeubles de la rue de Tolbiac, en bordure nord du quartier. Elles reflètent la volonté de prendre en considération la morphologie du tissu subsistant, et tirent leur ferment des leçons de l'histoire du quartier, histoire qui doit ici servir de liant entre les nouvelles bâtisses et les anciennes.

À Château-des-Rentiers, l'outil ZAC a été déployé dans le but de vivifier un quartier vieillissant, mais au demeurant encore bien vivant. Aussi, le projet de coordination était-il potentiellement inscrit dans le site : un parcellaire étroit dont la découpe en lanières rappelle un autrefois maraîcher, sur lesquelles se sont tour à tour posées fabriques, ateliers d'artisans, immeubles bas de faubourg, petits lotissements, immeubles de rapports et de logements sociaux. L'extrême imbrication des strates suggère tout le charme que peut présenter le maintien d'un environnement très composite. Les constructions nouvelles, dans l'esprit du coordonnateur, n'avaient donc plus qu'à trouver les moyens de s'y bien glisser. Dispersées dans l'espace, elles avoisinent toutes l'existant et font donc chacune l'objet de fiche de lot particulière. L'architecte, s'il la suit à la lettre, devra, en plus des règles du PAZ, tenir compte « des disparités d'échelles caractéristiques du quartier et se raccorder de façon optimale avec le bâti environnant » (lot H) ou « couvrir le mitoyen de son voisin, un immeuble HBM intéressant dont il est nécessaire de soigner le raccordement tout en réalisant les deux étages supérieurs de son propre bâtiment en retrait de l'alignement afin de réduire son impact sur la rue » (lot F1), ou encore concevoir, le cas est ici très fréquent, « à l'intérieur de sa construction, des unités d'habitations similaires à celles qui existent déjà à proximité, autour d'espaces communs résidentiels plantés ».

Peu contraignantes en ce qui concerne l'écriture architecturale, les fiches de lot relèvent d'un parti souple et peu globalisant, où l'architecture contemporaine conserve une grande liberté d'expression. « Les fiches de lot dépourvues de toute prescription de

rythme et de style, explique Olivier Le Boursicot, de l'agence LLTR, ne sont que des manuels de bonne conduite rappelant aux architectes les principes de l'usage et du raccordement». Étudiées au cas par cas, elles sont réalisées au gré de la libération des terrains, ce qui permet non seulement d'étudier plus finement le contexte de chacune des opérations, mais également de tenter de respecter le temps de la ville, qu'on aimerait, à la lumière de l'histoire, voir édifiée de manière lente et progressive.

■ LA PRISE EN COMPTE DE LA DURÉE

La méthode du phasage et de l'échelonnement des opérations dans le temps est dictée par l'aménageur, dont une des missions est d'accompagner les mutations liées à ce type de restructuration. «Partie intégrante du projet de la SEMAPA, déclare Gilles de Mont-Marin, chargé du dossier chez cette dernière, la méthode du phasage est utilisée en premier lieu pour traiter plus sereinement la question du relogement. La ZAC prévoyait la construction de 660 logements mais détruisait près de 350 logements vétustes. Or, pour satisfaire les besoins des habitants relogés en personnalisant leurs demandes, il faut du temps; il était donc difficile de reloger plus de 40 personnes par an». Les constructions nouvelles, étalées dans l'espace et le temps, tendaient, en dépit du rythme constant de leur réalisation, à y paraître comme plus légères. «Le neuf, écrit Alain Demouzon¹, écrivain résident du quartier, exprime un peu trop un rajeunissement qui ne sera pas le nôtre».

Le bâtiment nouveau ferait violence, en tout cas bien souvent figure d'intrusion. Aussi, la SEMAPA s'est-elle efforcée d'amoindrir cette sensation en mettant à profit la longue durée inhérente à la mise en œuvre de son opération. Elle a déployé arguments et stratégies pour bien faire comprendre la transition que constitue tout projet de ville en gestation. Le quartier ancien n'a pas cessé d'exister, et il ne devait donc en aucun cas donner l'impression d'être en état de chantier permanent. C'est ainsi que certains édifices ont été prêtés, dans l'attente de leur remplacement ou de travaux, à des artistes et des associations, évitant le spectacle désolant et trop fréquent d'un défilé de bâtiments murés.

Dans cet esprit, la rue nouvellement percée a fait l'objet du plus grand soin. Élément lourd du projet, elle traverse le quartier de part en part et induit un véritable changement d'échelle dans le paysage, que le coordonnateur s'est employé à atténuer en l'imaginant dans l'esprit d'un chemin de traverse, divisé par tronçons. Conçus comme autant de séquences différentes, ces derniers ont chacun vocation à s'adapter à leur plus proche environnement. Leur aménagement a obéi à un calendrier, qui, dicté par l'aménageur, avait pour but de donner à l'ensemble de la rue un aspect propre et ordonné durant tout le temps que nécessitait sa réalisation. Ainsi, la voie, dont le coordonnateur a reçu la maîtrise d'œuvre, a été réalisée avant même que les architectes ne soient choisis pour ses rives. Enrobée d'asphalte ou pavée, déjà meublée, elle accueillait dès les premiers temps jardinières et éclairage à pullsar, de manière à donner avec le premier tronçon (rue Marcel-Duchamp), bâti tout d'un bloc par Patrick Céleste, une préfiguration de ce que devait être son état futur.

En sa partie la plus extrême (rue de l'Amiral-Trolley-de-Prévaux), l'agence LLTR l'a traité dans le temporaire; parce que l'une des parcelles à construire sur ses bords qui n'était pas acquise, dépassait l'alignement imposé sur les plans. La SEMAPA, selon Gilles de Mont-Marin, se veut pédagogue: «même si il n'était pas destiné à durer, l'aménagement de ce tronçon nous paraissait important. Il participait de notre volonté de donner un caractère achevé à cette rue et de signifier aux habitants le sens à venir des encombrements causés par la réalisation de la rue». En activité depuis cette époque, la rue améliore intra-muros la desserte très longtemps défailante du quartier et ne constitue pas un obstacle à ses activités.

¹ Alain Demouzon, *Le Gendarme des barrières*, Paris, Patrice de Moncan éd., 1993.

■ UN PROJET OUVERT

Les intérêts privés, s'ils entrent parfois en concurrence avec ceux publics, n'en marquent pas moins la physionomie des quartiers parisiens. La ville façonnée selon la méthode du cas par cas prônée à Château-des-Rentiers, a pour avantage d'être plus à même de s'en accommoder. Le coordonnateur, dans le cadre de son parti souple, les a intégrés au nombre des données contextuelles auxquelles il fallait s'adapter, ce qui lui a permis de faire quelques riches compromis. Le rachat d'une parcelle traversante aurait ainsi été révisé à la baisse, de manière à ce que son propriétaire, réfractaire à la vente, puisse, en conservant la moitié de son bien, en reconstruire à sa guise une partie. Sa façade, isolée parmi d'autres bâtisses hétéroclites, donnait sur la rue Ponscarne située en périphérie, et était sans incidence pour le projet. L'autre moitié de parcelle rachetée a ainsi pu être coordonnée au même titre que les bâtisses limitrophes de la rue Château-des-Rentiers, axe central de la ZAC.

Le n° 48 de cette rue se devait, pour garder la cohérence du projet, d'être reconstruite dans le style et le ton de la voie Marcel-Duchamp, conçue d'un seul tenant par Patrick Céleste et Dominique Blanc, dont elle constitue à son embouchure le retour d'angle. Le propriétaire, à l'issue des tractations, a pu conserver la mainmise sur la réfection de son bâtiment en répondant à une condition : qu'il soit reconstruit par Patrick Céleste et Dominique Blanc. Hier vétuste, le Borus café, réaménagé à ses pieds, est aujourd'hui couru et cité dans les guides du Paris « branché ». On y conseille sa terrasse située « loin des pots d'échappements et des klaxons parisiens »². Cette terrasse, ouverte sur les jardins arrières des immeubles nouveaux, s'inscrit dans la recherche de Patrick Céleste sur les espaces intérieurs des îlots.

Château des Rentiers a inauguré la loi du 18 juillet 1985 qui introduit la procédure de concertation dès la phase de création de la ZAC. Invités aux deux réunions prescrites par la législation (l'une de présentation du projet au public, l'autre, à l'issue des avis émis par ce dernier, de révisions des objectifs), les habitants n'ont eu de cesse, tant leur mobilisation était grande, de faire part de leurs observations durant toute la phase d'élaboration. Cette négociation, parfois houleuse, a contribué à modifier considérablement le projet : réduction du périmètre de la ZAC, préservation de l'impasse Nationale, classement en zone UF (COS 3,5 toutes occupations confondues) du passage Bourgoin, adoption, enfin, d'un gabarit nettement plus bas pour la rue Marcel-Duchamp.

La confrontation avec les habitants a parfois enrichi le projet estime Olivier Le Boursicot. Ainsi, l'abaissement des immeubles de la rue Marcel-Duchamp me paraît plus en adéquation avec l'esprit du site ». Pour Thérèse Cornil, directeur général de la SEMAPA, cette voie est en cela devenue moins normative, moins haussmannienne. Elle cite d'ailleurs cet exemple pour convaincre de l'intérêt de la participation. « La discussion avec les habitants a nourri mes esquisses, assure Pierre Micheloni, auteur du projet à l'Apur : initialement prévue pour être bordée d'édifices de 6 étages, la rue était en fait dessinée de manière large et rectiligne autant par goût du style que par souci de méthode. L'architecture, que j'avais imaginée, comme à Reuilly, fractionnée par des plots, devait permettre d'aérer la rue en offrant des vues sur le bâti existant. » Alain Demouzon présidait à l'époque l'association Inter-Nationale-Bourgoin regroupant les habitants insurgés des passages Bourgoin et Nationale. Selon lui, « la rue est maintenant conforme aux vœux des habitants et nettement plus conviviale. Décalée par rapport à son prolongement, la rue Jean-Fautrier, elle, répond à notre plaisir de piéton car elle se laisse découvrir progressivement jusqu'à son extrémité.

² Nova magazine, juillet-août 1996.

Les architectes lauréats du concours organisé pour la réalisation de la rue Marcel-Duchamp, Patrick Céleste et Dominique Blanc, sont restés fidèles à leur vision moderniste. Les clins d'œil aux maîtres, Berlage et Le Corbusier, sont réels, mais cette rue ne trahit cependant pas le passage Bourgoïn limitrophe et les villas d'artistes qui font la valeur patrimoniale du 13^e arrondissement. La rue Marcel-Duchamp est bordée de maisons en bandes avec ateliers d'artistes au rez-de-chaussée et jardinets côté rue, de façon à préserver l'intimité des résidents. Les architectes ont ainsi tenté de concrétiser un mythe partagé autant par eux-même que par la population : la maison en ville.

Les habitants ont eu vite fait de s'approprier la nouvelle rue. Cérémonies ou fêtes – vidégreniers, déjeuner sur l'herbe en hommage à Manet – y sont aujourd'hui organisés entre les nouveaux venus et les anciens résidents du passage Bourgoïn. Ces derniers ne sont d'ailleurs pas en reste et sont auteurs d'une mise en scène festive destinée à célébrer en grande pompe la pose de la plaque du Passage Bourgoïn préalablement volée par des inconnus. Une fête des vendanges eu également lieu à l'occasion de la récolte des fruits des nouvelles vignes plantées en hommage aux anciennes pratiques viticoles. Ces marques reconstruites d'un passé tente de donner un peu d'identité au « neuf » fraîchement livré. C'est d'ailleurs au cour d'une de ces manifestations à connotations résolument folkloriques, que la rue Marcel-Duchamp, a hérité de son slogan : « la rue est à nous », graphé par les enfants. Les habitants n'en demeurent pas moins vigilants, précise Alain Demouzon, et la mobilisation « suivra le rythme des réalisations à venir ». Par stratégie et par souci d'efficacité, l'association limite ses interventions à des périmètres restreints sans chercher à rejeter le projet dans sa globalité : les passages, voie nouvelle ou jardin public.

La rue Jean-Fautrier, en revanche, a du, pour pouvoir suivre son tracé, s'insinuer dans la cour d'une HBM, ce qui n'était pas pour plaire à tous ses locataires. L'espace autrefois refermé sur lui-même a été d'un coup ouvert au public. Les résidents craignaient tout particulièrement l'errance des SDF du quartier juste au-dessous de leurs fenêtres. Le coordonnateur s'est vu, contraint et forcé, de réajuster ses objectifs. Tentant de répondre aux sentiments d'insécurité, il a fermé les redents des immeubles à l'aide de petits murets rehaussés de grilles. La limite de propriété a été de la sorte retravaillée. Elle a donné naissance à de petites cours encaissées et plantées. La voie est désormais piétonne et pavée et, réhabilitées dans la lancée, les HBM ont hérité de portillons équipés d'interphones.

■ LE TEMPS FACTEUR D'ENRICHISSEMENT

Le centre d'accueil et de réinsertion sociale Nicolas-Flamel, situé dans la ZAC, a catalysé une bonne partie des émois exprimés par les résidents du quartier. Le futur parc, de peur de voir celui-ci squatté, a de même été dans un premier temps rejeté par les habitants. Vétuste, le centre Nicolas-Flamel se devait d'être rénové. Il ne répondait plus à ses missions d'accueil pour de courts et moyens séjours et de réinsertion par le travail en atelier. Sa réfection était si complexe qu'elle a suscité maintes réflexions dont la dernière est à l'origine de la procédure de révision du PAZ (septembre 1996) : on a cherché à éviter l'effet carcéral dû au surdimensionnement du centre. Une partie de ses activités a été déplacée dans un autre quartier, l'espace libéré, constructible, a modifié la forme et le périmètre du futur parc. Souvent contestée, l'évolution du programme depuis le PAZ de 1988 est jugée favorable par la SEMAPA qui considère que le projet, jamais véritablement arrêté, s'enrichit constamment. Des idées nouvelles voient le jour, alors même que la phase opérationnelle est fortement engagée. La SEMAPA, qui s'est un moment interrogée sur l'opportunité de relier Château-des-Rentiers au quartier Seine-Rive-Gauche, avait invité le coordonnateur à se replonger dans ses études pour proposer plusieurs solutions de connexions.

En fait, cette ZAC, tout du long de sa réalisation, a soulevé des questions et des débats. L'idée de Pierre Micheloni de créer une deuxième voie fut ainsi abandonnée puis reprise

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

en cours d'aménagement pour résoudre le cas de la villa Nieuport, une impasse. Faire déboucher cette impasse sur la rue Château-des-Rentiers aurait pu contribuer à une plus grande perméabilité de la ZAC. Les liaisons transversales ont fait l'objet de nombreuses discussions.

Adeptes d'une très grande mobilité, Olivier Le Bourcicault croit dans les bienfaits des parcours piétonniers qui tendent à améliorer, pour les résidents et les autres, la connaissance et l'agrément du quartier. Il avait même proposé de relier le nord du jardin à la rue Nationale. Mais, au regard des expropriations nécessaires, aucune de ces voies supplémentaires ne fut retenue. « La rue, met en garde Gilles de Mont-Marin, est trop souvent perçue dans une seule logique de réseaux, elle est une réponse limpide à un problème de circulation, mais elle peut entraîner une perte préjudiciable de complexité dans le tissu urbain ». Thérèse Cornil abonde en ce sens: « L'un des lots à construire est très profond, le réflexe habituel est de percer une rue car nous ne savons plus traiter ce type de situation. Il faut réfléchir à autre chose, trouver des espaces mixant différemment le public et le privé. »

Le projet de la coordination a été défini par ses auteurs comme un espace entièrement bâti autour du débat et du dialogue. Peu formalisé, le projet est moins tenu par des règles que par l'échange entre le coordonnateur et l'architecte d'opération. A ce titre, le concours imposé serait, du point de vue d'Olivier Le Bourcicault, en contradiction avec l'objectif de la coordination. Certains projets, en dépit de leur très grande qualité urbaine et architecturale, ont été trop souvent rejetés pour des raisons économiques ou de faisabilité malgré leur parfaite adaptation à l'opération. Ils auraient pu, selon lui, être retravaillés et corrigés avec le coordonnateur, car la collaboration avec les architectes enrichit très souvent le projet. La crèche, construite, rue Jean-Fautrier, en retrait de l'alignement, laissait par exemple un espace libre, mais privé, sur lequel le coordonnateur n'avait pas de pouvoir. « Michel Rémon, l'architecte d'opération, explique Olivier Le Bourcicault, est allé au-delà de nos espérances ». Avec l'aval du maître d'ouvrage, il a donné plus de consistance à l'espace vert initialement exigé en lui conférant une dimension mi privée, mi publique, en harmonie avec la rue.

Les derniers plans délivrés par Patrick Céleste, en collaboration avec Dominique Blanc, sont allés, à la surprise de la coordination, dans le sens d'un total revirement d'intentions. L'école, que l'architecte avait été chargé de bâtir à l'intersection du passage Bourgoin et de la rue Château-des-Rentiers, aurait dû s'inscrire dans un même parti de composition que ses deux autres projets voisins (le bâtiment du Borus café, les rives de la rue Marcel-Duchamp). Mais l'hétérogénéité des maisons du passage Bourgoin, le bâtiment des années 70 qui fait face à l'école, et des mois de travail dans le quartier qui lui ont permis d'apprécier la force du contexte, a fait que le bâtiment au final s'en distinguera par son désir d'ancrage dans l'existant.

La construction conçue par l'artiste plasticien Olivier Debré au 54, rue Albert, elle, anticipe le futur. Un garage, de médiocre qualité et faible intérêt architectural, lui est mitoyen: il n'était pas donc pas primordial de s'y raccorder, ce sera le rôle du bâtiment qui prendra un jour lieu et place du garage de s'attacher à l'ouvrage aujourd'hui livré. Le bâtiment est, au grand dam du coordonnateur, le seul élément non contrôlé du projet. Celui-ci tendrait selon ce dernier, de par son exubérance trop prononcée, à s'écarter de l'esprit du projet.

L'auteur, en raison de son statut d'artiste, n'a pas été coordonné. Sa culture, éloignée de celle de l'architecte soucieux du contexte de la ville « ordinaire », libère le geste, celui guidé par le corps et le sensible. Sur papier, ses traits jetés à l'encre esquissent un volume déchiré d'une faille. Cette blessure d'esquisse servira concrètement à faire passer le dernier tronçon de la rue nouvelle. L'artiste appréhende à sa manière le contexte. Il cherche à mettre en tension des éléments urbains, quitte à prôner la dissonance là où

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

d'autres auraient préféré l'harmonie. « La forme de son édifice est ambitieuse, juge Olivier Le Boursicot, et fut donc difficile à retranscrire techniquement ». Le coordonnateur, s'il regrette de n'avoir pu s'immiscer légèrement dans l'œuvre pour retravailler les problèmes de structures rencontrés, apprécie cependant « qu'Olivier Debré ait apporté une réponse innovante en ce qui concerne le porche ». Olivier Le Boucicot s'amuse à en déceler la signification : est-il dramatique ou critique ? La déchirure est-elle une métaphore du public (la rue) qui vient s'insérer dans la chair du privé (le bâtiment) ?

Contextuel pour les uns, conceptuel pour les autres, dérogeant heureusement ou malencontreusement à la règle, selon les avis très partagés, cet ouvrage polysémique participe au final au même titre que les bâtiments, de Patrick Céleste et Dominique Blanc, d'Alain Gignoux, de Livio Vacchini, Michel Rémon, etc., de cette complexité urbaine qu'on s'essaye obstinément de retranscrire ou d'imiter. La ZAC de Château-des-Rentiers s'est essayée, dans cette quête de la complexité, recherchée par les urbanistes, réclamée par les habitants, à suivre modestement et plus ou moins volontairement quelques pistes : peu de définition en amont, concertation et confrontation constante avec les usagers du quartier, évolutions encouragées lors de la réalisation, respect de l'existant par des prescriptions singulières et très spatialisées, sans oublier l'étalement dans le temps du projet et le traitement du temporaire.

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

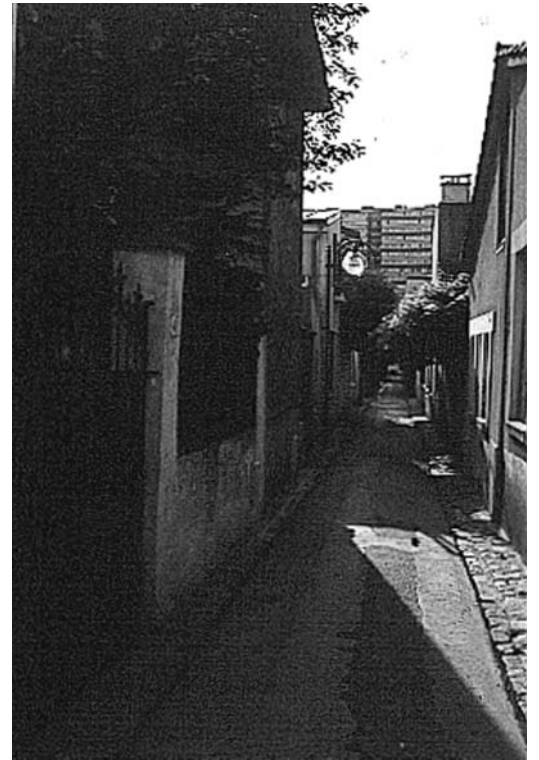
Voie nouvelle et voies anciennes déclinent des ambiances voisines dans des registres propres à leur époque: espace public bordé de grilles et de murets desquels déborde une végétation plus ou moins abondante.



Passage National, entre les rues Nationale et du Château-des-Rentiers.



Rue Marcel-Duchamp, voie nouvelle tracée parallèlement aux deux passages National et Bourgoin.



Passage Bourgoin, entre les rues Nationale et du Château-des-Rentiers.



La cour de l'ensemble HBM Château-des-Rentiers, ouverte au public entre les rues Château-des-Rentiers et Albert.

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

Dans un registre contemporain (profects, cour minérale sur parking, enduit mono-couche et menuiseries aluminium), les opérations conduites par les sociétés mixtes de la Ville de Paris s'efforcent de retrouver les ambiances conviviales des îlots profonds typiques du quartier.



Cœur d'îlot, au 40, rue du Château-des-Rentiers.



Cœur d'îlot, au 54, rue Albert.



Cœur d'îlot, au 79-83, rue Albert, par l'architecte Luddo Vachini, pour la RIVP.

■ ZAC CHATEAU DES RENTIERES

Interview de Olivier LE BOURCICAULT, de LLTR, architectes coordonnateurs

Propos recueillis par Dominique Lefrançois

Pourriez-vous rappeler les questions posées au début de votre mission, les grands objectifs que vous avez définis et la méthode mise en place pour les atteindre ?

La ZAC Château-des-rentiers a un caractère très particulier. Elle ne s'inscrit pas dans une logique d'extension de ville ou de régularisation globalisante de type haussmannien, mais a pour principale ambition de requalifier un tissu très hétérogène et ordinaire. Le PAZ ne faisant pas table rase, il était impératif de composer avec l'existant. En poursuivant la réflexion globale menée par l'Apur, nous avons étudié au cas par cas la faisabilité technique et les directives architecturales de chaque nouvelle opération. Très souvent dispersées dans l'espace et dans le temps, elles ont été réalisées au gré de la libération des espaces. Il nous est apparu inopportun de concevoir un projet d'ensemble qui aurait eu pour effet d'uniformiser un tissu qui trouve son originalité dans la diversité. Nous avons préféré sensibiliser les architectes au contexte particulier de chacune des opérations sans détailler nos prescriptions. Très limitées, celles-ci se bornent à rappeler les caractéristiques de l'immeuble parisien vieux de deux siècles : grandes façades lisses, étages droits, retraits en couronnement, etc.

La création d'une nouvelle voie traversant la ZAC de part en part aurait pu nous amener à être plus précis quant aux bâtiments qui la bordent. Récusant la tradition haussmannienne qui n'a jamais pénétré jusqu'ici, nous avons voulu accuser la diversité des trois tronçons de cette voie. Au fil du temps et des études, notre connaissance toujours plus fine du terrain nous a conforté dans l'idée que cette forme d'urbanisme – que l'on pourrait qualifier de pragmatique – pouvait vraiment enrichir la qualité des projets.

Comment concevez-vous le rôle de coordonnateur ? Cette perception a-t-elle évolué avec le déroulement de votre mission ?

Mais quel peut bien être le rôle du coordonnateur, dès lors qu'il est confronté à un tel parti pris d'hétérogénéité ? Son assistance est avant tout technique, c'est une partie irréductible de la mission du coordinateur : tester la faisabilité des lots, étudier les critères optimum d'habitabilité, réfléchir à la qualité des espaces libres, etc.. Sa contribution en matière de forme urbaine, n'est cependant pas négligeable puisqu'il a également vocation à créer les conditions pour une bonne association d'entités urbaines différentes, à veiller à ce que des éléments disparates se conjuguent entre eux.

Notre tâche a plus consisté à mettre l'accent sur l'articulation des différents espaces et des masses bâties qu'à imposer une image, une manière, une écriture architecturale. Notre mission de contrôle nous a conduit à minimiser toutes gesticulations architecturales inconsiderées, celles-là même qui peuvent parfois être induites par le règlement. L'article 11 du POS, tout comme l'ensemble des PAZ parisiens, incite à ne pas créer ou à recouvrir les murs pignons en autorisant, dans une certaine mesure, les dépassements de gabarit. Mais cette volonté de continuité urbaine peut ainsi engendrer des monstres architecturaux en forçant le geste de l'architecte pour gagner de la hauteur en mitoyenneté. Le coordonnateur, cependant, ne peut agir seul. Pour imposer ses volontés, il doit bien sur convaincre les représentants de la ville au cours du dialogue permanent lors de la mise au point des fiches de lot. Ensuite, c'est ce groupe qui, en bloc, solidairement, communiquera à l'architecte d'opération et à son maître d'ouvrage les règles du jeu qui devront être respectées impérativement.

Prendre la responsabilité de la coordination d'une ZAC, c'est mettre en œuvre un plan d'aménagement qui préexiste plus ou moins. Comment avez-vous assumé cette « succession » ? Pensez-vous que les conditions puissent en être améliorées et comment ?

Les missions de l'urbaniste de l'Apur et du coordonnateur sont bien définies, même si les champs se recoupent. Le coordonnateur étant évidemment amené à retravailler le plan masse du premier en fonction des données opérationnelles. En tant que coordonnateur, nous exécutons une idée conçue par un autre, et bien que nous avons totalement adhéré à l'idée maîtresse, le projet au final, notamment le parti de composition adopté pour la rue est bien différent des esquisses initiales.

Fervents défenseurs de la confrontation des points vues, nous serions toutefois favorables à une intervention plus en amont du coordonnateur.

La coordination est d'abord une forme d'intervention sur l'espace public. À votre avis, jusqu'où est-il légitime et possible d'aller dans ce domaine ?

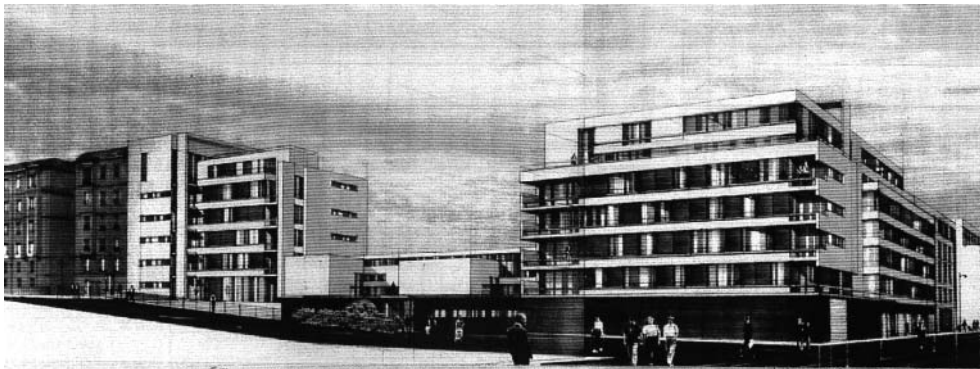
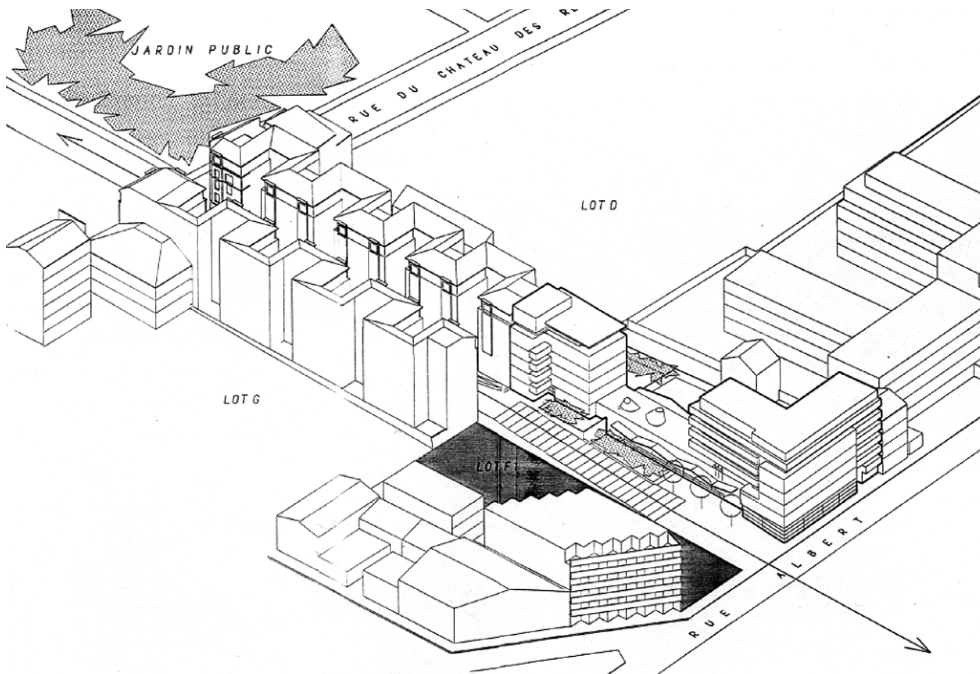
Que la coordination intervienne sur l'espace public me paraît tout à fait légitime: elle émane de la collectivité. Se pose évidemment le problème de la portée de certains règlements d'urbanisme par-delà les espaces plus privés. Les hauteurs à l'intérieur des parcelles sont, par exemple, prescrites au même titre que celles donnant sur le domaine véritablement public. Aussi conviendrait-il, peut-être, de parfois adopter une échelle de contrôle différente pour le domaine privé et le domaine public.

Comment appréciez-vous les résultats obtenus ? Le travail de vos confrères vous paraît-il avoir réalisé vos desseins ?

Notre dessein était vaste. Car au fond, la ZAC Château-des-rentiers n'est que de la ville qui continue de se construire sur elle-même. Le projet de la coordination reposait moins sur l'édiction de règles que sur le dialogue. Les architectes d'opération ont participé pleinement à son enrichissement par la force de leurs propositions. Leur écriture architecturale, dont ils ont gardé la totale maîtrise, est la résultante de leur interprétation d'un état primitif, le site, et d'un paysage virtuel: un plan masse esquissé de manière tout ce qu'il y a de plus indicative.

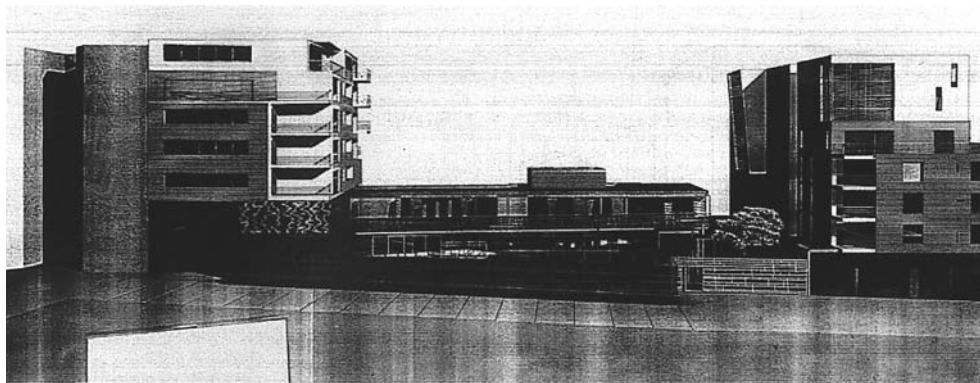
Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

Exemple de définition architecturale: vue axométrique de la faisabilité volumétrique du lot F2 (28) et réponses architecturales lors du concours pour ce programme de 35 logements PLA et une crèche de 60 berceaux: Laura Carducci, Olivier Girard & Laurent Israël, Benoît Laverdant, Michel Rémon (lauréat), Nasrine Seraji, architectes.



Chapitre 7
La ZAC Château-des-Rentiers

Exemple de définition architecturale: vue axométrique de la faisabilité volumétrique du lot F2 (28) et réponses architecturales lors du concours pour ce programme de 35 logements PLA et une crèche de 60 berceaux: Laura Carducci, Olivier Girard & Laurent Israël, Benoît Laverdant, Michel Rémon (lauréat), Nasrine Seraji, architectes.



■ ZAC CHATEAU DES RENTIERES

Résumé des prescriptions architecturales

Le quartier du Château-des-Rentiers étant déjà constitué, il convenait de bien s'y insérer. Les constructions nouvelles sont soumises à un ensemble de règles qui visent à assurer leur homogénéité et leur intégration dans l'environnement. Peu contraignantes en ce qui concerne les matériaux et le style, elles se limitent à quelques grands principes de raccord et de bon voisinage avec les bâtiments existants. Figurant dans des fiches de lots qui possèdent chacune leur logique, les règles ont été étudiées au cas par cas afin de coller au plus près des situations particulières liées à un contexte très hétérogène. Une nouvelle voie percée suit la tradition des faubourgs. Elaborée sur le modèle des chemins de traverse, elle est traitée comme autant de séquences ayant chacune leur identité.

Hormis celles relatives aux gabarits, les prescriptions du RAZ reprennent les dispositions des zones U. Ha et U. Hb du POS pour une plus grande insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant.

■ DES VOLUMETRIES ET HAUTEURS MODULEES EN FONCTION DU CONTEXTE

De configuration classique, les immeubles construits le long de la rue du Château-des-Rentiers et de manière plus ponctuelle le long de la rue Albert, s'élèvent sur 6 étages. Ceux dressés en bordure du jardin sont séparés de ce dernier par un espace privé destiné à éviter tout surplomb direct du jardin.

De part et d'autre de la portion de rue nouvellement tracée entre les rues Nationale et Château-des-Rentiers, les immeubles tiennent compte dans leur organisation volumétrique de la proximité des petites maisons du passage National. Leur hauteur, limitée à 12 mètres, est relativement basse, exception faite des abords des rues Nationale et Château-des-Rentiers où le plafond, rehaussé à 18 mètres, s'adapte aux bâtiments plus élevés des deux rues.

Les constructions réalisées sur les fonds de parcelles réaménagées s'inscrivent dans la continuité des éléments bâtis conservés, en prenant tantôt la forme de maisons de villes avec jardins privés, tantôt celle de bâtiments semi-collectifs comportant des espaces privés plantés et aménagés.

■ DES ELEMENTS DE REGULARITE EDICTES PAR LE POS

Les constructions sont prescrites à l'alignement des voies. Les retraits sont autorisés comme le prévoit le POS (article 6.1) s'ils sont justifiés par l'environnement ou par une recherche architecturale.

Les cours de 3,80 en limite de mitoyenneté autorisés par le POS (article 7.3) offrent la possibilité aux constructeurs de recréer, à l'intérieur des îlots, des unités d'habitations de même caractère que celles existantes. Les façades de constructions en vis-à-vis, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées à au moins 6 m de distance l'une de l'autre en point le plus proche. La largeur des vues principales peut être inférieure à celle des 6 m exigés dans les cas spécifiques d'une recherche d'expression architecturale, à condition que la profondeur du redent n'excède pas la moitié de cette largeur.

La verticale de gabarit des constructions édifiées en bordure des voies ou à l'intérieur d'une bande de 20 m à partir de l'alignement de la voie est déterminée à 15 m pour les rues Albert, Château-des-Rentiers, Ponscarme, et à 18 m pour la rue de Patay. Le gabarit

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers

enveloppe, le cas échéant, se compose d'un arc de cercle de 6 m de rayon tangent à la verticale en son sommet. L'horizontale est située à 6 m au dessus du sommet de la tangente à l'arc de cercle. La verticale est fixée à 18 m pour les rues Eugène-Oudiné, et la partie comprise entre les numéros 44 et 56 de la rue Château-des-Rentiers, et à 15 m pour la rue des Terres-Curés. Une oblique de pente 2/1 est élevée au sommet de la verticale et limitée par une horizontale située à 3 m au dessus du sommet de la verticale. La verticale de hauteur édictée pour la rue Nationale, la voie nouvelle et les abords du parc, est égale au plafond indiqué pour chaque partie de bâtiment. Les autres voies ont une verticale de hauteur égale au prospect sur voie augmenté de 2 m. La hauteur de la verticale la plus élevée peut être maintenue, pour des raisons d'architecture ou d'environnement pour les édifices situés à l'angle d'une rue ou d'un espace public.

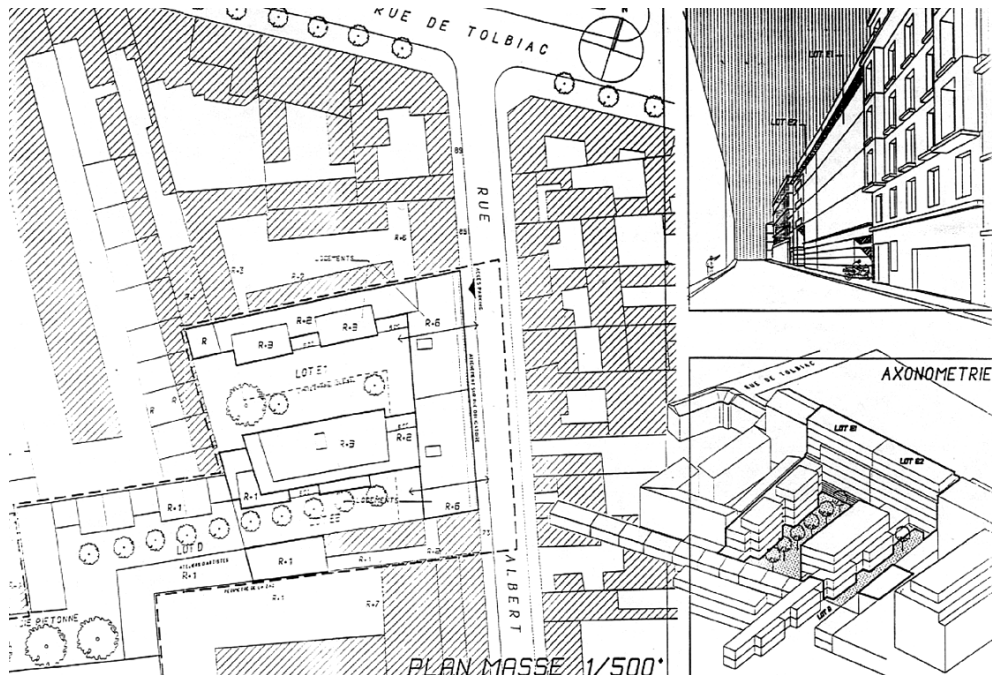
Afin de recouvrir des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée pourra être, comme dans le POS (article 11.4.2), soit réduite soit augmentée, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Les murs pignons laissés à nus, doivent être, lorsqu'ils sont visibles d'une voie, traités en façade.

Seuils, soubassement, socles, bandeaux, etc., sont autorisés de la même manière que dans le POS (article 11.3) avec une saillie sur la verticale du gabarit enveloppe au plus égale à 0,20 m. Dans le cas des façades bénéficiant d'un prospect au moins égal à 12 m, les balcons ou parties de constructions en encorbellement sont situées à 3 m au dessus du niveau du trottoir, à condition que leur saillie sur la verticale de gabarit soit égale à 0,60 m pour un prospect entre 12 et 15 m, de 1,20 m pour un prospect compris entre 15 et 20 m, de 1,50 m pour un prospect supérieur à 20 m. Ils peuvent, dans le respect de l'harmonie des façades, présenter une saillie au plus égale à 1,20 m, mais n'empiétant pas sur l'alignement de plus de 0,20 m. D'une manière générale, la partie la plus saillante des ouvrages sur voie doit être en retrait d'au moins 1,20 m de l'aplomb du trottoir. Ces éléments ne peuvent excéder, en surface, la moitié de celle comprise entre une ligne située à 3 m au dessus du pied de ladite façade et la ligne des sommets des verticales des gabarits enveloppe. Ils seront en outre distants d'au moins 0,60 m des limites de terrains.

Sont permis dans la hauteur des niveaux édifiés au dessus du sommet de la verticale, les bandeaux, corniches et acrotères en saillies de 0,20 m au maximum sur l'oblique ou le quart de cercle du gabarit enveloppe, les gardes corps translucides ne dépassant pas 1 m de hauteur et l'aplomb de la façade, des cages d'escalier, ascenseurs, chaufferies, etc., des parties limitées d'édifices, ou prolongement de saillies de façades, à condition que le développement en façade ne dépasse pas 40 % de la longueur de ladite façade.

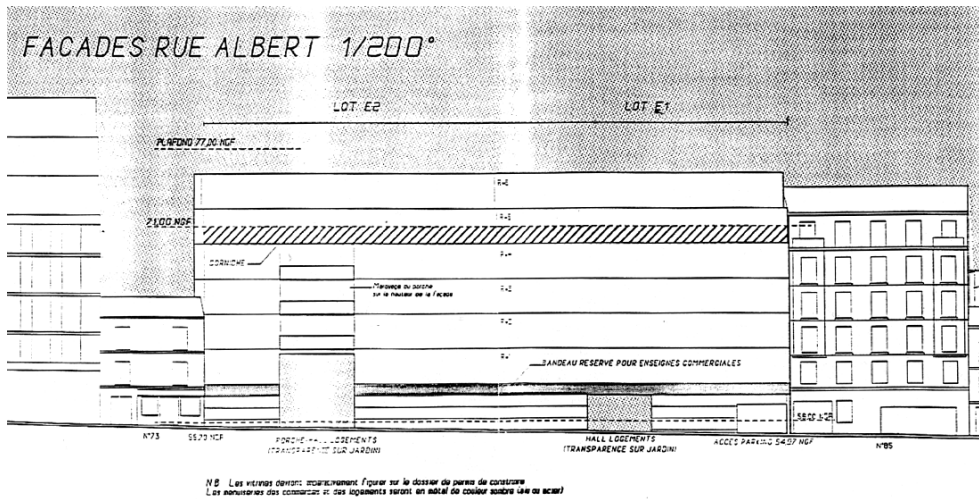
Les matériaux sont de qualité. Les revêtements en ciment gris sont interdits à l'occasion des ravalements de façade.

Chapitre 7
La ZAC Château-des-Rentiers

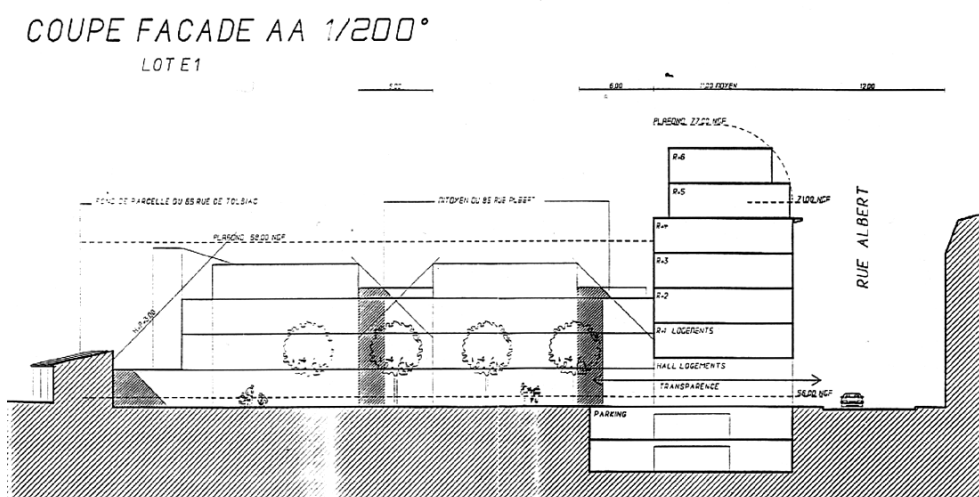
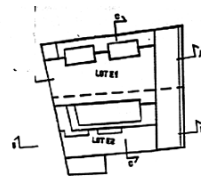


Vue axonométrique de la faisabilité volumétrique du lot E (E1 et E2), dessin LLTR.
Lors des études, l'interconnexion avec le lot D s'avèrera impossible.

Chapitre 7 La ZAC Château-des-Rentiers



Lot E (E1 et E2), élévation sur la rue Albert, dessin LLTR.



Lot E (E1), coupe, dessin LLTR.

Chapitre 8

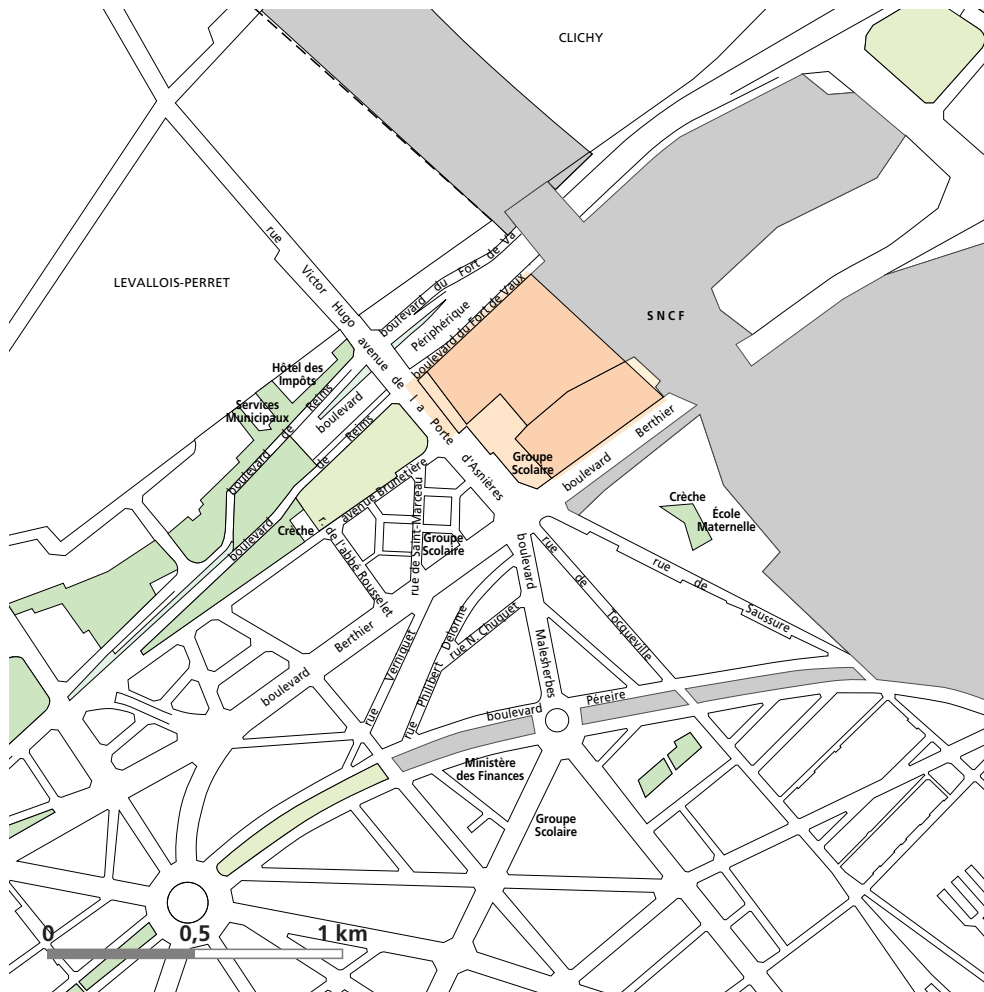
La ZAC Porte d'Asnières

Chapitre 8 La ZAC Porte d'Asnières

La ZAC de la Porte d'Asnières s'inscrit dans le cadre du schéma d'objectifs pour le réaménagement de la couronne de Paris de 1988. Lancée en 1996, elle répond à la volonté exprimée par la Ville de restructurer le site de l'ancienne commune de Batignolles-Monceau qui, après son rattachement à Paris, s'est trouvé quelque peu transformé par la réalisation massive de plusieurs programmes de logements sociaux: ILM (immeubles à Loyers Modérés) à la fin des années 1920 et au début des années 1930, immeubles-barres dans les décennies 1960-70. Ensermée par les boulevards Berthier et Périphérique, le faisceau de voies ferrées de la gare Saint-Lazare et l'avenue de la Porte d'Asnières, elle recouvre une zone de 6,7 hectares, dont les terrains étaient occupés depuis le début du siècle par les installations ferroviaires de la SNCF, les magasins de stockage des décors de l'Opéra comique et du théâtre de l'Odéon. Propriété conjointe de l'État, de la Ville de Paris et de la SNCF, ces derniers ont été intégrés en 1994 aux terrains retenus par le protocole signé entre l'État et la Ville pour relancer la construction sociale à Paris.

Sur les 570 logements de la ZAC envisagés, plus de la moitié sont aidés. Dominé par la fonction résidentielle, le quartier doit également accueillir 15,000 m² d'activités, 2,000 m² de commerces et 2,000 m² d'équipements publics. Les lots plus spécifiquement affectés à l'habitation sont regroupés autour d'un jardin de 6,000 m², aménagé au centre de l'emprise. Ceux réservés aux locaux d'activités prennent place, au nord, dans les zones les plus exposées aux nuisances phoniques du boulevard périphérique, tandis que les équipements publics de la ZAC sont installés au sud-ouest, à proximité d'un collège existant. Deux voies permettant de relier le boulevards Berthier au boulevard Fort-de-Vaux, parallèle au Périphérique, sont percées à travers le quartier. Pour approfondir ses études, l'Apur a sollicité trois équipes d'architectes indépendants: Fabrice Dusapin et François Leclercq, Franck Hammoutène, Christian de Portzamparc. Le projet de ce dernier a été retenu et, en tant que coordonateur, il a participé à la mise en œuvre du PAZ.

Chapitre 8 La ZAC Porte d'Asnières



SI PRES, SI LOIN LA ZAC PORTE D'ASNIERES

17^e

André SCHUCH

Situé aux confins nord-ouest de Paris, face aux communes de Clichy et de Levallois-Perret, le site de la ZAC de la porte d'Asnières s'inscrit au nombre de ces vastes emprises très largement vouées à des installations ferroviaires aujourd'hui partiellement désaffectées. Ce territoire de près de 45 hectares, excentré et peu connu, constitue sans doute l'une des dernières réserves foncières de cette importance pour le renouvellement de Paris. Cisailé par les grandes infrastructures de transport – la voie ferrée de la gare Saint-Lazare et le boulevard des Maréchaux –, il est composé de quatre entités relativement autonomes : Clichy-Sernam au nord ; la gare des Batignolles à l'est ; la ZAC Saussure au sud et, à l'ouest, le quadrilatère de la ZAC de la porte d'Asnières que délimitent les boulevards Berthier et Périphérique, le faisceau de voies ferrées de la gare Saint-Lazare et l'avenue de la Porte d'Asnières. Le site s'ouvre au centre sur un vaste plateau vide, hier encore strié par les rails et les aiguillages. Gagné sur ses pourtours par des constructions de tailles et de qualité diverses, il s'offre ainsi, accolé à tout cet entrelacs d'infrastructures routières et ferroviaires, comme une juxtaposition d'éléments disparates.

■ FRAGMENTS D'HISTOIRE URBAINE

Investi tardivement, ce secteur a en fait été urbanisé entre 1784 et 1795, dates de la construction du mur des Fermiers généraux qui, en 1830, allait donner lieu à la création d'une commune indépendante : Batignolles-Monceau. L'ouverture, en 1837, du faisceau ferroviaire de la gare Saint-Lazare, suivi de la construction de l'enceinte fortifiée de Thiers (1840-1845) et de la ligne de chemin de fer de la petite ceinture (1853) constituèrent une étape importante pour la formation de ce morceau de territoire. Incluant une partie de l'enceinte de Thiers et de sa zone non *ædificandi*, le site fait, à l'époque de la suppression de cette enceinte, l'objet de plusieurs projets d'aménagement. Jean-Charles-Adolphe Aphan de Thiers (1844) y prévoyait la création, côté Paris, d'un vaste boulevard-promenade, bordé côté banlieue d'un front d'immeubles¹. Eugène Hénard en 1907 et Louis Dausset en 1912, proposaient la construction le long d'un boulevard d'une série d'édifices et de parcs, au nombre desquels le parc Berthier aurait été installé en lieu et place de la porte d'Asnières. La loi de 1919 confirmait le projet Dausset en retenant le principe d'une ceinture verte entourant Paris, mais c'est l'avant projet d'aménagement de Louis Bonnier, présenté le 30 juin 1924, qui devait servir jusqu'en 1943 de référence pour l'aménagement de la ceinture et de sa section porte d'Asnières.

Cette section illustre bien les difficultés techniques et financières rencontrées pour la reconversion de ce terrain finalement lotie – à l'exclusion des emprises ferroviaires – et réservée à des logements à bon marché ainsi qu'à plusieurs centaines de logements à loyer modérés (ILM), alors même que sont discutés les termes de la loi Loucheur et de son programme national de construction. Dans les années 1960, le site est convoité pour le projet du secteur 9 de la ceinture verte, qui programmait l'édification, entre la porte de Clichy et la porte Maillot, d'un important programme de logements sociaux selon le mode de construction en plan libre de l'époque. Ce projet, s'il n'a pas été intégralement mis en œuvre, est toutefois à l'origine de la réalisation dans les années 70 des immeubles de l'OPAC et de la Sablière érigés dans le secteur et des ZAC Champerret et Saussure. Situés à proximité de la ZAC de la porte d'Asnières, ces dernières, aujourd'hui en voie d'achèvement, ont été révisées en 1980. Le tronçon du boulevard Périphérique entre les portes Maillot et de Saint-Ouen a été, en revanche, réalisé entre 1969 et 1970.

¹ *Au sujet de l'histoire de la limite parisienne contemporaine, cf. Jean-Louis Cohen et André Lortie, Des Fortifs au périf, Paris, les seuils de la Ville, Paris, Pavillon de l'Arsenal, Picard, 1992.*

■ LE CONTEXTE DES ETUDES

Prévisible depuis plus de quinze ans, la mutation de cette grande emprise a conduit l'Apur à engager plusieurs études pour son aménagement. Intégrées dans le SDAU de Paris de 1977, qui marquait à l'époque le retour à une volumétrie respectueuse du caractère de l'environnement existant, ces études ont été confirmées en 1988 par le Schéma d'objectifs pour l'aménagement de la couronne de Paris. Dans ce schéma, les portes d'Asnières et de Clichy sont mentionnées au nombre des opérations locales, envisagées, à côté d'autres interventions d'intérêt régional (quartier Seine rive gauche, Porte de la Villette), dans le but de reconquérir les espaces situés entre le boulevard des Maréchaux et la limite de Paris.

En 1991, un périmètre d'étude réunissant les emprises des portes d'Asnières et de Clichy est approuvé par le Conseil de Paris. Comprenant 25 hectares, l'objectif de son aménagement est de réduire l'effet de coupure existant actuellement entre la porte d'Asnières et celle de Clichy, par la mise en œuvre d'un programme diversifié, à dominante de logements dans les zones les moins exposées aux nuisances ferroviaires et routières, et à dominante de bureaux et d'activités dans les zones les plus exposées, la fonction d'habitation trouvant, elle, place en cœur d'îlot. Ces options sont encore aujourd'hui de mise, mais l'idée de relier les emprises de la porte d'Asnières à celle de la porte de Clichy par une voie glissée en dessous du plateau ferroviaire, ou – mais cela paraissait encore plus difficile – au dessus des voies ferrées, a toutefois été abandonnée, en raison de la difficulté de ménager dans ce secteur des voies ferrées dénivelées, mais aussi du caractère dissuasif que pouvait engendrer une longue liaison souterraine (plus de 100 mètres).

En 1992, la charte d'aménagement de Paris, expression du point de vue municipal sur l'évolution de la capitale à l'occasion de l'élaboration du nouveau Schéma directeur régional, réaffirme la vocation du secteur. Celle-ci préconise la création en lieu et place de la porte d'Asnières d'un espace vert significatif. Cependant, la décision de la SNCF de déplacer la Sernam, installée près de la gare de Batignolles sur l'emprise Clichy, conjuguée au démantèlement progressif de ses activités sur l'emprise d'Asnières, a conduit à limiter le territoire lors du débat. En effet, en raison de sa faible utilisation, le secteur de la porte d'Asnières (6 à 7 hectares) semblait pouvoir faire l'objet d'un réaménagement beaucoup plus rapide que celui de la porte de Clichy. Les terrains y sont, de plus, majoritairement publics. La SNCF y possède près de la moitié de la superficie nord (environ 26,000 m²), tandis que la Ville de Paris y est riche de 11,600 m², avec le bastion 45 de l'enceinte de Thiers – l'un des rares à subsister –, le collège municipal Boris Vian, ainsi qu'une parcelle située à l'angle de l'avenue de la porte d'Asnières et du boulevard du Fort-de-Vaux. L'État, de son côté, dispose de 11,000 m² occupés par les magasins de décors de l'Opéra comique, du théâtre de l'Odéon et de sa salle de répétition. Sur deux autres parcelles sont implantées des immeubles de l'OPAC et de la Sablière.

Tenus pour facilement libérables, ces terrains ont été intégrés à ceux retenus pour le protocole sur le logement, signé entre l'État et la Ville le 17 mars 1994, et qui prévoit la construction intensifiée de logements sociaux. En vertu de cet accord, 60 % de la capacité constructive de la ZAC de la Porte d'Asnières sera donc réservée à des logements sociaux.

L'emprise de la SNCF doit être libérée après l'achèvement de l'électrification de la ligne Paris-Caen-Cherbourg, les bâtiments de décors de l'État pouvant être transférés ailleurs dans des délais brefs. L'édifice de la salle de répétition de l'Opéra comique, ainsi que les deux pavillons contigus et la grille d'entrée, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques, sont destinés à être conservés.

■ LE PAZ OU L'ART ET LA MANIÈRE D'EDIFIER UN QUARTIER

Une première esquisse d'aménagement. Coincé entre les trois grands boulevards qui le bordent au nord et à l'ouest et le faisceau des voies ferrées de la gare Saint-Lazare à l'est, le secteur de la porte d'Asnières est enclavé et agressé par les nuisances du train et de l'automobile. Les études conduites par l'Apur ont naturellement cherché à protéger le site de ces agressions sonores. Ensuite, c'est le caractère introverti de cet espace « insulaire » qui a été l'une des préoccupations majeures de la réflexion, le maintien et l'intégration nécessaires de la plupart des éléments hérités du passé en étant une autre.

Ainsi, les bâtiments installés en périphérie ont été envisagés comme des écrans pour le nouveau quartier. Lieu calme et attractif, le jardin devait constituer l'élément central du projet, englobant le mur de l'ancien bastion mis en valeur. Les logements, orientés vers le jardin, semblaient devoir être desservis par une boucle de voirie intérieure au quartier, le reliant aux axes qui le bordent, cette boucle étant complétée par une liaison piétonne transversale vers l'avenue de la Porte d'Asnières. Édifié en 1938 par les architectes Alexis Dresse et Léon Oudin, le collège Boris Vian, d'excellente qualité architecturale, avait tout intérêt à être agrandi, accueillant, à côté de sa nouvelle extension, les équipements du quartier.

Un projet d'aménagement a été formalisé par l'Apur à partir de ces grands principes. Celui-ci répartissait les programmes bâtis en 5 îlots, de façon traditionnelle. Les immeubles de logements, dans l'îlot situé au nord du jardin, adoptaient une disposition en U, permettant de les faire bénéficier de vues sur ce jardin. En bordure du plateau des voies ferrées, une bande d'immeubles continue et de hauteur constante servait à préserver le quartier des nuisances sonores; à intervalles réguliers, le rythme créé par des plots plus élevés devait éviter l'effet de barre. Au sud du jardin, il était proposé d'édifier un bâtiment en bordure du boulevard Berthier, en retrait de l'alignement actuel, avec une petite aile en retour sur la nouvelle voie qui fait face à l'extension du collège. Cette dernière était localisée sur une parcelle contiguë à l'établissement actuel. Le long du boulevard du Fort-de-Vaux, la construction d'un programme d'activités faisait fonction d'écran anti-bruit aux immeubles de logements implantés le long des voies intérieures. Une voie à l'ouest longeait les parcelles occupées par le collège et son extension, ainsi que les immeubles existants de l'OPAC et de La Sablière. Elle esquissait un lien entre le boulevard Berthier et le boulevard Fort-de-Vaux. Une autre voie à l'est, en légère courbe, débouchait sur le boulevard Berthier, l'une et l'autre étant reliées au nord par une voie transversale ménageant la possibilité d'une connexion future avec une éventuelle voie, le long du faisceau ferroviaire, sur la bordure est de l'opération.

Une confrontation. Afin de tester sa pertinence, il a été décidé, en accord avec les élus du 17^e arrondissement, de confronter la proposition formulée par l'Apur aux idées de trois équipes de concepteurs indépendants. Partant d'un cahier des charges et d'un schéma d'aménagement préétabli, les trois propositions issues de cette phase de travail ont chacune des caractéristiques particulières:

L'essentiel des programmes bâtis prévus au scénario de Fabrice Dusapin et François Leclerc était disposé à la périphérie d'une pièce urbaine en forme de quadrilatère. Traité de façon unitaire, e à l'image de la villa Adrienne ou du jardin du Palais Royal, il occupait le sud-est de l'emprise. Le parc, ourlé de jardins privatifs, occupait le centre d'un quartier ainsi protégé au nord par deux grands îlots dans lesquels étaient réunis des logements, adossés aux locaux d'activité aménagés dans un immeuble-écran.

Dans le projet de Franck Hammoutène, un grand bâtiment incurvé tournait le dos aux nuisances, orientant le quartier vers le sud. Lovées dans cet espace tourné au midi, l'architecte plaçait des constructions en forme de longues « villas », qui se répartissaient dans un ensemble de voies et d'espaces plantés, privés et publics. Les magasins de décors de

l'opéra, conservés en partie et surélevés, accueillait des commerces, équipements et activités en rez-de-chaussée, et des logements dans les étages supérieurs. Remarquable par la variété des espaces qu'il proposait, ce parti tendait toutefois, en raison du morcellement des espaces libres, à rendre difficile la création d'un jardin public.

La proposition de Christian de Portzamparc était entièrement articulée autour du principe de l'îlot ouvert et de la recherche d'une perméabilité optimale. Sa proposition reprenait dans l'esprit, mais en les actualisant, certains principes de composition très aérée des HBM voisins. Elle offrait une grande variété d'espaces, tout en créant un jardin de belle dimension, alors que de nombreux logements neufs comme existants, même éloignés, bénéficiaient de vues sur celui-ci. Les logements en bordure du jardin étaient construits dans des immeubles plots, séparés par des espaces libres plantés et privés, disposés en damier par rapport aux bâtiments de second rang. La hauteur de ces constructions, tantôt séparées tantôt continues, s'élevait légèrement depuis le jardin (7 étages), placé au cœur de la composition. Les bâtiments implantés à l'alignement du boulevard Berthier faisait obstacle au bruit. Interrompus par des brèches vitrées, ils laissaient passer la lumière; côté voies ferrées, les dispositifs d'isolation étaient intégrés aux constructions, tandis que côté boulevard périphérique, un immeuble-écran abritait des locaux d'activités.

Le choix d'un coordinateur. Allant sans conteste dans le sens de l'enrichissement de la proposition de l'Apur, le projet de Christian de Portzamparc a finalement, après débat avec les élus, été retenu pour servir de base à l'élaboration du parti d'aménagement définitif. L'architecte a ainsi été amené à développer sa proposition en liaison avec les services de la Ville de Paris et l'Apur. De par la particularité de son projet – il importait tout particulièrement de trouver un équilibre entre les volumes construits et les espaces libres – Christian de Portzamparc a également été invité à participer à la mise au point du PAZ et de son règlement.

Le parti d'aménagement définitif retient un maillage de voirie, composé de deux voies longitudinales et d'une voie transversale reliées au boulevard Berthier et au boulevard du Fort-de-Vaux, ce qui permet de délimiter 6 îlots. Les îlots résidentiels, au centre, autour du jardin public, sont constitués d'immeubles disposés en damier. Au sud, les îlots également affectés à l'habitation offrent un front bâti plus continu qui protège le centre du quartier des nuisances sonores environnantes. Deux îlots ont été réservés à des locaux d'activité et à un hôtel de voyageurs; au nord-est et au nord-ouest, le long du boulevard du Fort-de-Vaux, le programme est conçu comme un écran protecteur contre les nuisances du boulevard périphériques. L'îlot affecté aux équipements scolaires, au sud-ouest, s'inscrit dans le prolongement du collège Boris Vian existant. Le jardin public d'environ 6 000 m² constitue le cœur du quartier. Il intègre et met en valeur le vestige du mur de la fortification de Thiers. Une voie aménagée pour les piétons relie le nouveau quartier à l'avenue de la porte d'Asnières et, au delà, au quartier voisin existant. Des espaces privés sont plantés entre les immeubles. Et aujourd'hui, le quartier en est là, en plein chantier, à cet instant précis de son histoire urbaine quelque peu mouvementée.

Chapitre 8
La ZAC Porte d'Asnières

Vue aérienne vertical (IGN) et vue aérienne oblique (Documentation française) du site de la ZAC Porte-d'Asnières.



Chapitre 8
La ZAC Porte d'Asnières



Dresde, Oudin et Lecard, architectes, le collège Boris Vian, 1938.

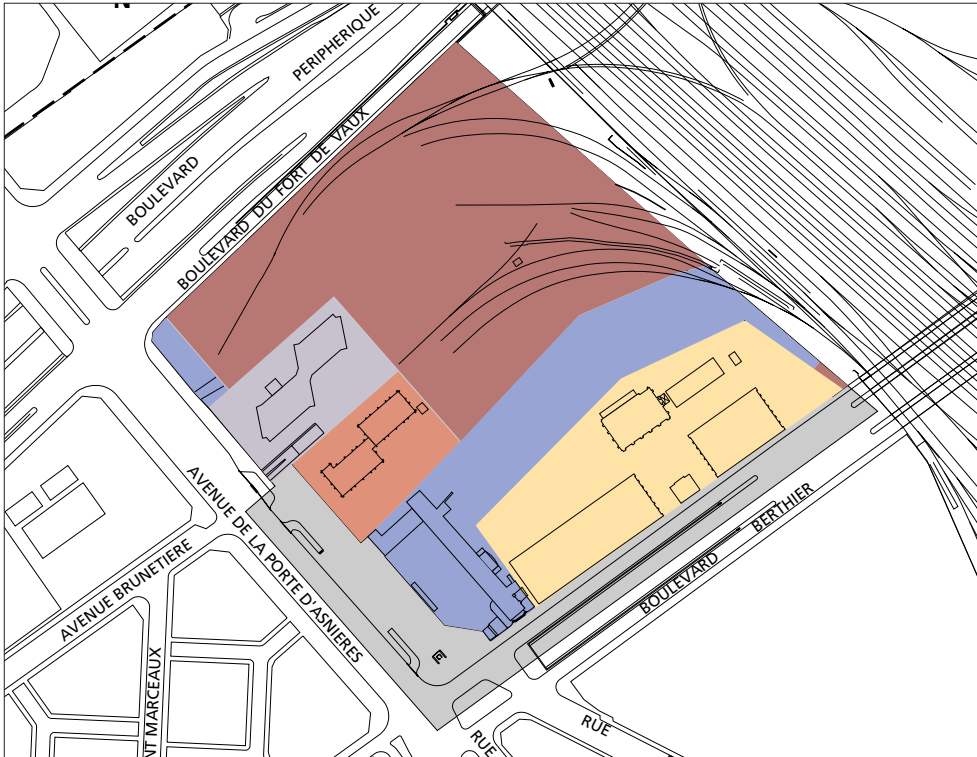


Charles Garnier, architecte, les magasins de décors de l'opéra comique, 1890-1897.



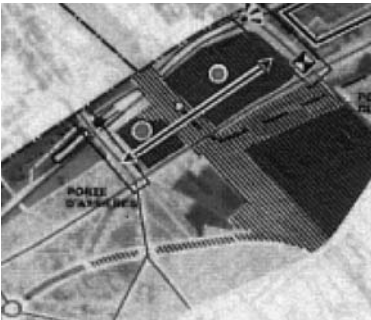
Vue du bastion n° 45, enfoui sous la végétation.

Chapitre 8 La ZAC Porte d'Asnières

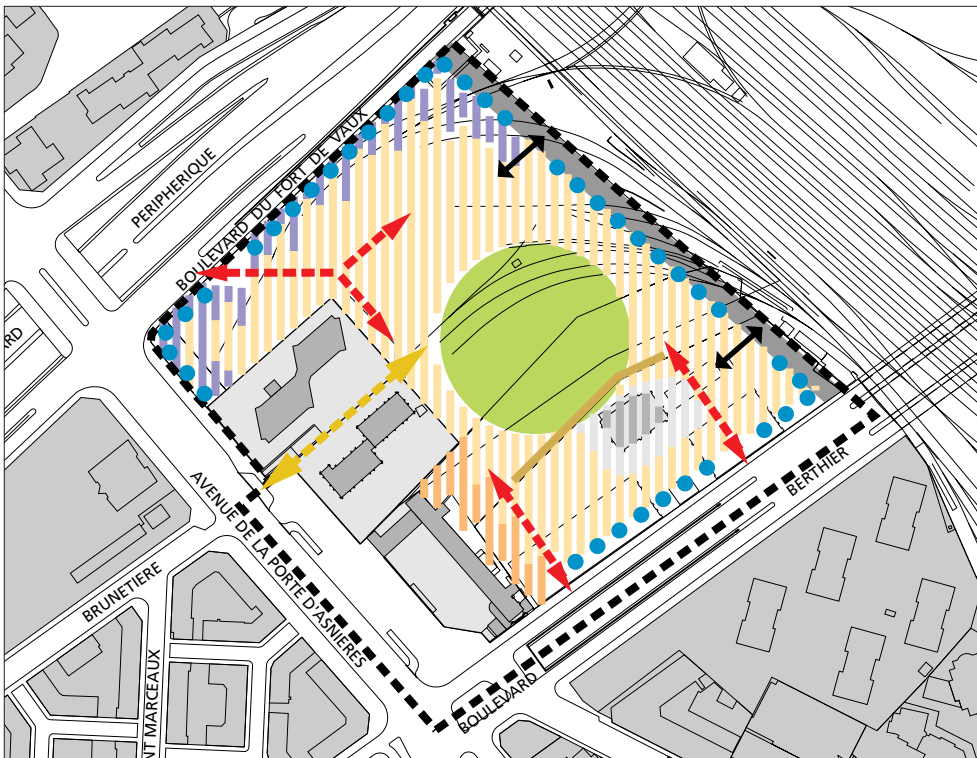


L'État du foncier dans le secteur de la ZAC.

- Ville de Paris
- OPAC de Paris
- Etat. (Ministère de la Culture)
- SNCF
- SA HLM La Sablière
- Emprise de la ZAC



La porte d'Asnières dans le schéma d'objectif pour l'aménagement de la couronne dans Paris.



Les objectifs d'aménagement tels que présentés lors de la concertation.

Construire un quartier à dominante d'habitation

Logements avec commerces de proximité

Equipements publics

Activités et services

Périmètre de la ZAC

Créer un environnement de qualité

Jardin public

Protection contre les nuisances

Mise en valeur du vestige des anciennes fortifications

Intégration de la salle de répétition de l'Opéra Comique

Organiser la desserte

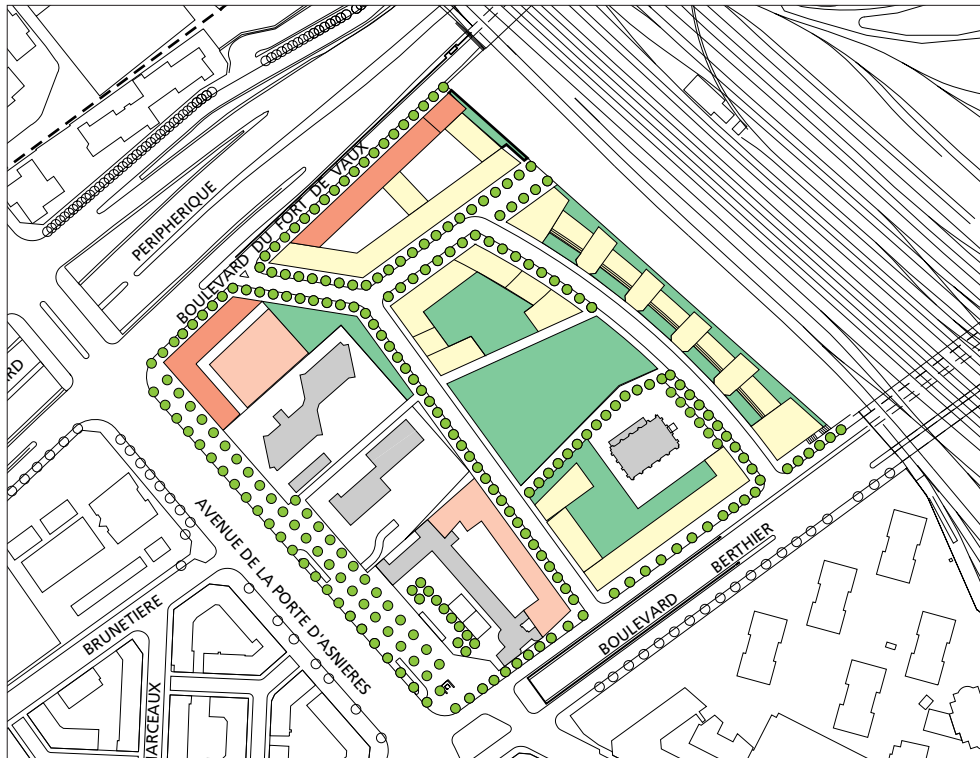
Principe du schéma de voirie interne






Liaison piétonne

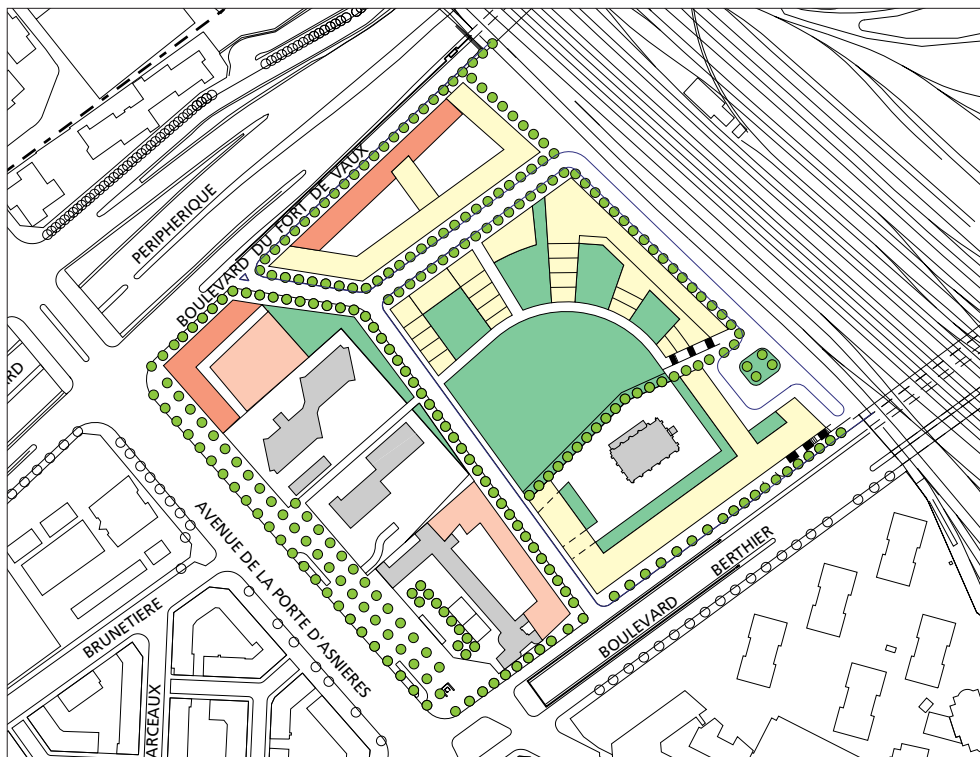
Possibilité de rue future (en cas d'évolution des emprises SNCF)

Liaison future

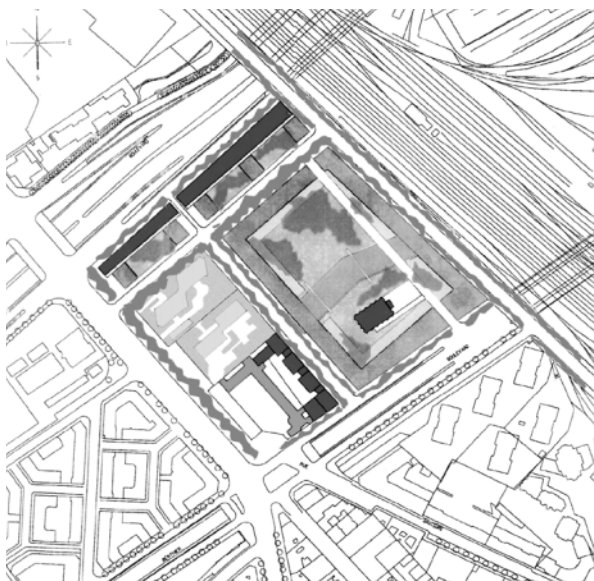
Deux interprétations des objectifs d'aménagement esquissées par l'Apur.



- | | | |
|---|---|---|
|  Logements |  Espaces verts |  Bati existant |
|  Équipements |  Activités | |



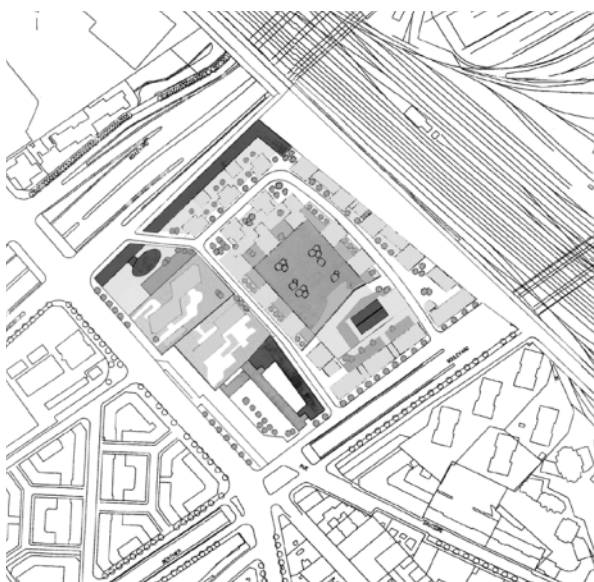
Chapitre 8 La ZAC Porte d'Asnières



Proposition d'aménagement par
Fabrice Dusapin et François
Leclerc.



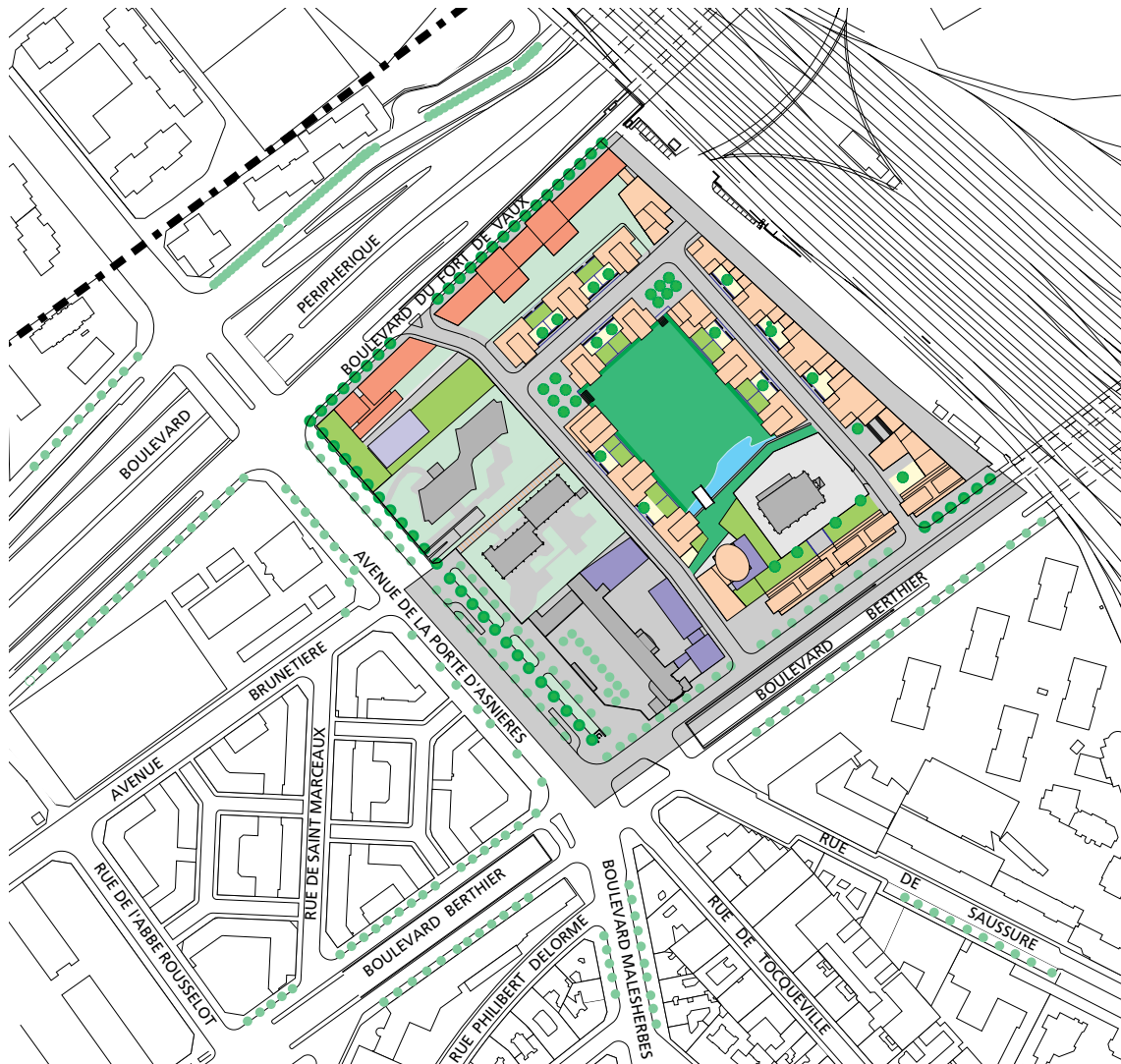
Proposition d'aménagement par
Franck Hammoutène.










Proposition d'aménagement par
Christian de Portamparc.

Chapitre 8 La ZAC Porte d'Asnières

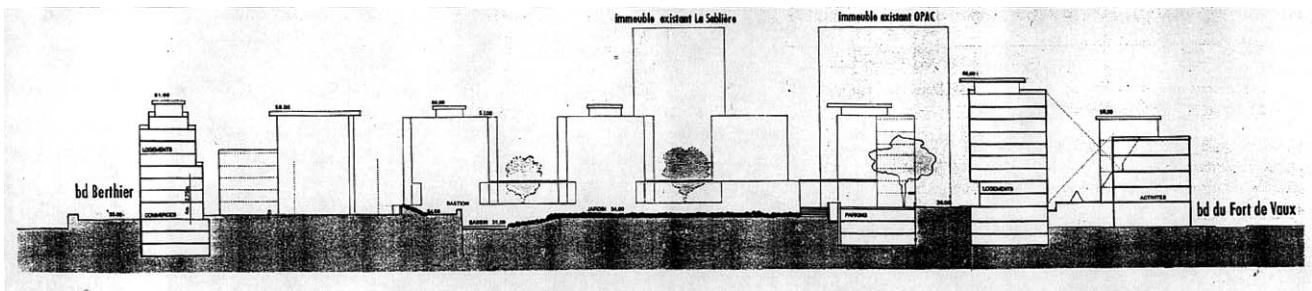
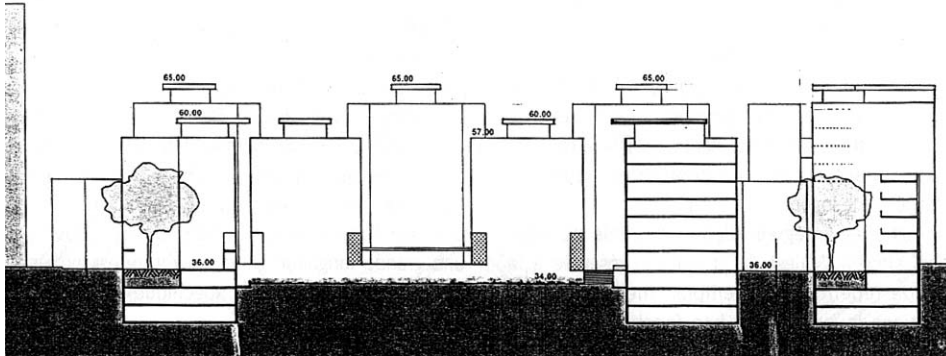
Illustration indicative des possibilités offertes par le plan d'aménagement de zone (d'après le plan de Ch. de Portzamparc).



- | | | |
|--|---|--|
|  logements |  jardins publics |  emprise de la ZAC |
|  activités et hôtel |  jardins privés | |
|  équipements |  bâtiments existants | |

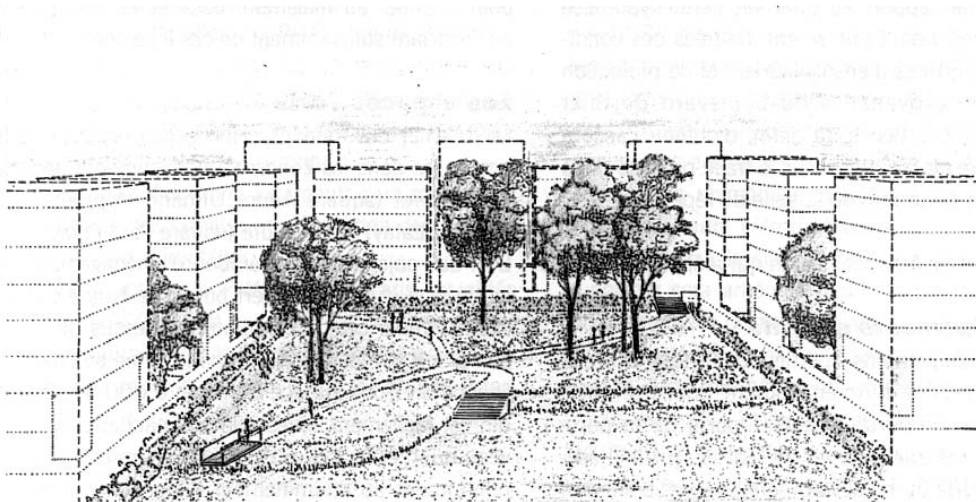
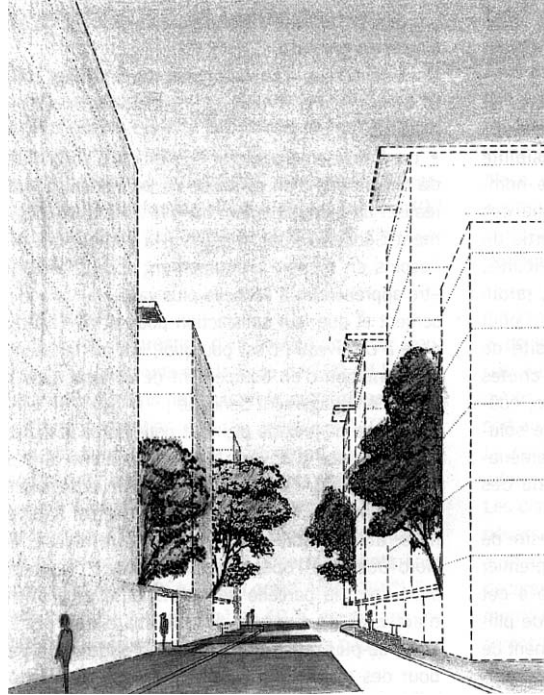
Chapitre 8
La ZAC Porte d'Asnières

Coupe longitudinale et coupe transversale de principe.



Chapitre 8
La ZAC Porte d'Asnières

Illustrations indicatives : perspective sur rue et vue plongeante sur le jardin depuis le toit d'un immeuble.



■ ZAC PORTE D'ASNIERES

Interview de Christian De PORTZEMPARC, architecte coordonnateur

Propos recueillis par André Lortie

Pourriez-vous vous rappeler les questions posées au début de votre mission, les grands objectifs que vous avez définis et la méthode mise en place pour les atteindre ?

J'ai été consulté, en même temps que deux autres confrères, pour réaliser une étude sur la Porte d'Asnières, sur la base d'une esquisse de l'Apur qui proposait un jardin public, une ébauche de voirie et une prise en compte des contraintes fortes des voies ferrées et du Périphérique.

J'ai abordé cette question d'organisation autour d'un jardin en référence à un projet parisien que j'avais étudié pour la Petite Roquette, dans lequel le front bâti était rythmé de pleins et de vides. Sur la base du tracé de l'Apur, il semblait toutefois avantageux d'ouvrir le jardin vers la voirie sur 3 de ses faces plutôt que sur 2, grâce à une décompression de la face nord-ouest de l'îlot vers les franges sud-ouest et nord-est.

Mais c'est d'abord en termes de projet architectural et de questionnement à l'intérieur de ma propre démarche que j'ai abordé ce projet plutôt qu'en termes de mètres carrés et de programme. Grâce au jardin, le COS est de 1,8 et j'essaie de répondre à une demande parfois contradictoire d'une certaine densification dans un environnement de qualité.

Comment concevez-vous le rôle de coordonnateur ? Cette perception a-t-elle évolué avec le déroulement de votre mission ?

Le rôle du coordonnateur consiste d'abord à établir un dialogue avec des architectes. De concert avec l'Apur, les services de la Ville et les autres acteurs, il doit inciter à la qualité architecturale, sans pour autant trop imposer au promoteur.

Les paramètres qui interviennent dans ce projet sont nombreux. Je crois qu'ils peuvent être approchés sous forme de séminaire-esquisse plutôt que de concours, ainsi que dans le cadre de discussions avec les représentants de la Ville et de la maîtrise d'ouvrage. Les lignes directrices de ces esquisses concerneraient d'abord la définition des volumes, considérés, plutôt que la façade, comme l'espace de légitimité de l'architecture.

Prendre la responsabilité de la coordination d'une ZAC, c'est mettre en œuvre un plan d'aménagement qui préexiste plus ou moins. Comment avez-vous assumé cette « succession » ? Pensez-vous que les conditions puissent en être améliorées et comment ?

Le plan esquissé par l'Apur constituait une donnée à faire évoluer. Je crois que c'était une attente envers les architectes consultés. En revanche, la forte présence des éléments déjà là (annexe de l'Opéra comique, bastion, logements, voies ferrées et Périphérique) donnait une équation très précise qui appelait plus d'engagement dans le travail de la part de l'architecte qu'à Tolbiac par exemple. Mais, là encore, l'idée de séminaire entre architectes, urbanistes et services municipaux semble porteuse de continuité.

La coordination est d'abord une forme d'intervention sur l'espace public. À votre avis, jusqu'où est-il légitime et possible d'aller dans ce domaine ?

La disposition par plots a pour avantage d'ouvrir les rues sur le jardin, tout en lui donnant un cadre architectural, mais qui ne soit pas fermé. Elle multiplie les types de jours et offre la vue sur le jardin à la seconde rangée d'immeubles, anciens et nouveaux, qui sont décalés par rapport aux premiers. Ainsi, cette rue relativement étroite et construite sur ses deux rives possède une proportion que les prospects actuels ne permettent plus d'atteindre, tout en recevant néanmoins du soleil.

Les intervalles entre les plots permettent d'aménager les accès aux immeubles, ainsi que des terrasses privatives dont les plantations profitent à la rue. Aux angles, ces intervalles appartiennent à l'espace public. Là sont implantés les commerces. Les rez-de-chaussée dominant de 1,60 mètres le jardin légèrement décaissé, ce qui permet d'y aménager confortablement de l'habitation.

Le projet d'architecture est un projet sur l'espace public, dont la maquette permet de définir les degrés avec une précision variable selon les points à traiter.

■ ZAC PORTE D'ASNIERES

Résumé des prescriptions architecturales

■ INTENTIONS

L'organisation du bâti répondra aux objectifs suivants :

- Exprimer une cohérence autour du jardin public par l'unité volumétrique et le rythme donné des bâtiments plots.
- Composer des hauteurs décroissantes vers le jardin, avec des bâtiments légèrement plus hauts du côté des infrastructures.
- Offrir le maximum de vues principales sur le jardin, depuis les bâtiments plots et les bâtiments sur rue. Cette possibilité est offerte par le positionnement en quinconce des immeubles (plan masse).
- Dilater l'espace central et offrir une continuité au jardin jusqu'en cœur d'îlots. Les jardins privés en balcon sur le parc prolongent la végétation entre les immeubles.
- Concevoir une rue aérée et lumineuse bordée de jardins et d'entrées d'immeubles. Définir une successions d'espaces différents.
- Offrir des séquences variés et une multiplicité de lieux au futur quartier :
 - L'espace central du jardin
 - Les jardins privés en balcon sur l'espace public
 - La rue de desserte et les placettes
 - Les intérieurs d'îlots périphériques
- Rationaliser les derniers niveaux par des terrasses accessibles et intégrer sous des casquettes les locaux techniques (cages d'ascenseurs, extraction de ventilation,...) et les étages hauts de duplex.
- Apporter le plus grand soin aux murs-jardins des rez-de-chaussée.
- Le projet développe au travers de l'organisation du plan masse et des intentions architecturales une série d'intentions lié à la notion de rythme.
- On y trouve particulièrement les thèmes de continuité/discontinuité, homogénéité/singularité, ordonnance/pittoresque. Ces associations permettent dans un plan masse ordonné des libertés possibles.

■ LE BÂTI: TYPOLOGIES

Les bâtiments plots sur le parc

Leur configuration offre une largeur sur rue supérieure à celle sur parc, cette volumétrie permet à tous les logements d'avoir une vue sur le jardin. Ce dispositif de deux épaisseurs s'associe aux revêtements différents de façades.

La disposition des entrées à rez-de-chaussée devra assurer une vision sur le Parc.

Des loggias dont la disposition est libre sont orientés sur le jardin. Leurs dimensionnement varient selon les fiches de lots.

Les derniers étages seront en retrait. Une casquette sur le parc est imposée. Ces derniers étages correspondent au niveau haut des duplex.

L'entrée des appartements s'effectue par les cours plantées et non directement depuis la rue.

Les facteurs d'unité seront :

- Un cadre volumétrique prédéterminé et invariable.
- La recherche d'une palette de matériaux commune aux différents bâtiments.
- Le suivi de la silhouette imposée sur jardin, continuité du dessin de l'architecte coordinateur.
- Sur les façades sud on dispose de généreux balcons.

Les bâtiments périphériques

Ils sont plus haut que les bâtiments adjacents au parc. et sont traités de façon unitaire. Des décrochés sur deux niveaux aux rez-de-chaussée organisent l'espace de la rue.

Les facteurs de contrastes découleront essentiellement de :

- l'apport Architectural de chaque concepteur ;
- la personnalisation de chaque cour-jardin intérieure plantée.

Au Nord :

Les bâtiments sont plus larges en cœur d'îlot que du côté la rue, afin d'offrir une plus grande vision sur le jardin depuis la troisième épaisseur jouxtant le boulevard périphérique.

A l'Est :

Les bâtiments sont reliés par des balcons et des loggias de façon à protéger le site des nuisances sonores des voies ferrées (un traitement acoustique sera imposé sur les murs de ces balcons. Les derniers niveaux sont habités.

Au Sud :

Sur le boulevard, de hauts bâtiments couronnés par un attique transcrivent le caractère imposant des édifices des boulevards Du côté de la ZAC, un retrait au niveau du quatrième étage gère le rapport d'échelle.

Un passage interrompt la grande longueur du bâtiment. Un cheminement piéton au niveau du rez-de-chaussée permet un accès aux entrées des logements depuis le boulevard. Des oriels en verre surplombent cet accès. la perspective sur les bâtiments existants de décor sera respecté.

■ GABARITS ET MATÉRIAUX

On peut distinguer 5 registres de façades :

Les façades sur jardins des plots

Unité de matériaux depuis le sol à la ligne de ciel. L'acrotère est fixée à 57.00 ngf. Des décrochés de verre et de métal donnent sur le jardin. Ils seront décrits dans chaque fiche de lot.

Le matériau de façade se retourne sur les façades latérales (8.00 mètres). Les angles sont pleins.

Ce matériaux exprime la masse, ou une « pâte », il n'est pas une vêtue, ou encore de la pierre agrafée. l'architecte coordinateur en définira l'aspect et la texture.

Des loggias sont autorisées, mais pas de balcons sur les façades donnant sur le parc Sur les façades sud des jardins privés et cours d'accès des balcons généreux sont autorisés. Au premier étage un large balcon relie les plots, sa composition est identique à la façade.

Les façades sur jardins privés des Plots (Type A)

Le pourcentage des pleins est majoritaire.

Façades à structure traditionnelle avec traitement minéral ou béton architectonique traité. Béton architectonique possible pour tout les compléments: tablettes, jouées, sous-caves diverses.

La palette des teintes sera déterminée par l'architecte coordinateur.

Les façades principales sur rue des plots sur jardins et des ilots (Type B) périphériques

Ce type de façade est de même nature que les façades précédente, néanmoins des tons plus soutenus seront possible.

Ces façades sont localisées sur les plots d'angles ou en positions remarquables. Le pourcentage des pleins est majoritaire.

Façades à structure traditionnelle avec finition enduit. Béton architectonique possible pour tout les compléments: tablettes, jouées, sous-faces diverses.

La palette des teintes sera déterminée par l'architecte coordinateur.

Parfois des traitements absorbants acoustiques seront inclus dans les fiches de lots.

Les façades extérieures à la ZAC: Nord et Est

La façade Nord sur le Périphérique sera traitée dans un matériau lisse et non salissant. La ligne d'acrotère sera continue à 56.00 ngf.

La façade Est sur les voies de chemin de fer est rythmée par l'alternance des balcons. Il n'y a pas de contraintes particulières concernant la composition des façades, néanmoins il est rapellé qu'à terme ces façades pourront être considéré comme des façades principales.

La façade Sud sur le Boulevard Berthier disposera d'un socle marqué permettant d'intégrer les commerces envisagés (lot E3, G6).

La façade Nord des immeubles du boulevard Berthier

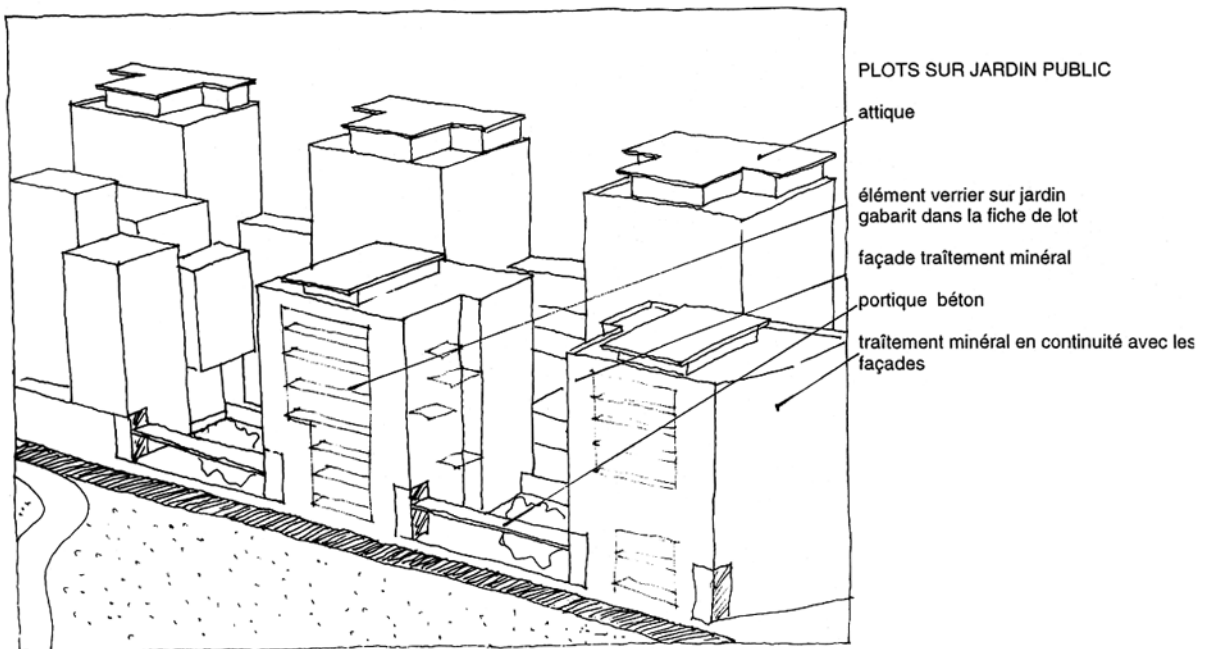
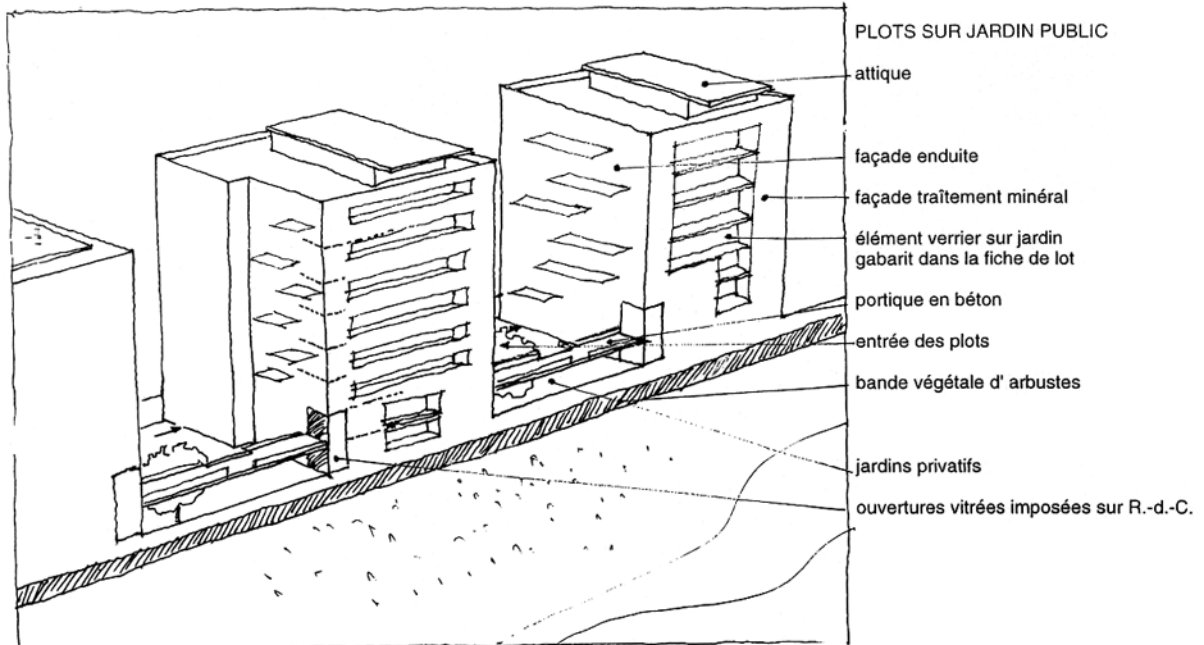
L'acrotère est fixé à 62.00 ngf.

Un retrait au niveau 4 de 2 mètres distingue deux registres de façade. Ce retrait sera planté. Au niveau bas, façade à trous.

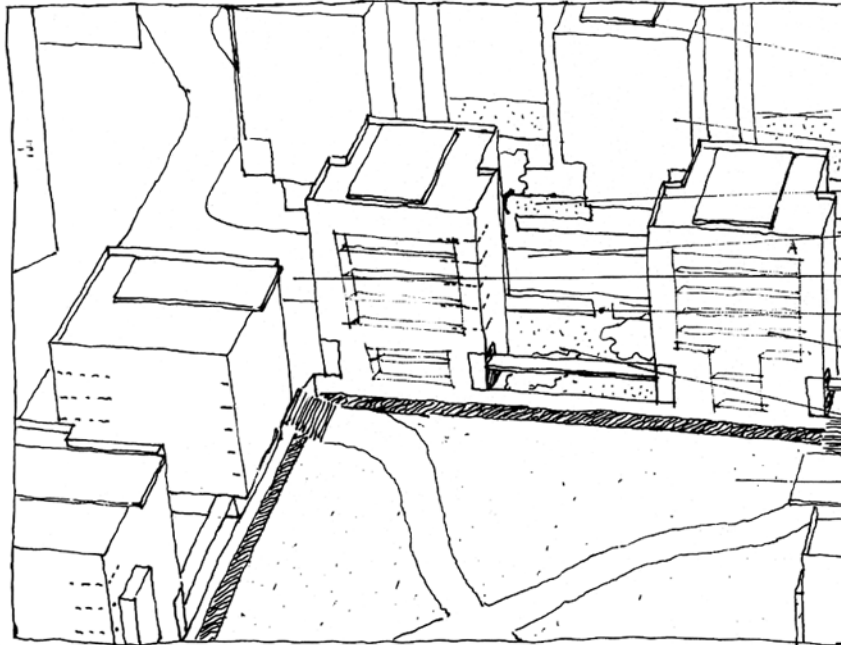
Au niveau haut, façade unitaire; le pourcentage plein-vidé est de 50 Les matériaux des façades des surélévations seront le verre, le métal, le bois, ou des matériaux composites. La pierre est exclue de ces surélévations.

NB: Dans tous les cas de figures, les ouvertures ne dépasseront pas 15 m².

Chapitre 8
La ZAC Porte d'Asnières

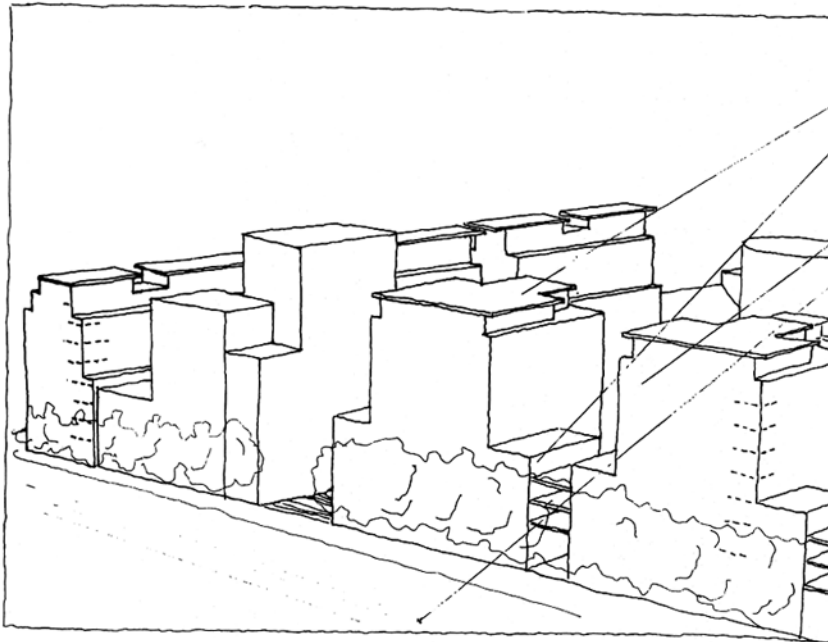


Chapitre 8
La ZAC Porte d'Asnières



PLOTS SUR JARDIN PUBLIC

- attique
- terrasse végétalisée (A₂)
- façade enduite
- jardins privés
- rue BL17
- placette végétale
- entrée des immeubles
- élément verrier sur jardin gabarits dans la fiche de lot
- jardins privatifs
- jardin public



FACADES SUR VOIES SNCF

- attique
- balcons
- façade enduite
- voies SNCF

Annexes

ZAC – POS – PLU DES REGLES COMMUNES ?

Jean-Michel MILLIEX

Questionner l'Apur sur la meilleure façon d'intégrer les ZAC dans le règlement d'urbanisme de la « ville ordinaire » ne devrait poser que peu de questions à cet organisme. De fait, le travail de l'Atelier ne s'est-il pas constamment et patiemment inscrit dans le respect et le prolongement de la ville existante ?

Toutefois, cette attitude attentive aux modes de formation de la ville appelle deux préalables ; le premier tient à la singularité de l'outil utilisé dans le cas des ZAC, le second implique de définir ce qui a été retenu comme parangon, comme déjà là, voire comme référence, en matière de ville « existante ».

L'outil ZAC est par définition dérogatoire à la règle du POS tout en devant en respecter l'esprit.

Mode particulier de remembrement et de revente du foncier, il trouve là sa spécificité fondamentale : le PAZ s'applique à une zone, le POS à des parcelles. Le parcellaire guide, conduit la forme architecturale et urbaine dans des dimensions typiques qui lui préexistent, le PAZ implique des divisions parcellaires après un découpage généralement calqué sur un bâti projeté.

Cette inversion du processus du découpage du sol n'est pas radicalement nouvelle mais elle implique naturellement toute une série de conséquences si l'on recherche pour les tissus une destinée « commune ».

■ UNE « IDÉE DE VILLE EXISTANTE »

Feuilleter les numéros de Paris-Projet des années 77 à 80 donne le sentiment d'une pensée extraordinairement homogène d'une opération à une autre. Le graphisme unitaire retenu pour les PAZ y est pour beaucoup puisque des « rénovations urbaines » « reprises », comme Lahire ou Gros-Boulaivilliers, s'exprimaient de la même façon que les nouvelles opérations, Citroën, Bercy, etc.

La réalité est beaucoup plus complexe : au-delà de tel ou tel acteur, l'idée de ville véhiculée se voulait elle-même multimorphologique (voire métissée). En effet, l'analyse urbaine, systématiquement pratiquée par l'Apur, apparaît assez souvent comme une pratique génératrice, soit par prolongement de tendances, soit par transpositions, soit, parfois, par citations.

Cette façon de chercher à retrouver le processus ayant produit la richesse de la ville héritée a, en tous cas, engendré une certaine complexité. Ceci pose deux problèmes : les ZAC sont-elles des fragments de ville homogènes à intégrer dans une ville qui serait d'une « autre homogénéité », radicalement différente ?

Les ZAC sont-elles plutôt des assemblages de **fragments**, plus au moins **typiques**, à rapprocher de certains éléments d'une ville globale perçue, elle, comme très diverse ?

Le point où en est aujourd'hui la réflexion sur le **PLU** ne permet pas de dégager clairement quelle est « l'idée de ville » qui va être exprimée demain. Plusieurs tendances se font jour : l'idée de « simplification » réglementaire par exemple, implique une lecture simplifiante aussi de la ville ; les singularités urbaines sont vues alors comme des éléments patrimoniaux exceptionnels, sans doute à préserver (tissus pittoresques, faubourgs, zones UL, ordonnancements, etc.).

A ce titre, l'idée qui est, faussement, affiliée à la loi SRU est que le zonage doit être supprimé au profit d'une seule zone (sic) « urbaine » (et d'une zone « logistique »). C'est oublier que le zonage du POS (et souvent des PAZ) à Paris sont, depuis 1977, pour une très large part morphologiques, et assez peu « fonctionnalistes ».

Une seconde idée est que Paris est plutôt une mosaïque de tissus différenciés, fondée sur leur mode de formation historique. Cette idée entraîne, d'une part un travail d'identification des différents tissus, d'autre part une réflexion sur la façon de poursuivre leur processus d'engendrement et, enfin, une reconnaissance réglementaire spécifique. Cette position explicitée en creux dans le travail de l'Apur « Paris et ses quartiers » est aussi celle qui explique des différences et des analogies dans chaque ZAC et dans les comparaisons entre elles.

Autrement dit : à la question figurant à l'appel d'offres de la Direction de l'Urbanisme visant à expliciter en quoi les ZAC diffèrent ou s'inscrivent dans la logique de « la zone environnante », la réponse va être circonstancielle. Certes, la « zone environnante » comporte, ou peu comporter, des caractéristiques urbaines ou réglementaires dont la ZAC a cherché à prolonger le processus et/ou les effets, mais cette recherche n'est pas exclusive d'autres niveaux de référence qui singularisent alors l'opération.

C'est ainsi, que lorsque le périmètre de ZAC sépare et/ou incorpore des tissus comparables de caractère, par exemple faubouriens, et des rues d'importance très locale, la règle dominante consiste à « se fondre » dans l'existant (exemple de la ZAC Château des Rentiers).

A l'inverse, nombre d'opérations participent simultanément d'une logique d'origine locale et d'une structure qui peut s'adresser aux autres niveaux de l'organisation urbaine, indépendamment de sa prise en compte au non par le secteur environnant. Il en est notamment ainsi autour des éléments exceptionnels de paysages, de programmes, ou d'espaces publics à mettre en valeur. Les paysages peuvent préexister comme pour le Bassin de la Villette, ou être amplifiés ou créés par l'opération, comme à Citroën, Bercy, ou Tolbiac. Certains programmes, comme la BNF, conduisent également à une certaine déférence qui se fait différence, moins souvent toutefois que pour les « lotissements à programmes » de l'ancien régime.

Les espaces publics singuliers, avenues, boulevards, places publiques, revêtent des caractéristiques « parisiennes » plutôt que seulement « locales » et l'on trouve, dès lors, des règles attachées à cette lecture hiérarchisée pouvant conduire jusqu'à une coordination volontaire affirmant le tracé au détriment de la singularité architecturale. A l'opposé, la référence peut-être seulement culturelle, voire subjective, comme pour les « unités du Paris discret », en cœur d'îlot, par exemple dont le modèle n'est pas systématiquement « voisin ».

Cette variété volontaire est à la base de la **composition** urbaine et il faudra y rechercher des idées d'ordonnements, à Bercy comme à Rivoli à Tolbiac comme à l'Opéra ; les singularités autour des grands tracés Flandre, Balard ; le pittoresque, comme aux Amandiers.

Reconnaissons toutefois que la diversité morphologique au sein d'une opération n'est pas exclusivement dictée par son environnement, même largement entendu. Si les opérations « modernes » ont systématiquement pratiqué une « expérimentation » en opposition radicale avec la ville existante et ses règlements anciens (ou retrouvés les années récentes), ne sont pas exemptes de certaines... recherches ; que ce soit à Porte d'Asnières avec son motif répétitif, ou à Masséna avec son pittoresque aléatoire figé, la volonté d'homogénéiser les règles rencontrera les écueils que les zones de rénovation UO du POS n'ont jamais pu contourner.

En somme, l'hypothèse de travail sur les ZAC pourrait se résumer comme suit :

- Une partie des ZAC se réfère à l'échelle du quartier. Son avenir réglementaire doit assurer son évolutivité et son assimilation définitive (exemple : ZAC Guilleminot, à l'exception des œuvres de Bofill).
- Une autre partie des ZAC se réfère à une échelle supérieure pouvant conduire jusqu'à la prescription de nouveaux ordonnancements à inscrire au Taxil. Ceci exclut l'évolution de ces tissus et leur assimilation à un tissu banal (chaque époque pourrait, bien sûr, en fonction de ses goûts et après délais, mettre en question cette protection (cf. place Dauphine).

Il existe enfin des opérations qui se sont affranchies, sur un point ou sur plusieurs, des règles ordinaires. Sur celles-ci, il faudra débattre aujourd'hui de l'intérêt de leur conserver leur singularité issue d'une recherche particulière. C'est là une attitude proche de celle qu'il y a lieu de prendre face à un élément patrimonial : faut-il le conserver dans l'« état de sa conception » ? peut-on le laisser transformer et jusqu'à quel point ? si oui, comment envisager sa disparition-substitution ?

Les cas comme Reuilly, Masséna, porte d'Asnières, poseront ce type de questions car ils ne peuvent, **sans disparaître comme œuvres**, être totalement assimilés. Faut-il s'en offusquer ? Pas plus que nous ne récusons la protection du patrimoine social, HBM à Paris, à Vienne ou à Amsterdam comme témoignages bâtis d'une vision historiquement importante.

Le « déperissement » des ZAC au sein de leur « zone environnante » dépendra donc de plusieurs niveaux de réflexion et de réponses :

- Définir la « zone environnante » qui peut donc être le voisinage direct, l'arrondissement, tout Paris.
- Arrêter une position claire sur les règles du POS et leur pertinence en tant que « modèles » (n'oublions pas les centaines de modifications du POS établies par défaut de pertinence ou de finesse du document).
- Anticiper, **dans la mesure du possible**, les règles du PLU révisé. Dans quelle mesure, en effet, la comparaison ZAC/POS n'est-elle pas obsolète ?
- Se livrer aux classements hiérarchique et thématique des différentes composantes des opérations.

Expliciter les références réglementaires essentielles à leur évolution qui peut être banalisée, ordonnée (filets de hauteur, etc.), coordonnée (pérennisation de certaines contraintes morphologiques ou programmatiques), ordonnancée (évolution limitée aux éléments mineurs, cas des secteurs soumis à une « conception architecturale d'ensemble dans les RAZ »).

- Se livrer à la comparaison des règles pour écarter rapidement des variations sans conséquences (exemple : le gabarit enveloppe du POS en arc de cercle peut « contenir » la multitude de lignes brisées, de toutes pentes, arrêtées dans les RAZ. Ne peut-on l'adopter partout ?).
- Réfléchir aux différences de fond induites par la procédure et ses implications sur le foncier (exemple : faut-il conserver un COS dans les ZAC – comme, d'ailleurs, dans Paris- et comment le calculer ? comment organiser les rapports entre parcelles voisines puisque la « limite séparative », à la différence du POS, traverse le plus souvent **une cour commune de fait** ?).
- Découper les opérations en secteurs affectés d'un corps de règles dont la référence et le degré de compatibilité ou non avec le POS sera explicité.

Questionnaire de la Direction de l'Urbanisme

visant à préparer le diagnostic des opérations de ZAC
et de secteurs de Plan de Masse réalisées lors de ces trois dernières décennies

Pierre MICHELONI

■ QUESTIONS D'ORDRE GENERAL:

Faut-il figer les règles de conception d'origine ?

A priori, non. On doit essayer de dissoudre les ZAC dans le tissu environnant de la ville, c'est-à-dire dans son écriture banale et constante; la ZAC est réussie lorsqu'elle est introuvable. Ceci est valable pour les traitements architecturaux des bâtiments et pour le traitement des espaces publics.

Seules exceptions possibles: des aménagements situés à l'échelle monumentale d'un site, comme par exemple le front de parc de Bercy.

A l'inverse, il serait bon de pouvoir « égayer » certains ensemble bâtis en leur permettant l'adjonction de volumes ou de traitements de détail (comme par exemple les îlots T1 et T3 de PRG, de part et d'autre de la bibliothèque...).

Faire évoluer les règles des quartiers environnants pour les adaptés aux nouveaux quartiers

Peut-être... mais seulement dans quelques cas particuliers: par exemple, si le règlement de PAZ permet la mise en place de configurations intéressantes de tissus (ex: organisation sur cour, prospect réduit le long d'une rue, constructions plus basses à un endroit du tissu), induite par le règlement de ZAC et interdite (ou non permise) pour l'ex POS en vigueur. Mais en règle générale, ce sont les nouveaux quartiers qui doivent obéir à la ville environnante et non l'inverse.

Evolution de destination de programmes

Tenir les objectifs fixés par l'aménagement (logements, activités, équipements...) car ils répondent, souvent, à des exigences à long terme sur les besoins du lieu et de la ville. Mais ne pas s'interdire une certaine souplesse pour introduire une mixité programmatique et sociale (rez-de-chaussée commerciaux ou équipements ou activités). Se donner la possibilité, lors de la rénovation des grands ensembles sociaux, d'apporter une mixité de programmes sociaux et non sociaux, mais aussi de logements et d'activités, afin de casser le monolithisme social et fonctionnel de ces lieux.

■ QUESTIONS D'ORDRE MORPHOLOGIQUE:

Préserver ces sites d'une certaine densification ?

Non, car c'est une constante de la ville de se densifier avec le temps, mais il faut densifier les espaces privés et non empiéter sur les espaces publics...

Non, car dans la « reprise en main » et la requalification des grands ensembles on est souvent amené à proposer la construction de bâtiments (souvent bas), en frange des espaces publics pour que ceux-ci puissent être mieux identifiés, utilisés et gérés.

Mais cette densification doit être maîtrisée afin de ne pas casser irrémédiablement cer-

tains paysages (cf. « les chandelles » bâties avenue de Saint-Mandé ou à la villa du Bel Aire dans le 12^e). Il y a donc un « projet de paysage » à mettre en place pour certains espaces parisiens (en terme de hauteur, largeur et échelle des constructions).

Maintien du découpage parcellaire ?

Oui, il ne pose aucun problème lorsqu'il est bien fait, bien au contraire; il donne un ordre, une échelle, une scansion aux ensembles bâtis et une clarté programmatique à chaque lot; il permet une véritable évolution urbaine de la ville et de son architecture (substitution, densification, surélévation) car ces transformations urbaines sont maîtrisées en bonne part par le découpage parcellaire.

Maintien des règles spécifiques pour les façades ?

Plutôt non, sauf dans un certain cas, bien spécifique de grande composition (cf. paragraphe « d'ordre général », premier point).

Maintien des particularités en matière de découpage ?

Oui. A voir et à discuter.

Adaptations des rez-de-chaussée

Imposer des matériaux et une mise en œuvre résistants (socle) jusqu'au 1er étage inclus. Imposer un travail de nivellement et de raccord de façade avec l'espace public (être vigilant quand la rue est en pente).

Nécessité de simplification du dessin de façade (interdire toute complexité faussement « esthétique ») et permettre l'évolution des espaces intérieurs (changements de fonctions).

Obligation de délimitation précise entre espaces publics et espaces privés.

« Dans la ville, l'architecture a les pieds fragiles » – le rapport avec le sol est fondamental; il a été oublié pendant plusieurs décennies. C'est un point nouveau et fondamental du règlement qu'il faut réintroduire et traiter très précisément.

■ QUESTIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, AMENAGEMENTS DE VOIRIE ET ESPACES VERTS :

Sur les jardins :

Voir avec la DPJEV dans chaque cas.

Quoiqu'il en soit, un jardin de quartier doit répondre à des besoins de quartier : pelouse accessible à tous..., jeux pour les grands (« cage à fous » pour frapper dans un ballon), jeux pour les petits, coin calme pour personnes âgées..., etc.

Favoriser l'extension des plantations : planter de « vrais arbres » à grand développement (liquidambar, tilleuls, tulipiers, platanes...).

Réduire fortement toute minéralisation du jardin (muret, bac, dallage...) au profit d'une végétalisation forte de l'espace.

Faire appel aux jardiniers plutôt qu'aux paysagistes...

Chercher à garder le maximum de pleine-terre et ne pas chercher à enfouir sous le jardin des parkings ou des locaux propreté ou DPJEV (ne pas faire l'erreur du jardin M8 sur PRG qui aurait pu être, pour moitié, en pleine terre).

Sur les voies nouvelles :

Traiter les voies nouvelles dans le prolongement le plus total avec les voies anciennes sur lesquelles elles débouchent. L'espace public est continu et sensiblement identique sur toute la ville. Toute différenciation de traitement doit être justifiée.

Au droit des grands ensembles et des opérations récentes, une délimitation précise entre espaces publics et espaces privés doit être mise en place et se retranscrire dans la ville, par une manifestation spatiale concrète (mur, muret, grille... etc.) et ne plus se contenter de la délimitation tracée au sol d'un filet de carrelage inscrit dans le bitume.

Réduire le mobilier au maximum et recodifier leur emplacement dans la voirie publique (cf. époque d'Hausmann où les éléments de mobilier étaient implantés dans une largeur de 1 mètre sur le trottoir, depuis la chaussée).

Planter au maximum toutes les voies « plantables ». Un projet « d'enverdissement » de Paris est possible dans ce sens.

Planter de vrais arbres robustes et puissants (tilleul, platanes...). Il faut arrêter de planter des « bonzaï nains » ou des arbres d'ornement (par exemple : « le désespoir du singe ») sur la voirie.

Sur les équipements publics :

Il faut favoriser leur lisibilité et leur accès depuis les espaces publics.

■ QUESTIONS RELATIVE A L'ANIMATION DES QUARTIERS :

Dans les nouveaux aménagements, la chose la plus difficile à planifier est l'implantation des nouveaux commerces; ceux-ci préfèrent s'installer dans les zones bruyantes et nuisantes de la ville, le long des rues anciennes, plutôt qu'à l'intérieur des nouveaux quartiers.

Quoiqu'il en soit, un quartier évolue et il faut laisser le temps aux commerces de s'y installer (cf. Reuilly et Bercy). Il faut donc bien choisir les voies et les lieux nouveaux que l'on veut rendre commerciaux et aménager des surfaces de rez-de-chaussée qui puissent être occupées par des commerces. Cela implique une volonté forte de la ville et l'acceptation de voir, pendant plusieurs années, des rez-de-chaussée vides, murés au placoplâtre !

■ QUESTIONS RELATIVE A LA MIXITE SOCIALE :

Dans les ZAC, la répartition volontaire des 3 fois 1/3 a bien fonctionné: il faut la garder et la renforcer.

Attention au « tout social » qui favorise les ghettos de pauvres (et de riches).

Lors de la rénovation des grands ensembles, il serait bon d'y introduire de la mixité (avec de l'ex. PLI et de l'accession). Il faut donc trouver le moyen juridique pour y arriver et la volonté politique pour le faire (cf. la rénovation de l'îlot Villiot-Rapée de l'OPAC où la mairie du 12^e aimerait une mixité sociale pour casser le ghetto actuel dans cette opération).