

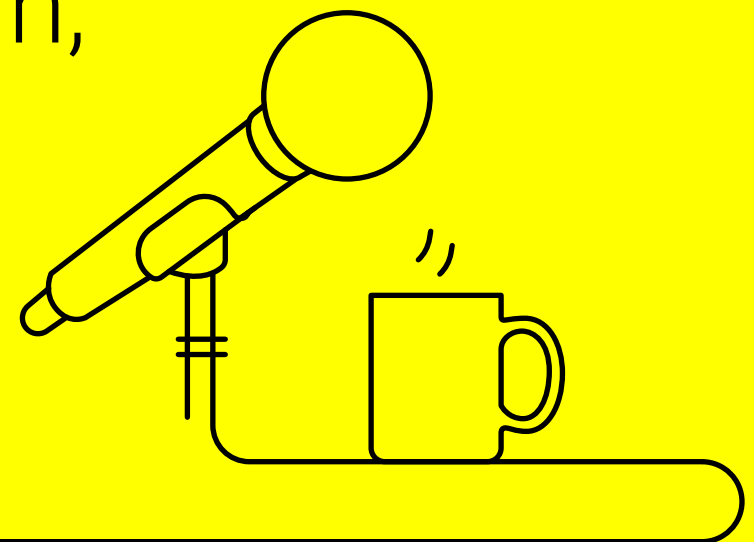
# Apur'café

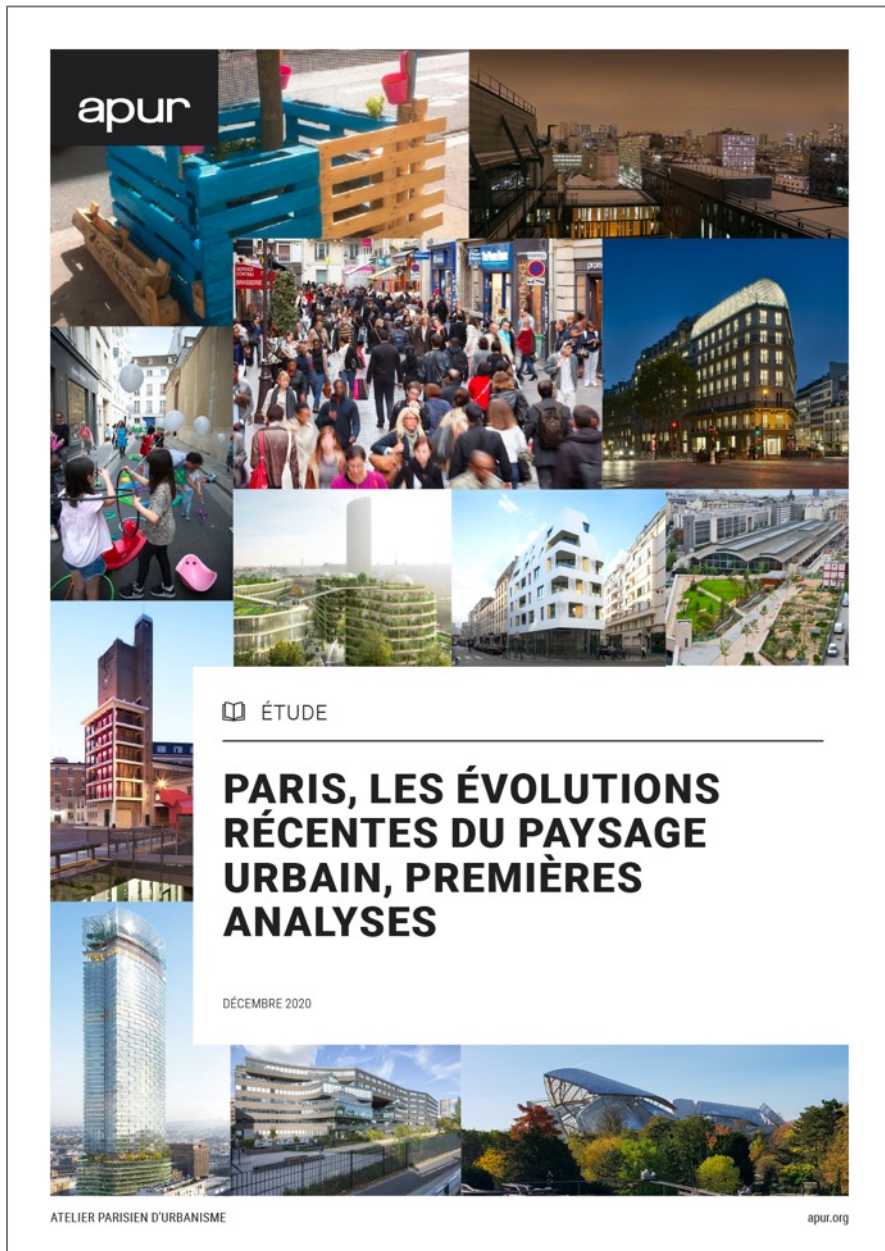
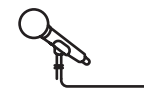
---

**Jeudi 4 mars 2021**

Paris, les évolutions  
récentes du paysage urbain,  
premières analyses

Seconde partie





## Avec les interventions de :

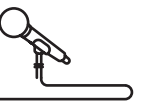
Christiane Blancot, directrice d'études, architecte  
 Alessia de Biase, anthropologue, chercheur (Laa-Lavue)  
 Piero Zanini, anthropologue, chercheur (Laa-Lavue)  
 Paul Baroin, directeur d'études, architecte

## Publication réalisée par :

Paul Baroin, Christiane Blancot, Louise Lepage

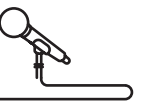
## Avec les contributions de :

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



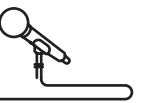
l'Apur a souhaité proposer, dans un échange avec des experts et chercheurs, une réflexion sur les évolutions récentes du paysage parisien. Les travaux ont été menés en atelier afin d'échanger, de croiser et d'enrichir les différentes approches.

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



# Expériences du paysage parisien

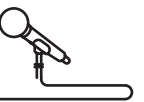
Le paysage comme **relation**



# Expériences du paysage parisien

Le paysage comme **relation**

Centralité du **quotidien comme pratique**

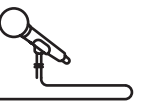


# Expériences du **paysage parisien**

Le paysage comme **relation**

Centralité du **quotidien comme pratique**

Le paysage **n'est pas la nature**



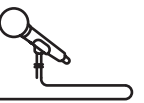
# Expériences du **paysage parisien**

Le paysage comme **relation**

La centralité du **quotidien comme pratique**

Le paysage **n'est pas la nature**

**La transformation urbaine** participe à l'expérience

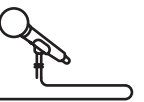


## Par quoi passe donc l'expérience du paysage parisien ?

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



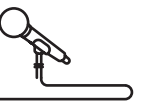




## Par quoi passe donc l'expérience du paysage parisien ?

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

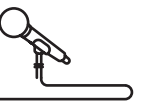




## Par quoi passe donc l'expérience du paysage parisien ?

Par une prise en compte des **différentes échelles**

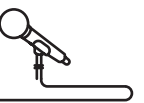




## Par quoi passe donc l'expérience du paysage parisien ?

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

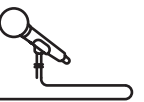




## Par quoi passe donc l'expérience du paysage parisien ?

Par une prise en compte de la transformation urbaine

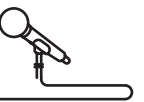




## Par quoi passe donc l'expérience du paysage parisien ?

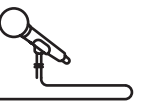
Par une prise en compte de la **mobilité habitante**





## Conclusions

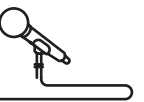
Assumer que le paysage **fait partie et nourrit l'expérience de la vie urbaine**, et que celle-ci **se structure aussi à partir des transformations** de la ville/métropole.



## Conclusions

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

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



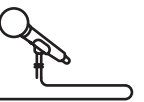
## Conclusions

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

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

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





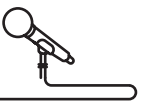
# Une généalogie de la règle

Chaque règlement traduit des dynamiques et enjeux urbains propres à son temps : il manifeste l'ajustement continu entre le contexte sociétal et économique d'un côté, et la puissance publique de l'autre.

- **Quelles ont été les prescriptions morphologiques successives?**
- **Quelles formes urbaines en sont issues ?**
- **Quel paysage urbain en résulte ?**

## **Une analyse en deux parties :**

- La règle et le paysage de **la rue**
- La règle et le paysage **intérieur des îlots**



## La règle et le paysage de la rue

### Les règlements traditionnels

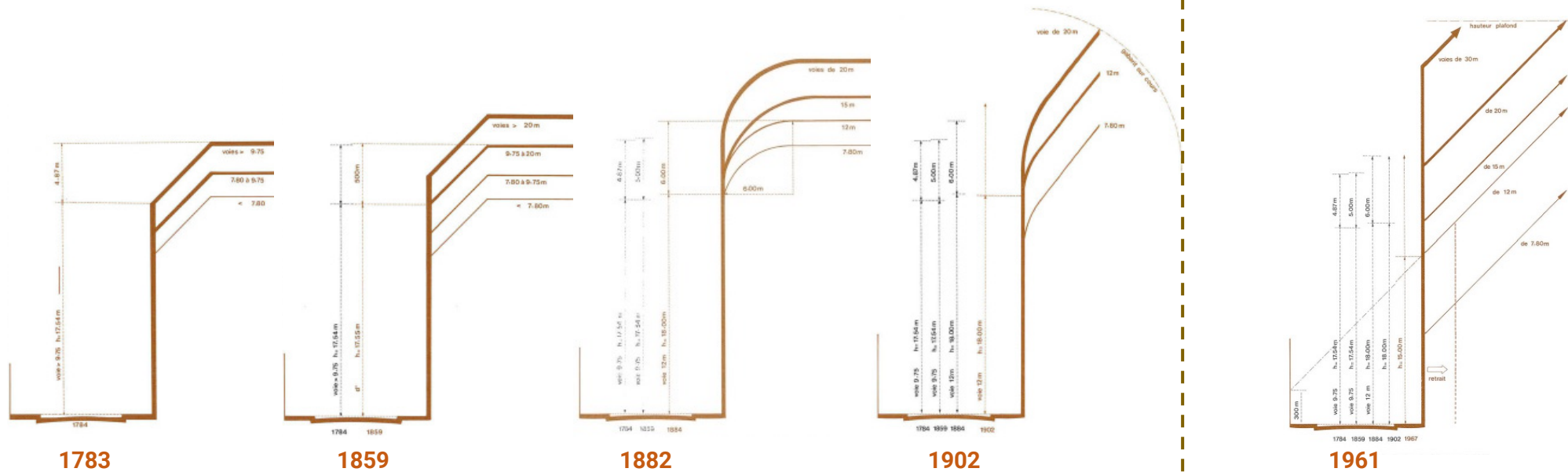
Sous Henri IV, avec l'édit de Sully du 16 décembre 1607, les principes de l'alignement sont pour la première fois définis.

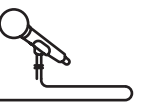
**Jusqu'en 1961 le front bâti est l'élément fondamental de la définition de la rue**

### Une rupture radicale le PUD 1967

« **L'aspect de la ville changera. On ne s'y déplacera plus entre des murs parallèles, dans des couloirs, les rues, mais dans des espaces où alterneront bâtiments et plantations.** »

Rapport de présentation du PUD





## La règle et le paysage de la rue

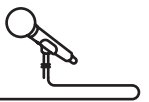
Une rupture radicale le PUD 1967



© Préfecture de police



© Ph. Guignard@air-images.net



## La règle et le paysage de la rue

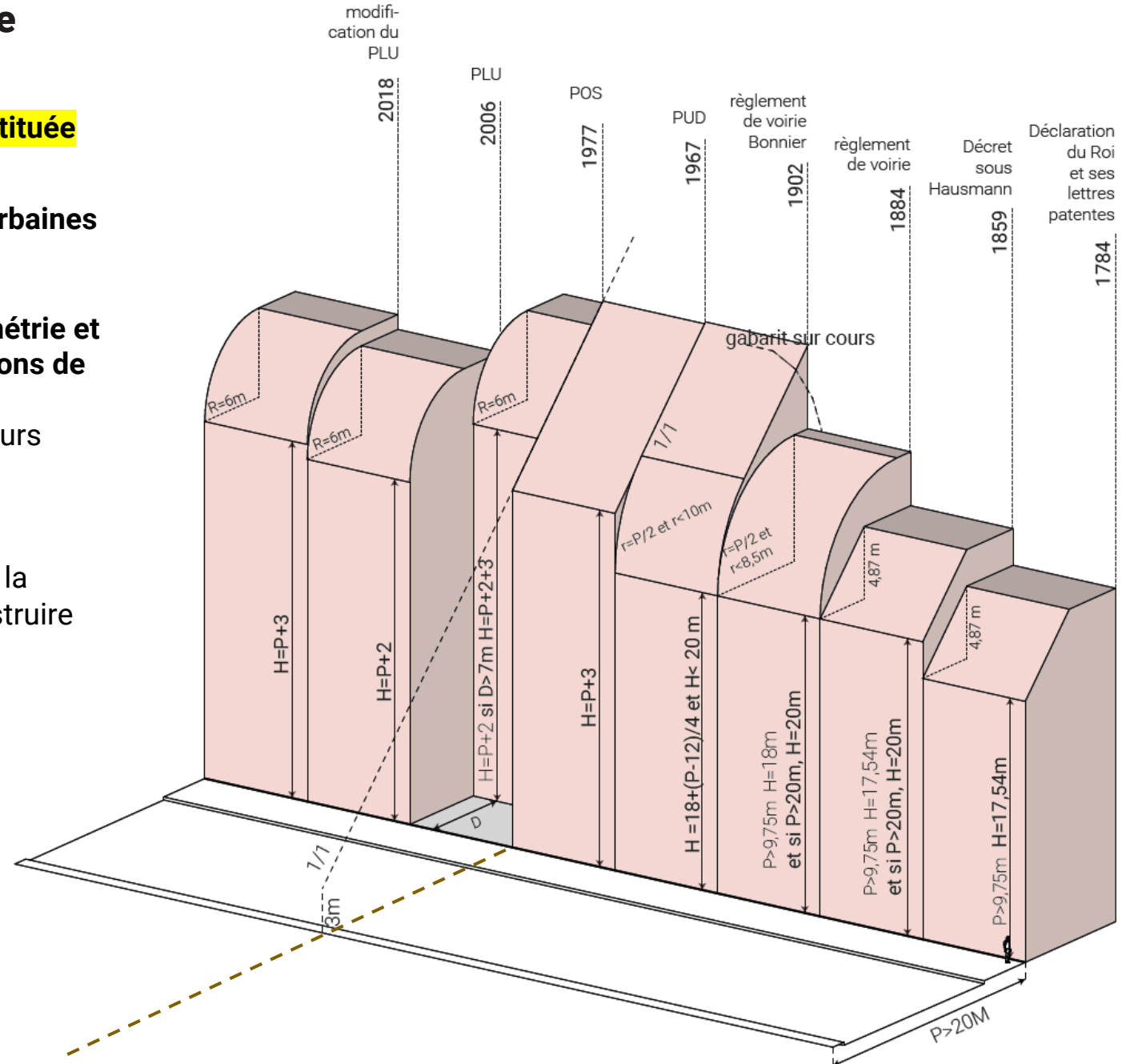
### Le POS de 1977 – retour à la ville constituée

L'objectif est de **préserver les formes urbaines caractéristiques de la ville**

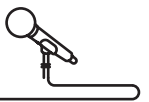
Le gabarit de façade retrouve **une géométrie et des dimensions proches des prescriptions de 1884**

- Abaissement conséquent des hauteurs plafonds ;
- retour à l'alignement de fait.

Apparaît la **partition de la parcelle** avec la création de la Bande E, incitation à construire en bordure de voie



Pour une voie de plus de 20 mètres de large

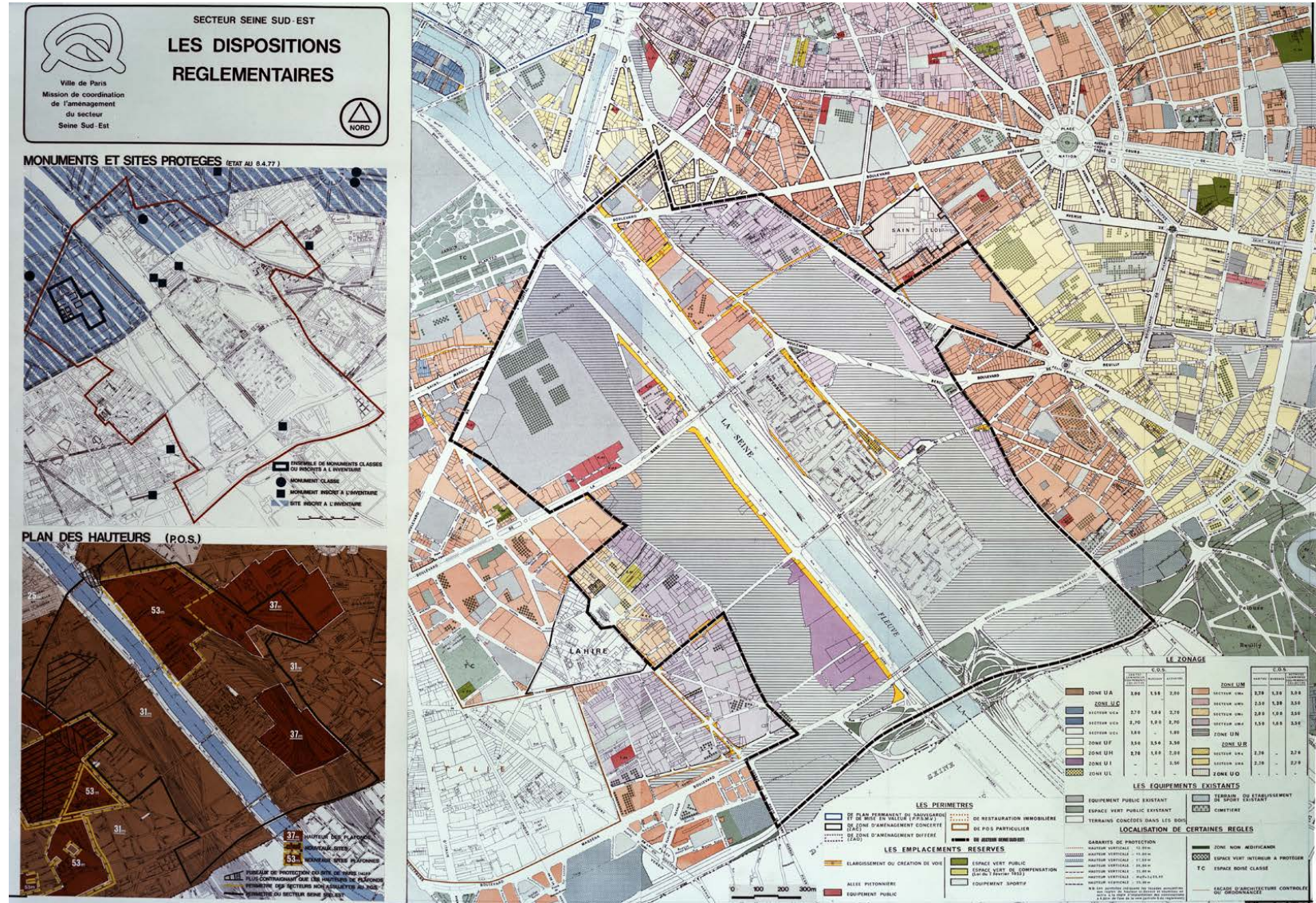


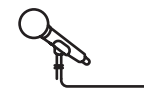
## La règle et le paysage de la rue

### Le POS de 1977 – retour à la ville constituée

#### Des règles modulées selon le caractère des tissus urbains dont ils traitent

- Etudes préalables de l'identité des quartiers ;
- zonage réglementaire ;
- POS sectorisés de quartiers.





## La règle et le paysage de la rue

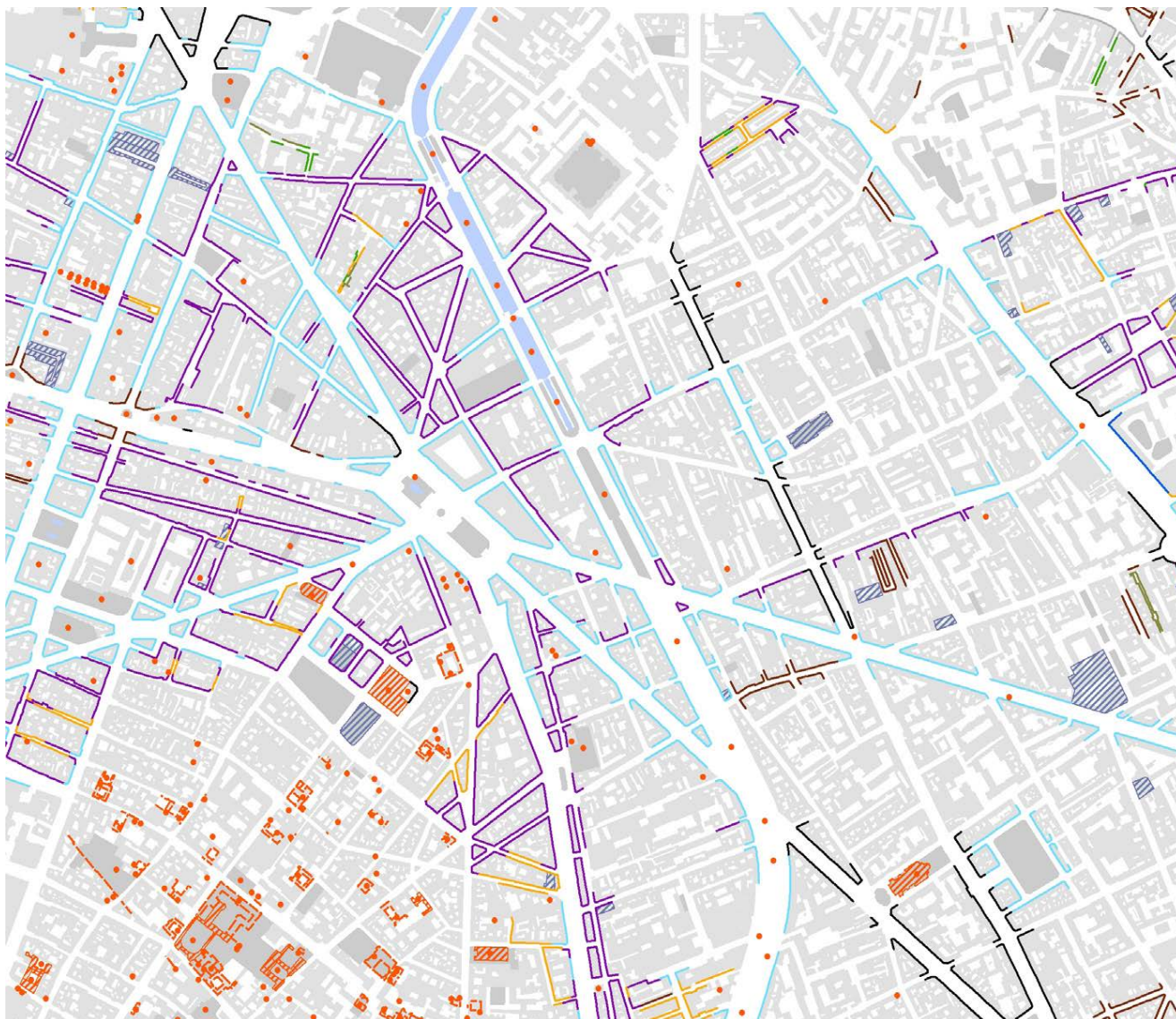
### Le POS de 1977 – retour à la ville constituée

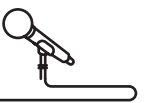
#### Mise en place des filets de hauteur

- ils définissent des gabarits-enveloppes spécifiques en termes de hauteur de façade et de couronnement
- ils permettent d'adapter très localement le potentiel de transformation des parcelles au paysage « dominant » de la rue et visent initialement à assurer la cohérence de certains ensembles bâtis, en reconstituant les règles morphologiques prescrites par les règlements dont ils sont issus.

Gabarits - enveloppes réglementaires  
(Hauteur verticale + couronnement) :

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



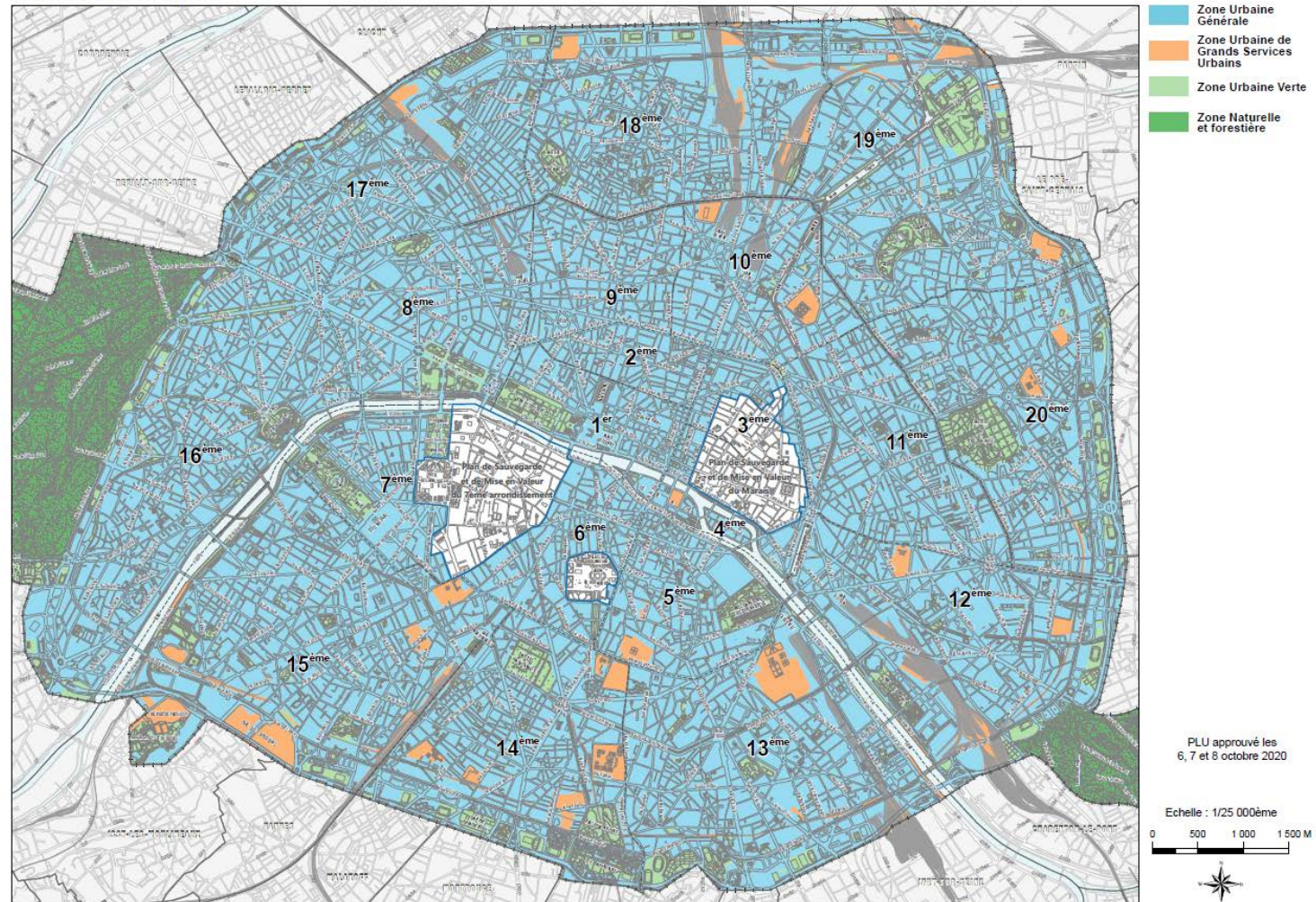


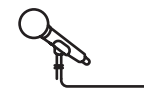
## La règle et le paysage de la rue

### Le PLU de 2006 – préservation des principes du POS

- Une politique urbaine qui s'appuie sur la ville existante et protège sa diversité, son caractère, préserve le pittoresque
- Mise en place des protections Ville de Paris
- Création de la zone UG

A - PLAN DE ZONAGE



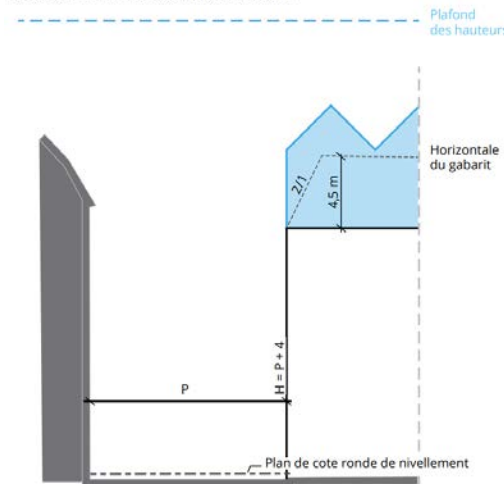


## La règle et le paysage de la rue

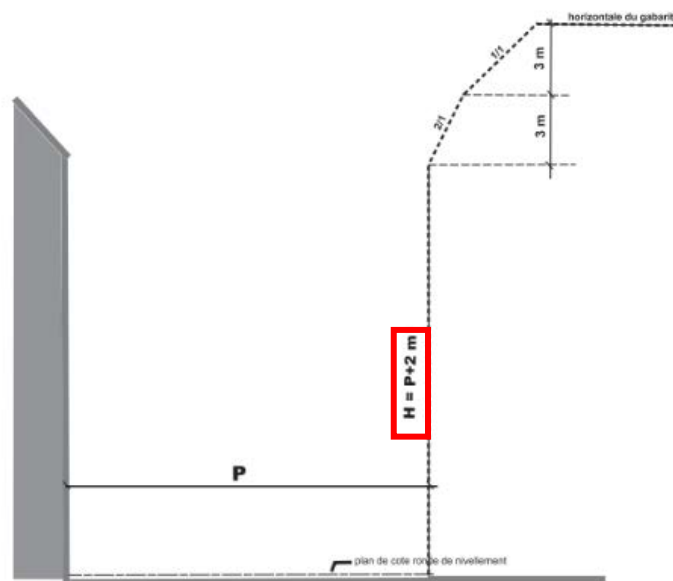
### Des règles qui ont évolué depuis 2006

- Augmentation, prudente, des hauteurs maximales de façade prescrites pour les voies non bordées de filet de couleur.
- Ajout de mesures qui permettent le dépassement des gabarits dans le cadre de la mise en place de dispositifs de valorisation des toitures lorsque ceux-ci relèvent d'économie d'énergie ou de production agricole.

EXEMPLE D'IMPLANTATION D'UNE SERRE DE PRODUCTION HORTICOLE SUR UNE CONSTRUCTION NEUVE

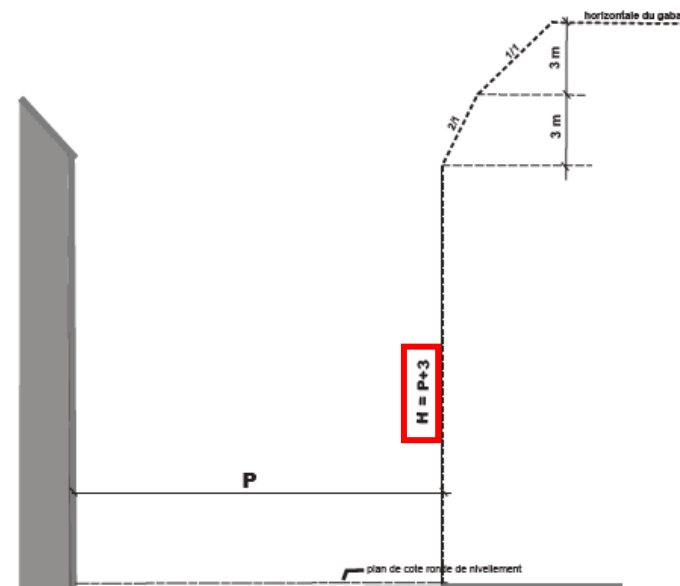


GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR SUPERIEURE A 12 m ET AU PLUS EGALE A 20 m NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR



2006

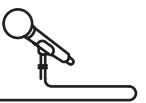
GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR EGALE OU SUPERIEURE A 12 m ET INFERIEURE A 20 m NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR



2018

MODIFICATION





## La règle et le paysage de la rue

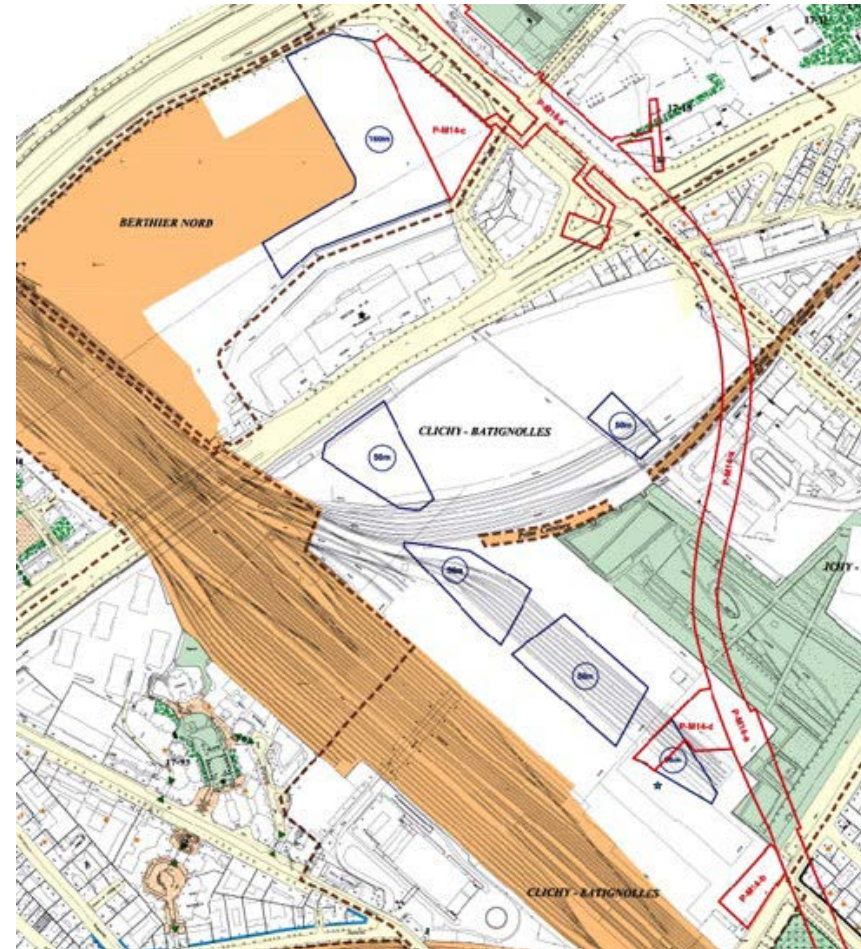
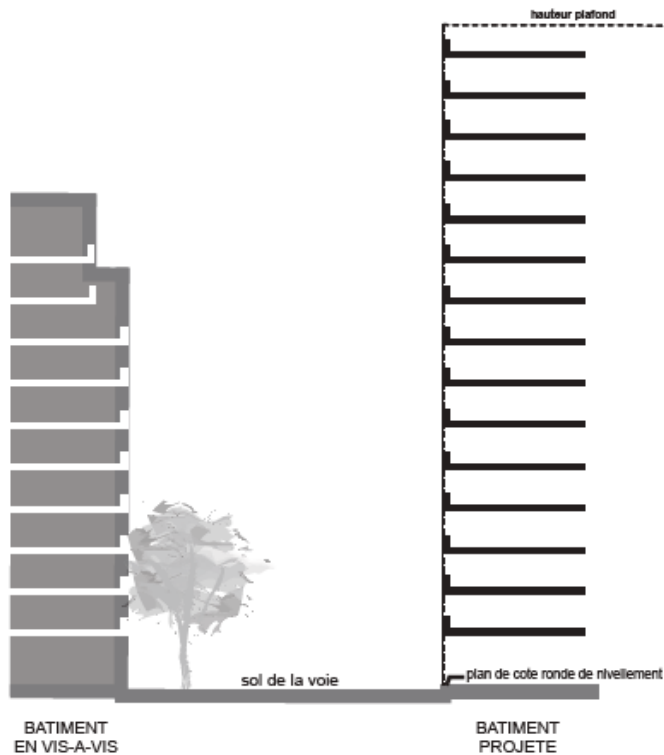
### Des règles qui ont évolué depuis 2006

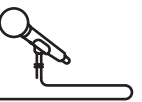
le PLU recèle de dispositifs lui procurant une certaine souplesse qui permet d'édicter des règles spécifiques tout en conservant la structure du règlement général (hauteur maximales constructibles, modification du plafond des hauteurs).

#### GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE

Périmètre MB-1 : toutes voies

Périmètre MB-2 : voies de 20 m ou plus de large





## La règle et le paysage intérieur des îlots

Jusqu'au XXe siècle, l'urbanisme s'occupe essentiellement de ce qui donne sur le domaine public, -on parle de règlement de voirie-

### L'avènement de l'hygiénisme.

**1872** - introduction des **dimensions minimales des cours** et courettes sur lesquelles s'adressent les constructions

- «...il est ménagé cour d'une surface de 40 mètres et dont le plus petit côté doit avoir au moins 4 mètres. »
- la surface des courettes ne peut, en aucun cas, être inférieure à 4 mètres. Le plus petit côté doit avoir au moins 1 m 60. (...) »

**1884** - premières **règles d'implantation des constructions au sein de la parcelle** afin d'assurer une hygiène et un éclairage satisfaisants en cœur d'îlot.

- dimension minimum des cours pour une hauteur maximale des bâtiments similaire dans sa définition à celui sur rue et fonction de la largeur moyenne de la cour.
- **Définition de la vue principale**

**1902** - introduction du principe de prospect, La cuisine devient une pièce principale

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

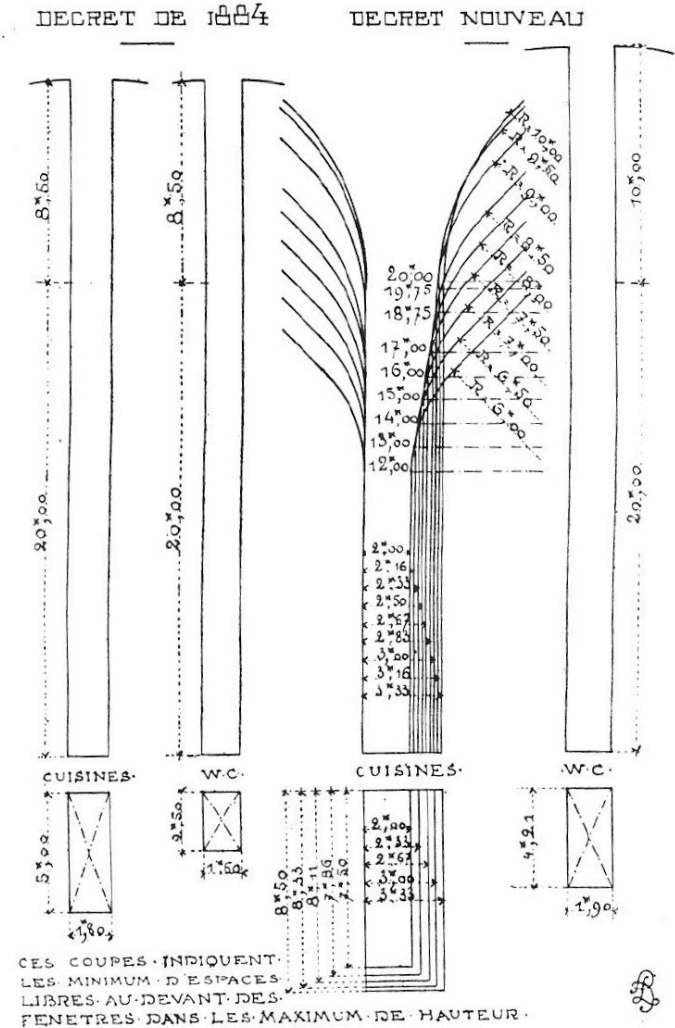
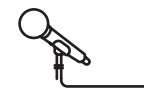


Fig. 15.

FIGURES ISSUES DES CONFÉRENCES DE LOUIS BONNIER, 1903



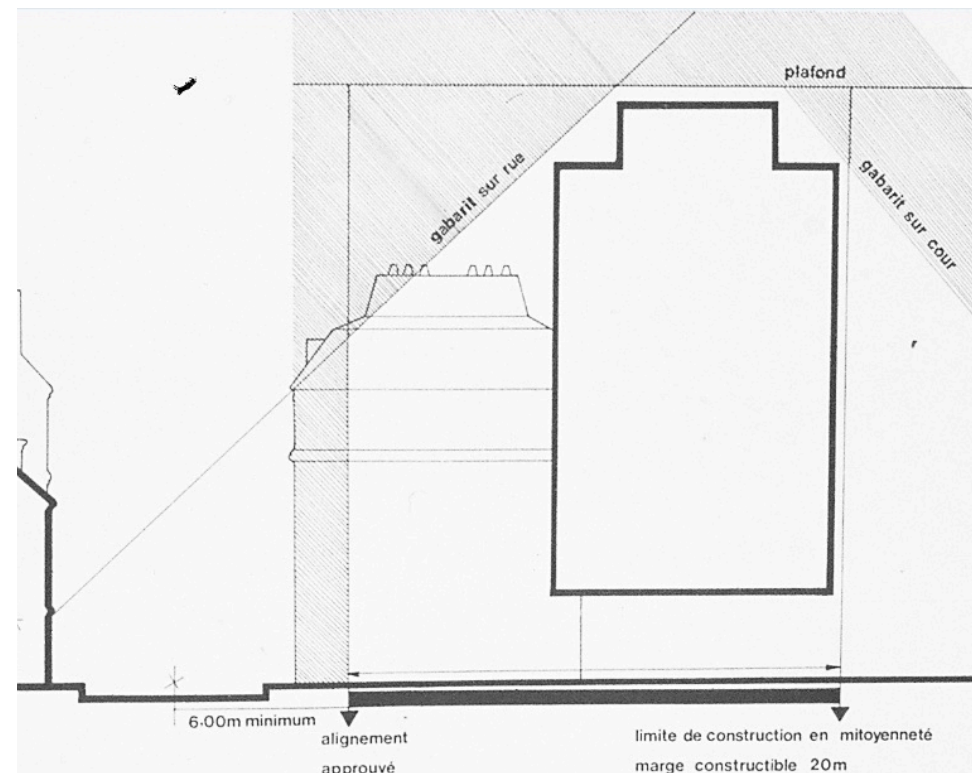
## La règle et le paysage intérieur des îlots

### 1950 - Le gabarit de propriété

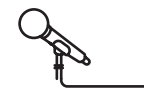
- gabarits élevés en tous les points des lignes séparatives de propriétés contiguës qui fixent des règles d'implantation et de hauteur en vis-à-vis des parcelles voisines.
- Remise en question du principe de mitoyenneté dans la profondeur du parcellaire

**1967 - Le PUD** permet l'affranchissement de la construction par rapport aux contraintes parcellaires :

- recul d'au moins 6 mètres (voire 8, en fonction des zones) par rapport aux limites séparatives
- gabarits sur cour semblables à ceux sur rue + plafond des hauteurs
- surface minimum de la cour de 150 m<sup>2</sup>
- coefficient d'utilisation des sols ou **C.U.S. pour limiter la densité bâtie**
- L'emprise des constructions est limitée à 60% de la surface totale de la parcelle
- minimum de 30% de la superficie totale de la parcelle soit plantée et gazonnée.



GABARIT DU REGLEMENT DE 1967



## La règle et le paysage intérieur des îlots

**1977 – Le POS** restaure la continuité avec les règlements urbains antérieurs :

- un intérieur de parcelle (au-delà de la bande E), où les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou bien en retrait
- Règles d'implantation par rapport aux autres bâtiments
- Surfaces minimum des cours

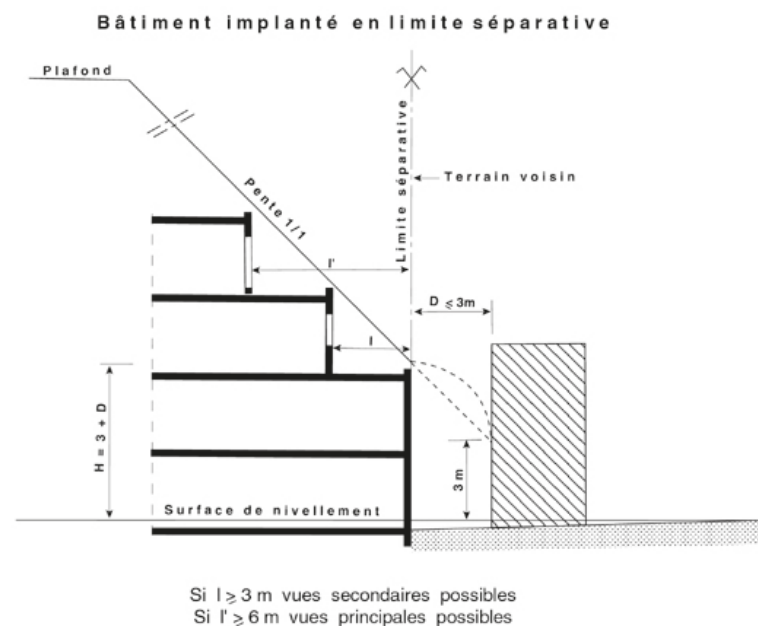
**2006 – Le PLU** conserve ces principes

- **Avec la disparition du COS en 2016**, la maîtrise de la densité est le résultat de la combinaison des règles morphologiques et de la règle des espaces libres

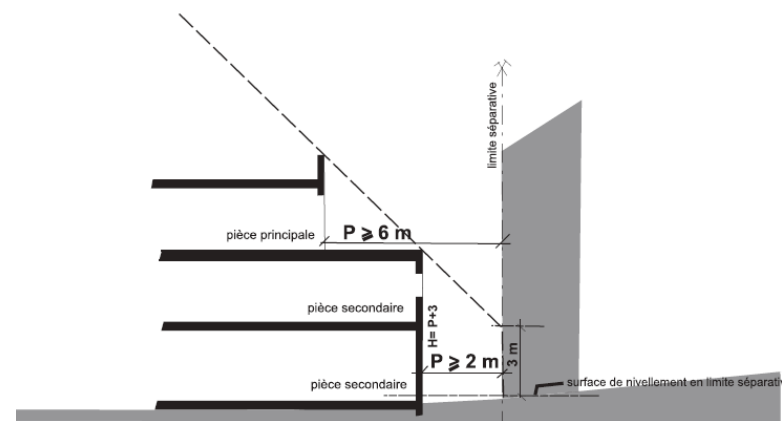
### Ouverture des possibilités de surélévation

**des dispositions nouvelles** Articles 13 et 15

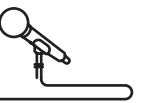
Une règle qui s'intéresse à la façon de construire:  
Performance énergétique, ENRR végétalisation du bâti,  
agriculture urbaine



1977 - GABARIT EN LIMITE SEPARATIVE

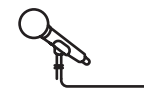


2006 - GABARIT EN LIMITE SEPARATIVE



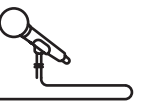
## Quelques enseignements

- Le règlement est **un outil qui modèle durablement les paysages de Paris** et leurs évolutions.
- Les règlements selon les dispositifs qu'ils contiennent **bloquent les évolutions du bâti existant ou les incitent**
- Les règles à l'intérieur des ilots **influent sur la qualité de vie** de la population qui y réside ou y travaille.



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





Nous vous remercions de votre participation.

RDV pour le prochain

**Apur**'café

**Une zone à faibles émissions métropolitaine,  
des éléments pour comprendre**

**Jeudi 18 mars 2021**