

# Évolutions urbaines à Paris, la question de la hauteur

CAUE 92 - novembre 2011.



**Paris, un site, une histoire,  
une silhouette urbaine remarquable.**

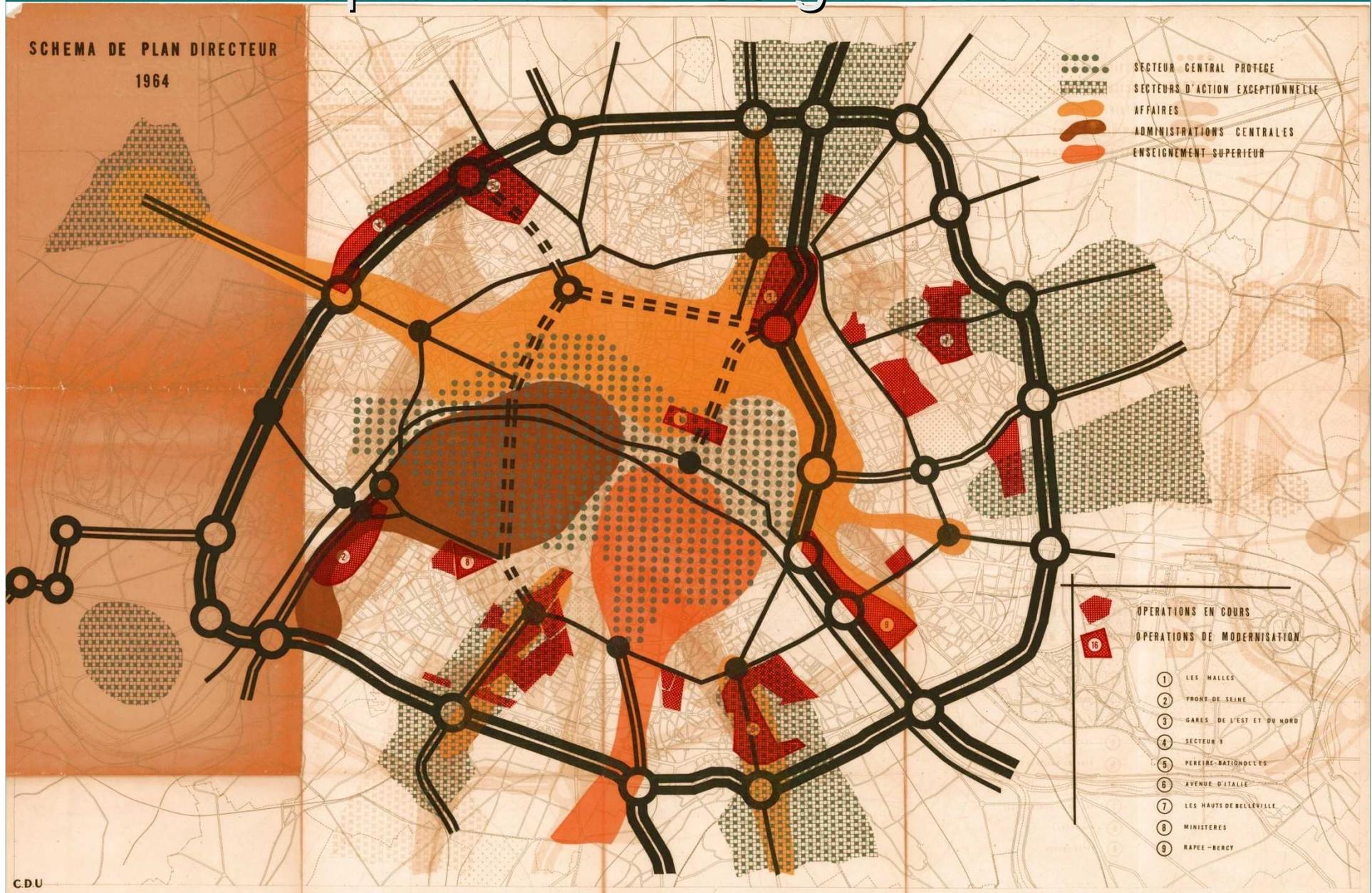


## « L'héritage »

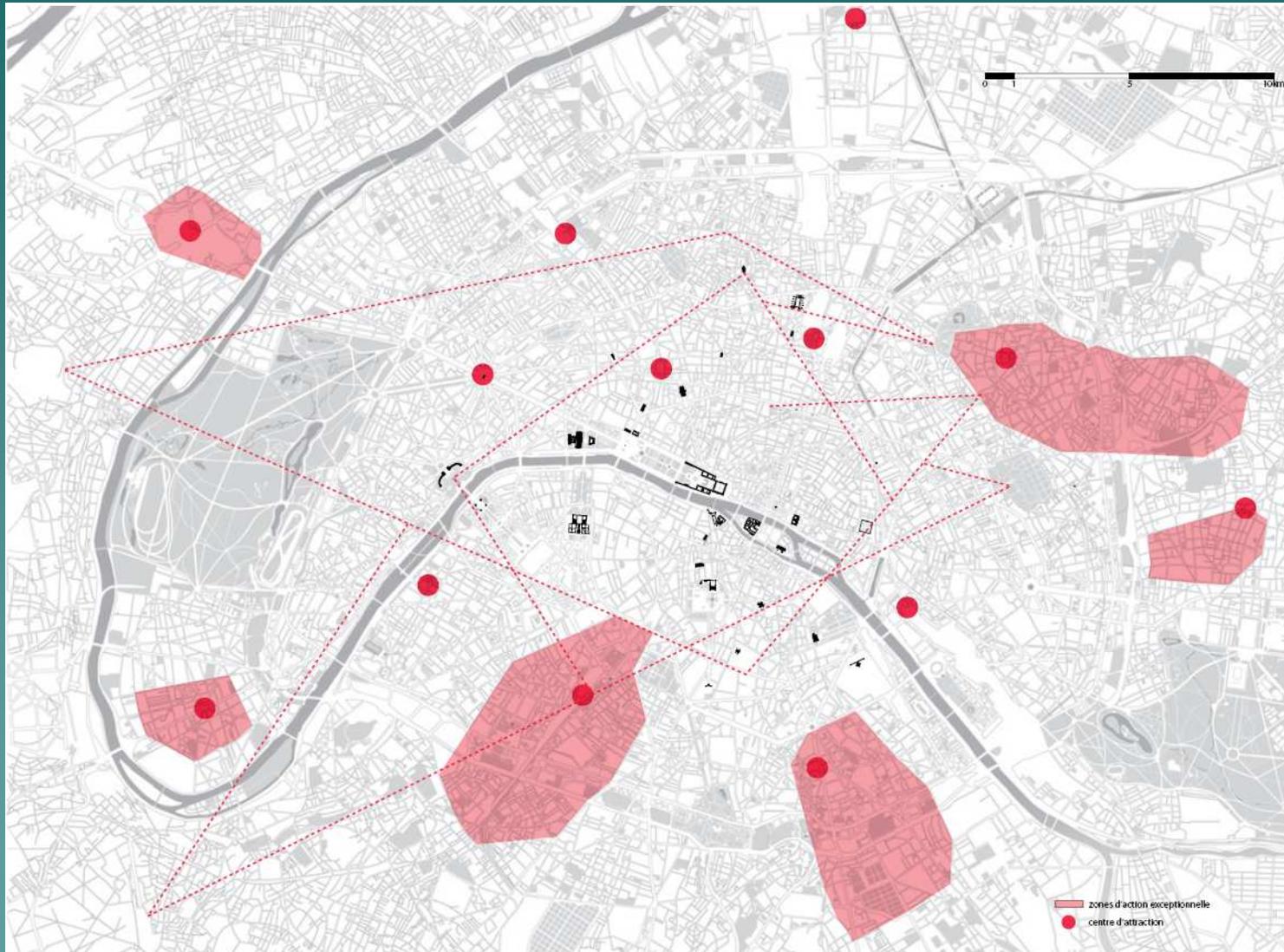
### Les règlements successifs ont façonné le gabarit des immeubles et le paysage urbain.

- ◆ Dès le XVIIIème siècle, les règles d'urbanisme proportionnent la hauteur maximale des façades et la forme du couronnement des immeubles à la largeur des rues.
- ◆ Les rares édifices hauts sont essentiellement à caractère religieux.
- ◆ Ces dispositions ont peu varié au cours du XIX ème siècle et ont largement été respectées dans le règlement d'urbanisme de 1902 qui a été en vigueur jusqu'en 1958.
- ◆ La ville est dense, une des plus denses d'Europe, elle se reconstruit sur elle même, le foncier est une valeur rare.

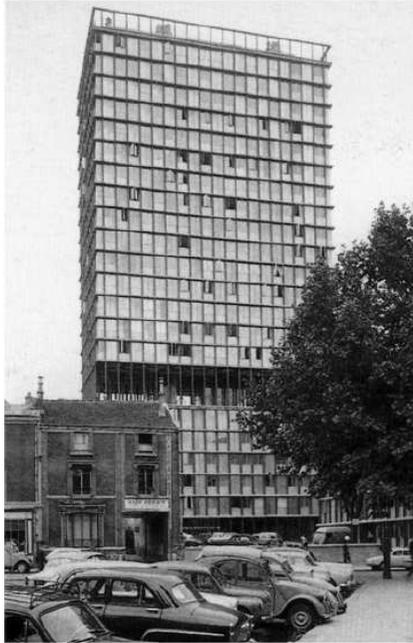
# Le plan d'urbanisme directeur des années 60, la rupture des « 30 glorieuses ».



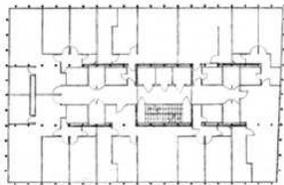
- ◆ C'est aussi l'époque de la création du concept des fuseaux et de la prise en compte de la géographie dans la modulation des hauteurs.



Fuseaux de protection et secteurs d'action en 1964



© doc. Pavillon de l'Arsenal



13. Tour Croulebarbe, Paris 13<sup>e</sup>, E. Albert arch., 1956 (vue et plan étage courant)



© doc. Pavillon de l'Arsenal



14. Tour Super Italie, Paris 13<sup>e</sup>, M. Novarina arch., 1970 (vue et plan étage courant)



© Apur

17. Tour Boucry, J.-R. Delb, 1972, Paris 18<sup>e</sup>

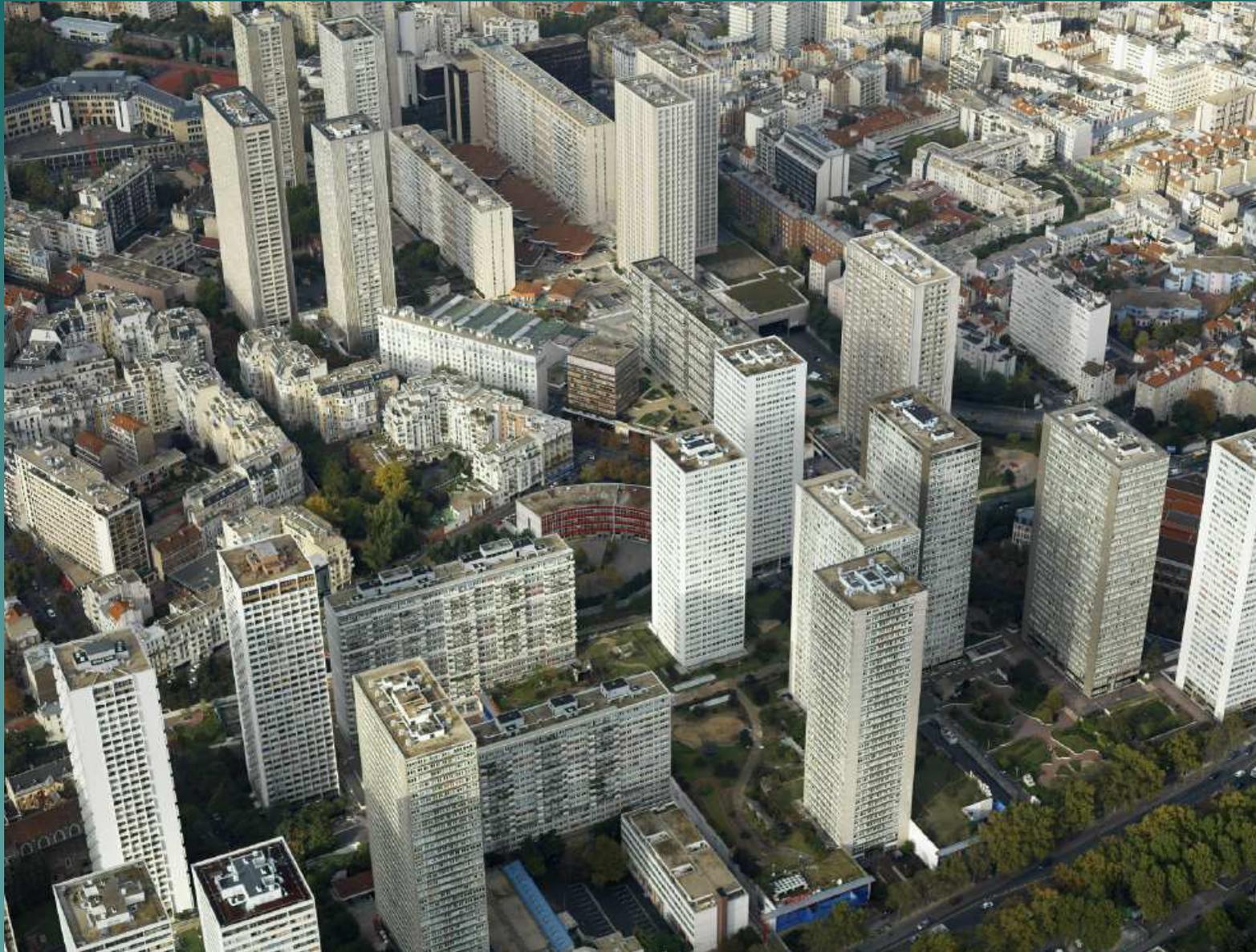


© Documentation FranAïse

15. Vue du quartier Front de Seine, Paris 15<sup>e</sup>

## « des tours dans la ville »

**Mais aussi une certaine conception urbaine.....  
.....la ville verticale (Italie, Place des fêtes.....)**



## 1974 - 2006 à Paris, Une période de rejet de la verticalité.

- ◆ Cette rupture dans les formes architecturales et urbaines va très vite susciter un rejet et conduire à l'élaboration et à l'application anticipée, dès 1975, du plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1977. (La LOF de 1967 avait créé les POS).
- ◆ Le POS de 1977 réintroduit une continuité stricte des formes urbaines et une forte homogénéité du bâti par l'obligation d'alignement et le retour aux gabarits traditionnels sur rue.



POS de Paris 1977 – Plan des hauteurs

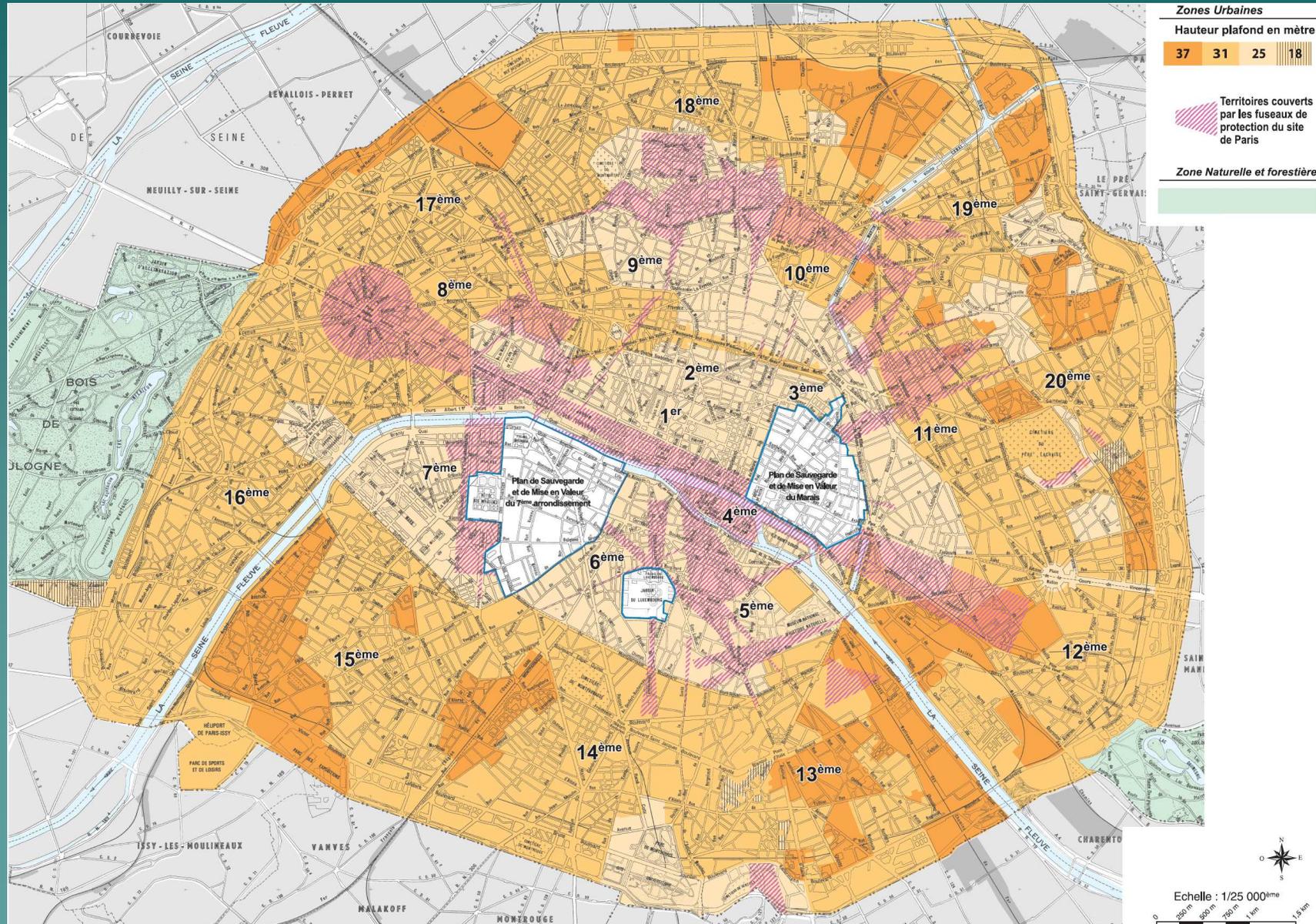
- ◆ Révisé à deux reprises (en 1989 et 1994) et modifié de nombreuses fois, l'adoption de **Loi SRU** (dec 2000) et l'élection d'une nouvelle municipalité permettent d'engager en octobre 2001 une **révision générale** pour répondre aux nouveaux objectifs que se fixait la Ville de Paris en matière d'occupation du sol, de paysage et de solidarité sociale et urbaine.
- ◆ Cela conduit à l'élaboration d'un nouveau PLU et d'un PADD, approuvés en 2006.

**Les travaux d'élaboration du PLU  
et du PADD de Paris (2002-2006)  
et la question de la hauteur**

## Une opinion publique parisienne assez conservatrice

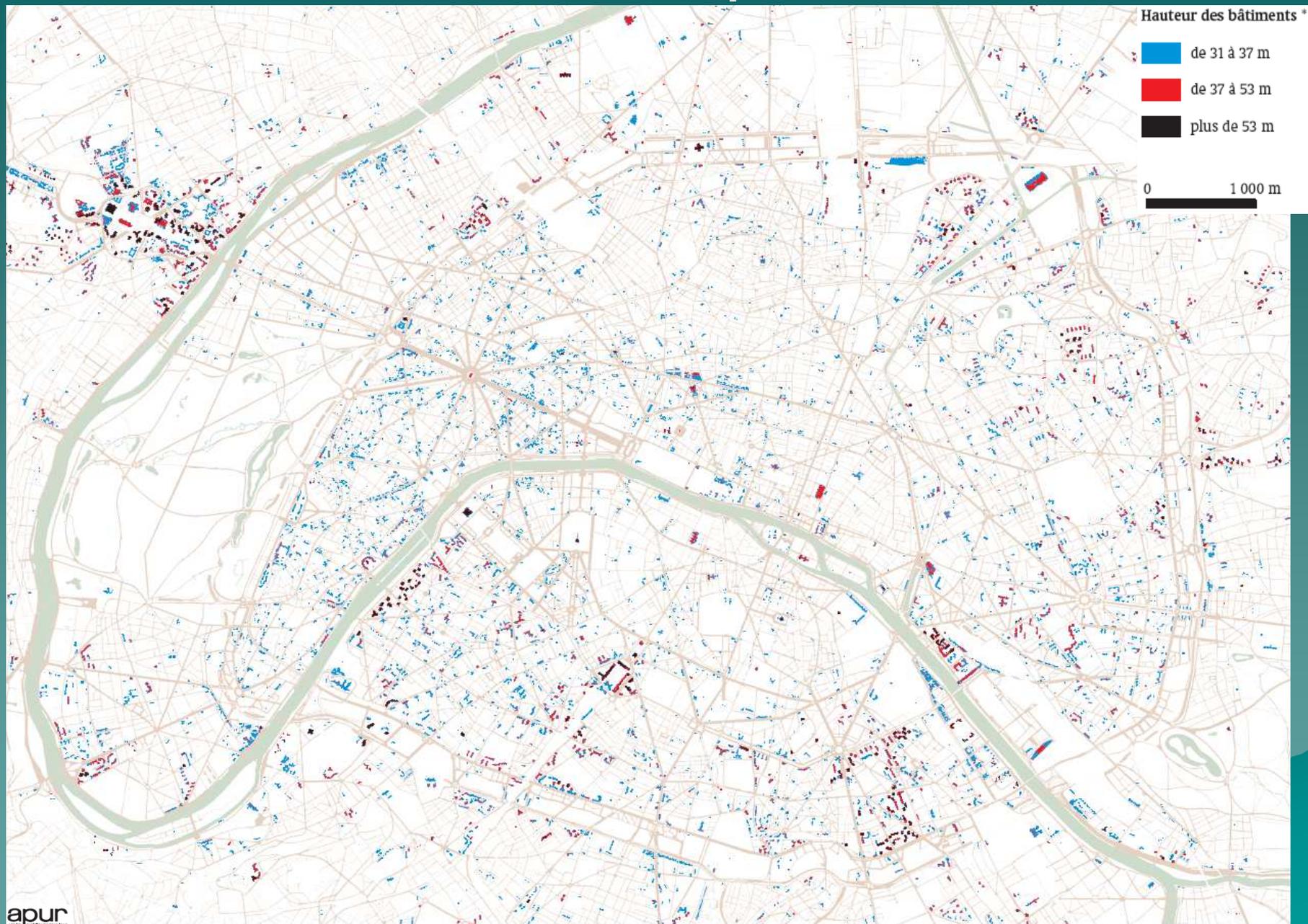
- ◆ En mai 2004, plus de 120 000 parisiens répondent au questionnaire diffusé en vue de préparer le nouveau PLU.
- ◆ A la question « *seriez-vous favorable à ce qu'à titre exceptionnel, dans des projets précis, puisse être envisagée la construction de quelques immeubles de grande hauteur... en dehors du centre historique de Paris ?* », 62 % des personnes interrogées se disent défavorables.
- ◆ Seule la catégorie 18-25 ans se prononce favorablement à un tel assouplissement.

- ◆ Approuvé en septembre 2006, le PLU garde inchangé l'ancien plafond des hauteurs et conserve le plan des hauteurs antérieur.



- ◆ Cependant, le PADD précise que « *Sur les territoires peu ou mal urbanisés, situés notamment au pourtour de Paris, la Ville encouragera, dans les opérations publiques d'aménagement, l'expression de formes urbaines et architecturales nouvelles afin de poursuivre l'histoire déjà très riche de l'architecture de Paris et d'éviter que la ville ne se transforme progressivement en ville musée. Les projets retenus à la suite de consultations ouvertes permettront d'élaborer les plans d'aménagement dans le cadre d'un large débat public.* »
- ◆ Différentes études (Apur, TGT, P.Céleste...) sont simultanément engagées sur la hauteur à Paris entre 2002 et 2004.

# L'état des lieux des bâtiments de plus de 31 mètres en 2008



# Plusieurs secteurs font l'objet d'orientations localisées dans le PLU

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'aménagement  
et de développement durable.

Orientations d'aménagement  
par quartier ou par secteur.

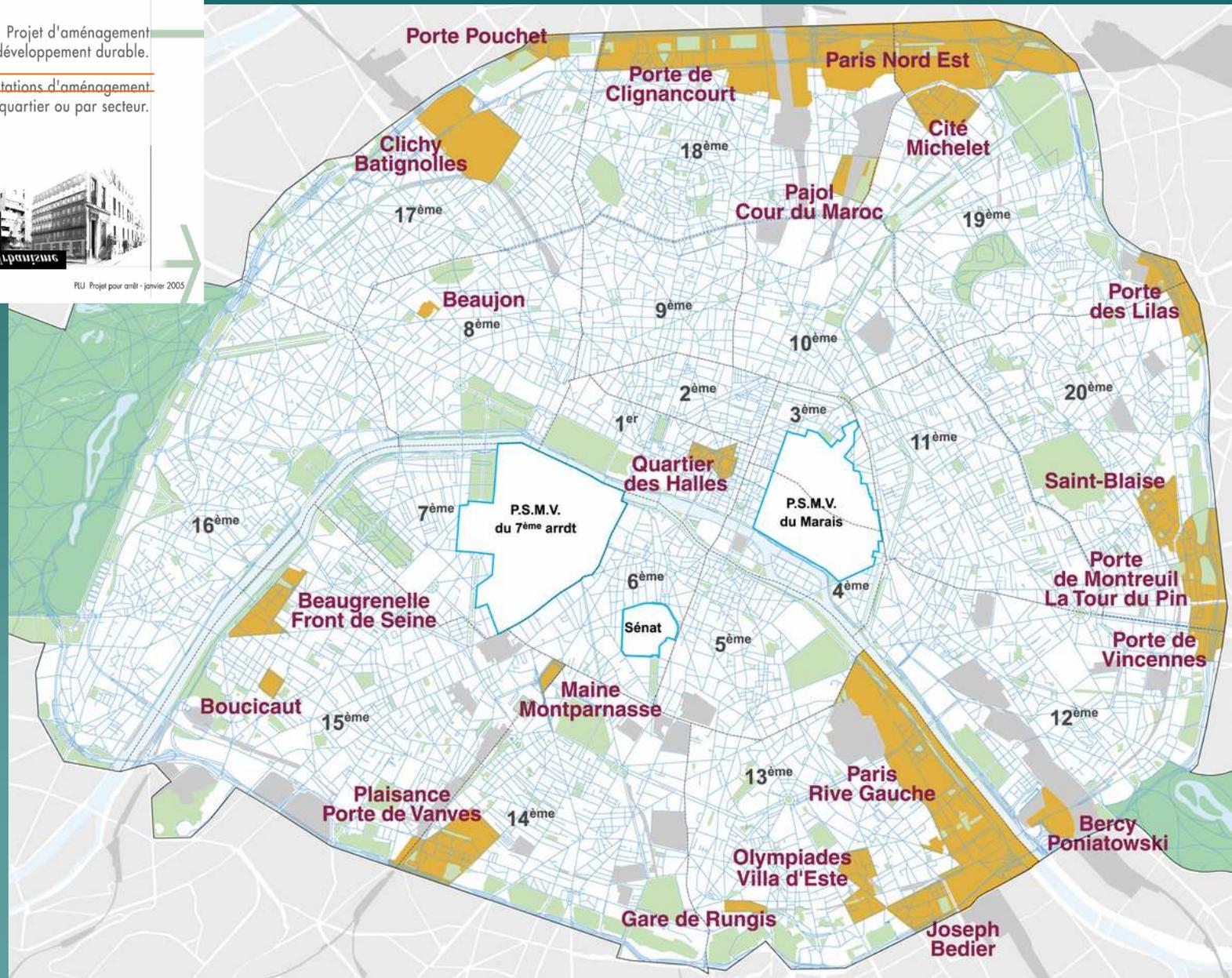


MAIRIE DE PARIS

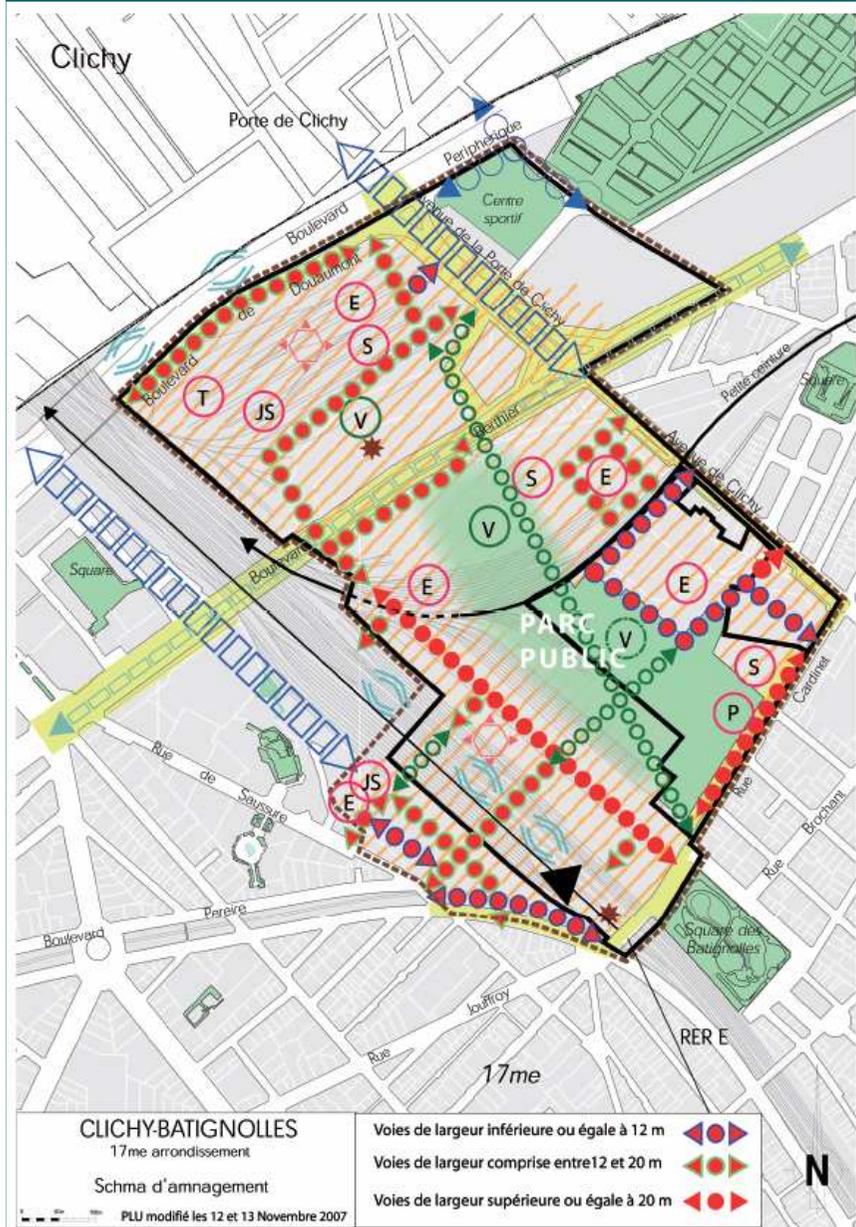
Urbanisme

Urbanisme

PLU Projet pour arrêt - janvier 2005



# Exemple: les orientations d'aménagement du secteur Clichy – Batignolles



- Mettre en œuvre de nouvelles continuités urbaines
- Créer un nouveau parc
- Valoriser les espaces publics, notamment les portes
- Améliorer la desserte par les transports en commun, développer le fret ferroviaire
- Favoriser la mixité urbaine
- Valoriser les éléments patrimoniaux

- ◆ **Par ailleurs, à travers de nouvelles mesures, le PLU permet d'accompagner l'évolution architecturale et l'amélioration des immeubles de grande hauteur existants.**
- ◆ **Il ouvre également la possibilité de dépasser de 15 m la hauteur plafond afin de créer des signaux architecturaux dans la construction des équipements publics ou privés, notamment a caractère culturel ou cultuel (art. UG 10.1).**

# L'exemple de la réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre (Paris 17ème) par Lacaton et Vassal.



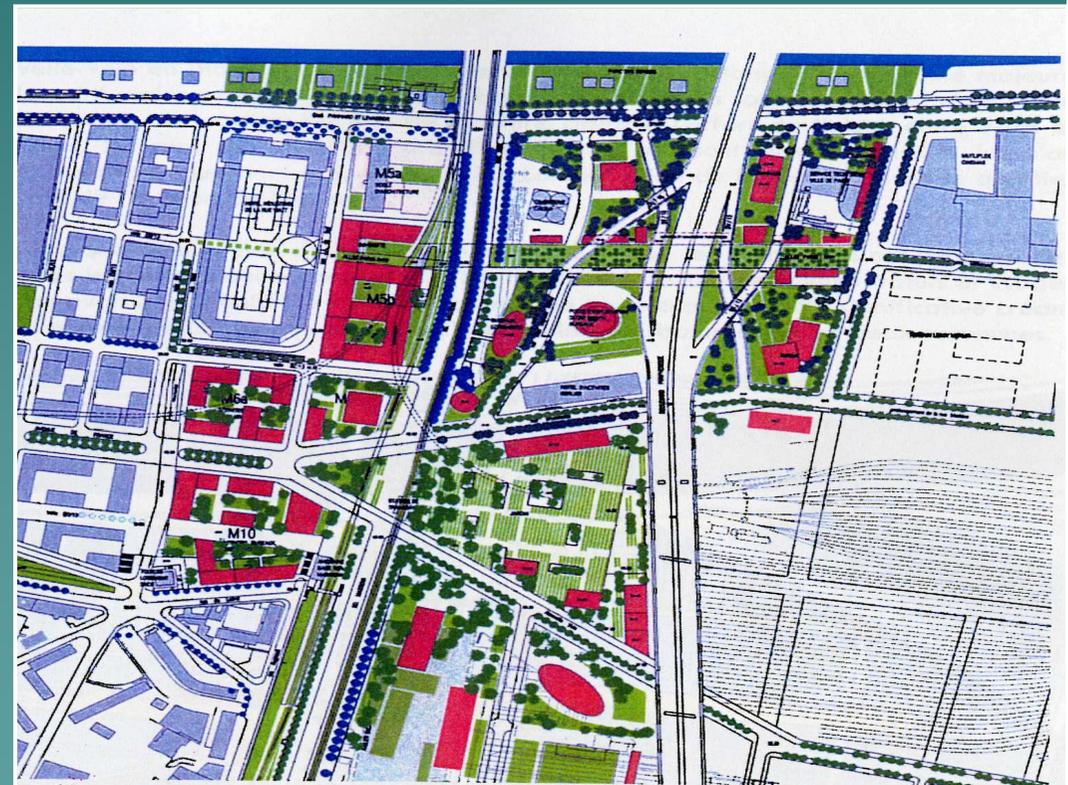
# En 1995, le tournant du choix de l'îlot ouvert

Le Quartier Massena à Paris Rive Gauche, Christian de Portzamparc urbaniste



# Les débats sur certains projets urbains annoncent un changement de regard.

- ◆ En juillet 2002, le jury avait déjà retenu la proposition des Ateliers Lion pour l'aménagement du secteur **Masséna-Bruneseau**. La réflexion concernant l'implantation d'immeubles de grande hauteur dans les secteurs d'aménagement a été de fait ouverte à cette occasion.



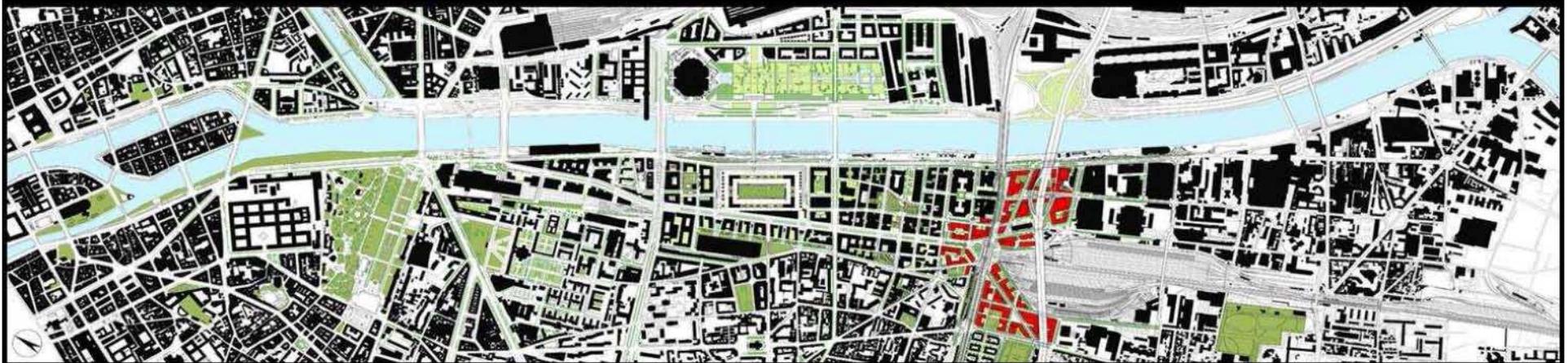
Ateliers Yves Lion, architectes

« De l'îlot ouvert au macro lot »  
Esquisses d'Y Lion pour Massena Bruneseau



# Un nouveau quartier emblématique de l'est parisien

Secteur retenu pour accueillir des immeubles tertiaires de grande hauteur - esquisse d'évolutions



# **2007 un groupe de travail sur les hauteur**

The background is a solid teal color. At the bottom right corner, there is a stylized silhouette of a mountain range in a slightly darker shade of teal.

- ◆ A l'occasion du vote du PLU en juin 2006, le Conseil de Paris a souhaité, par l'adoption d'un vœu, que la réflexion sur les hauteurs puisse se poursuivre.
- ◆ Il a donc été demandé « qu'un groupe de travail constitué notamment d'élus représentant les groupes politiques du Conseil de Paris puisse examiner à partir de projets concrets la pertinence et les modalités d'analyse de la question des hauteurs... »
- ◆ Le choix est fait d'aborder le sujet des hauteurs sous l'angle du paysage plus que d'un point de vue strictement réglementaire, à partir d'expériences et d'études de terrain.
- ◆ Organisé par la DU avec le soutien de l'Apur, le groupe de travail se réunit durant l'année 2007.

- ◆ L'intérêt d'un assouplissement des hauteurs est de favoriser le développement et le renouvellement urbains de la capitale.
- ◆ Avec deux objectifs :
  - ⇒ Répondre aux demandes multiples qui s'expriment en termes de logement, d'emplois, d'équipements collectifs et d'espaces publics.
  - ⇒ Contribuer à la dynamique métropolitaine, donner l'image d'une capitale active, ouverte au changement et à l'innovation.

## Des ateliers workshops sur trois sites :

- ◆ Le choix des sites a privilégié les territoires sous-utilisés ou à valoriser, situés dans des secteurs d'aménagement, et localisés sur la couronne pour permettre une dynamique partagée avec les communes voisines.
- ◆ Trois sites retenus : **Porte de la Chapelle (Paris Nord-Est), Bercy Poniatowski et Massena-Bruneseau (Paris Rive Gauche).**
- ◆ 4 équipes de concepteurs par site

# Masséna - Bruneseau

Anne Demians



Sauerbruch-Hutton



Jacques  
Ferrier



Eric Lapierre



# Bercy - Poniatowski

Claude Vasconi



Nicolas Michelin



Barthelemy Grino



Feichtinger



- ◆ De nombreux enseignements sont tirés en termes d'organisation urbaine, de mixité des usages ou d'environnement.
- ◆ Il en ressort l'idée de développer une approche souple et variée de la question des hauteurs, avec :
  - **des immeubles jusqu'à 50 mètres destinés au logement, notamment au logement social**
  - mais aussi très ponctuellement des immeubles plus hauts, jusqu'à 150 ou 200 mètres, pouvant accueillir des activités économiques ou de grands équipements publics.
- ◆ Le groupe de travail a également établi une liste de recommandations destinée à donner un cadre aux concepteurs appelés à travailler sur des sites susceptibles d'accueillir des immeubles de grande hauteur.

# 2008

## poursuite des réflexions sur des immeubles de logements allant jusqu'à 50 m de hauteur.

Effort considérable de Paris depuis 2001 sur le logement :

2001-2008: 30 000 logements sociaux

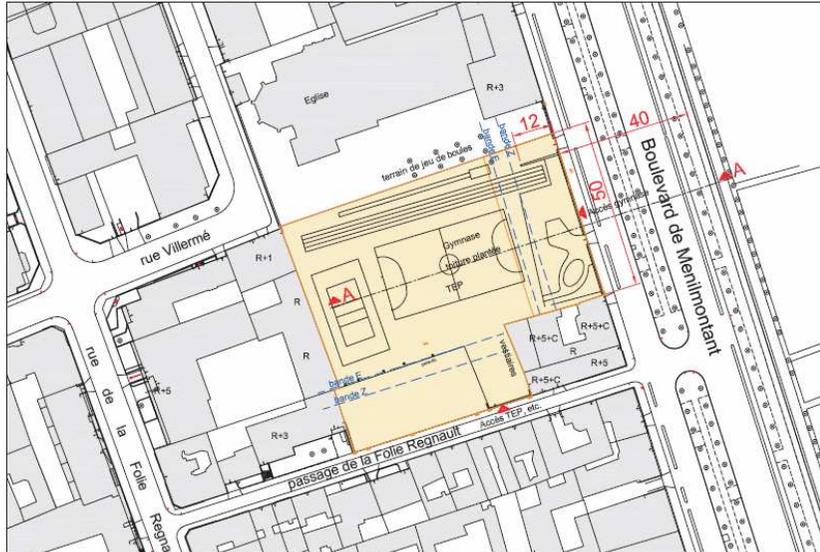
2008-2014: 40 000 logements sociaux  
dont 60% en neuf

20% de la shon de logements dans  
les ZAC en programme locatif a loyer maîtrisé

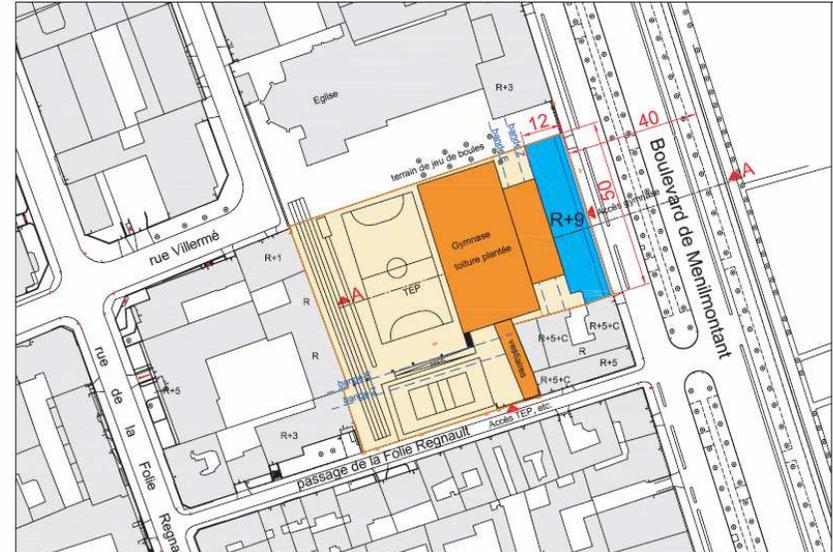
- ◆ Délibération de juillet 2008 : le Conseil de Paris réaffirme sa volonté de poursuivre ce travail d'études et de concertation sur l'évolution du paysage urbain de la couronne de Paris, en vue de favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines notamment sur les secteurs d'aménagement de **Batignolles, Chapelle International et Masséna Bruneseau.**
- ◆ Ces secteurs, ainsi que d'autres sites identifiés avec l'Apur, ont fait l'objet de propositions de groupes d'immeubles dont la hauteur peut atteindre les 50 m.

# Exemple: 49-53 boulevard de Ménilmontant (11ème)

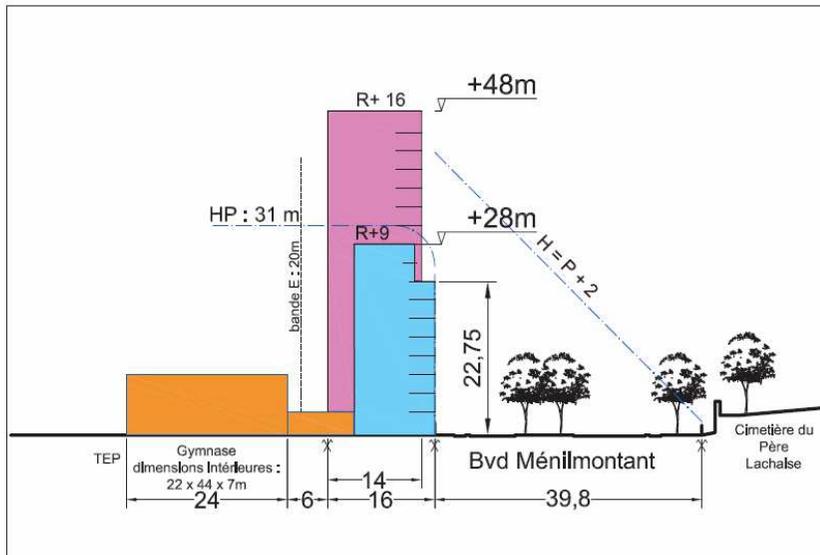
faisabilités



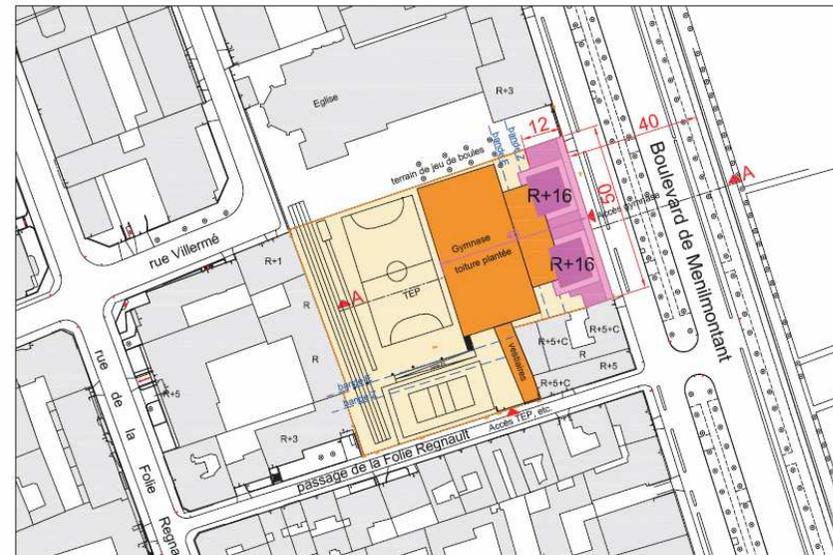
existant



faisabilité PLU



coupe



faisabilité au-delà du PLU

- ◆ Novembre 2009 : délibération portant sur l'application au cas par cas des dispositions du nouvel article L.127-1 du Code de l'urbanisme (issu de la loi Boutin).
- ◆ Celle-ci donne la possibilité de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux bénéficie d'une majoration allant jusqu'à 50 % du volume constructible tel qu'il résulte du COS ou des règles relatives au gabarit, de hauteur ou d'emprise au sol.

**Clichy - Batignolles, 50 hectares**  
**Un éco quartier de 560 000 m<sup>2</sup>, logements, commerces,**  
**bureaux, équipements autour d'un parc de 10 hectares**

Esquisse de projet urbain - Horizon 2020



# L'évolution des formes urbaines et architecturales questionne la question urbaine

le plafond des hauteurs constructibles porté à 50m sur certains sites.



**Entrepôt Macdonald**



**Clichy Batignolles**



**Masséna-Bruneseau**



# Performances énergétiques et architecture

## Le quartier Clichy-Batignolles



❶ projet de NEXITY SEERI, PERIPHERIQUES ARCHITECTE - 120 logements privés et sociaux - 120 MWh/an de production photovoltaïque

❷ projet de PARIS HABITAT, FRANKLIN AZZI ARCHITECTE- 63 logements sociaux / Crèche / commerces - 110 MWh/an de production photovoltaïque

❸ projet de la RIVP, PHILEAS K - 150 logements étudiants - Ecole polyvalente : 12 classes - 110 MWh/an de production photovoltaïque

## En guise de conclusion provisoire.....

- ◆ Mixité programmatique et sociale,
  - ◆ Habiter la hauteur,
  - ◆ Diversité architecturale,
  - ◆ Des îlots urbains plus grands,
  - ◆ De nouvelles porosités entre espaces publics et espaces privés...
- ◆ Une nouvelle forme de ville se dessine.....