

VI – PAYSAGE, PATRIMOINE ET CONSTRUCTION

VI.1 Le paysage de Paris

L'ancienneté de la ville, son statut de capitale, le fleuve qui la traverse, la permanence et la lisibilité du tracé des rues, l'unité des matériaux et des couleurs de ses bâtiments, ont donné au paysage de Paris une identité exceptionnelle que la rénovation urbaine des cinquante dernières années a, dans l'ensemble, relativement peu altérée.

➤ **La Seine est la véritable artère de la Capitale**

La Seine met en valeur de part et d'autre de son cours les plus prestigieux monuments de Paris. On y rencontre notamment, dans la partie de son site inscrit sur la Liste du Patrimoine Mondial, du pont de Sully au pont Bir-Hakeim, la cathédrale Notre-Dame, la Sainte-Chapelle, le Louvre, la place de la Concorde, le Grand et le Petit Palais, la Tour Eiffel, et les grandes compositions urbaines qui côtoient le fleuve. Ses rives sont aussi le fruit d'une transformation plus récente : une large partie du linéaire des quais parisiens est bordée d'immeubles construits après la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Les rapports qu'entretient Paris avec son fleuve ont beaucoup évolué au cours du temps : espace économique et d'échange, les berges et les quais de la Seine se sont progressivement reconvertis en espaces de promenade et de déplacement automobile, phénomène accentué par la création de la voie sur berges à la fin des années 60. Certaines de ces pratiques apparaissent aujourd'hui obsolètes et de nouvelles aspirations se font jour. Ainsi, le succès des manifestations temporaires, comme les opérations « Paris Respire » le week-end ou « Paris Plage » en été, remet-il en cause l'usage exclusif de la voiture sur la voie expresse et nécessite des aménagements de l'ensemble des berges existantes et de leurs abords pour favoriser la reconquête du fleuve par les Parisiens.

L'accroissement de la fréquentation touristique nécessite une meilleure organisation des déplacements pour laquelle la voie d'eau dispose d'un potentiel qui doit être mieux exploité. (85% des sites les plus visités se trouvent à proximité de la Seine).

Enfin, les ports parisiens participent pour une part significative au trafic de marchandises en Ile-de-France. Environ 2 millions de tonnes transitent chaque année à Paris par la Seine.

La voie d'eau constitue une alternative significative à la route pour l'acheminement des marchandises à Paris. Il convient d'en favoriser l'usage dans un souci de préservation de l'environnement.

➤ **L'espace public est une composante majeure du paysage de Paris.**

Les rues occupent plus de 25 % de la superficie de la ville sans les bois. De même que les percées haussmanniennes, les places royales du XVII^{ème} siècle et les grands tracés du XVIII^{ème} siècle ont modelé et structuré le territoire de la ville. Ils ont aussi produit un réseau viaire hiérarchisé qui donne au tissu urbain parisien une lisibilité remarquable. Les règles de composition de ces espaces publics ont peu varié au fil du temps : alignement des constructions le long de la rue, commerces et activités en rez-de-chaussée, largeur des trottoirs proportionnelle à la largeur de la rue, plantations d'arbres pour les voies les plus larges et mobiliers urbains coordonnés. Les altérations fortes que la période moderne a fait subir à ces règles séculaires d'ordonnancement de la ville ont été vite rejetées : constructions sur dalle, voies rapides et plan libre ont suscité et suscitent toujours critiques et défiance. Aussi les

aménagements de nouveaux quartiers dès le début des années 1980 ont-ils repris les règles de composition traditionnelle de la ville afin de mieux relier ces nouveaux espaces aux tissus urbains environnant. Quant à la restauration des espaces publics existants, elle privilégie désormais le respect et la mise en valeur de ces compositions urbaines, essentielles à l'urbanité de la ville.

La place du végétal dans le paysage de la ville obéit aussi à des règles propres à Paris : Paris est une ville minérale inégalement aérée par de grands jardins hérités de l'ancien régime et surtout de l'époque haussmannienne. Ce réseau complété au XXème siècle par quelques parcs supplémentaires et de nombreux petits squares de proximité est jugé insuffisant et mérite encore d'être développé. En revanche, Paris bénéficie de 92 000 arbres d'alignement plantés le long des rues les plus larges et sur les berges de la Seine. Ce caractère très végétal des grands espaces publics parisiens, héritier de la tradition des cours, des mails et des boulevards plantés, lieux de promenade et de loisirs dès le XVIIIème siècle mérite aussi d'être perpétué, préservé et renforcé car il contribue fortement à l'agrément des rues parisiennes.

➤ **Les règlements d'urbanisme parisiens ont modelé la forme de la ville**

Le caractère des rues parisiennes ne tient pas seulement à la forte identité de l'espace public : il s'explique aussi par la forme très homogène des bâtiments qui les bordent.

En effet, dès le XVIIIème siècle, les règles d'urbanisme ont proportionné la hauteur maximale des façades et la forme du couronnement des immeubles à la largeur des rues. Ces dispositions ont peu varié au cours du XIXème siècle et ont largement été respectées dans le règlement d'urbanisme de 1902 qui a été en vigueur jusqu'à la fin des années 1950. Aussi, le paysage des onze premiers arrondissements ainsi que des 16èmes, 17ème et 18ème arrondissements est-il très largement issu de l'application de ces règles.

Cependant en 1961, sous l'influence du mouvement moderne, des préoccupations hygiénistes et du développement de la circulation automobile, le plan d'urbanisme directeur a imposé un urbanisme nouveau qui abandonnait l'alignement des voies, la gradation mesurée des hauteurs et, de manière plus générale, le souci d'insertion des constructions dans la ville ancienne. Dans les arrondissement périphériques, particulièrement sur la rive gauche et sur la couronne de Paris, cette rupture a produit des formes urbaines et architecturales inhabituelles qui vont 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.

Le POS de 1977 a rétabli la continuité des formes urbaines. Il a réintroduit l'exigence d'homogénéité du bâti inscrite dans les règlements anciens par l'obligation d'alignement et le retour aux gabarits traditionnels sur rue. Révisé à deux reprises et modifié de très nombreuses fois, il nécessite aujourd'hui une révision générale pour répondre aux nouveaux objectifs que se fixe la Ville de Paris en matière d'occupation du sol et de paysage.



Figure 49 :Gabarits sur rue des différents règlements

Il s'y ajoute le souci de réduire la complexité des documents précédents et la nécessité d'intégrer désormais les projets d'aménagement urbain dans le document d'urbanisme (suppression des PAZ par la loi SRU).

VI.2 Le patrimoine de Paris

➤ Une demande récente de prise en compte du patrimoine

Même si elle s'attache aussi à demander la protection des volumes bas et pittoresques des tissus de villages et de faubourgs, la demande de protection du patrimoine bâti va au delà de la protection des formes urbaines rétablie en partie par le POS de 1977.

La demande de protection patrimoniale n'est plus seulement une demande savante, qui s'attacherait d'abord aux monuments, mais aussi une demande sociale qui s'étend aux immeubles de logements, aux espaces de production, aux ambiances et aux lieux de vie. L'élaboration d'un document d'urbanisme local, le PLU, crée l'occasion de répondre à cette aspiration.

Ce phénomène est récent et n'avait pas la même ampleur il y a une trentaine d'années. Il s'appuie sur une meilleure connaissance du tissu urbain parisien largement constitué au cours du XIX^{ème} siècle mais dont l'ampleur et l'intérêt architectural n'ont été reconnus qu'il y a à peine plus de trente ans ainsi que sur une sensibilité nouvelle au patrimoine du XX^{ème} siècle, au passé industriel, ouvrier et populaire de la Capitale.

Le centre historique et les développements urbains du 19^e siècle

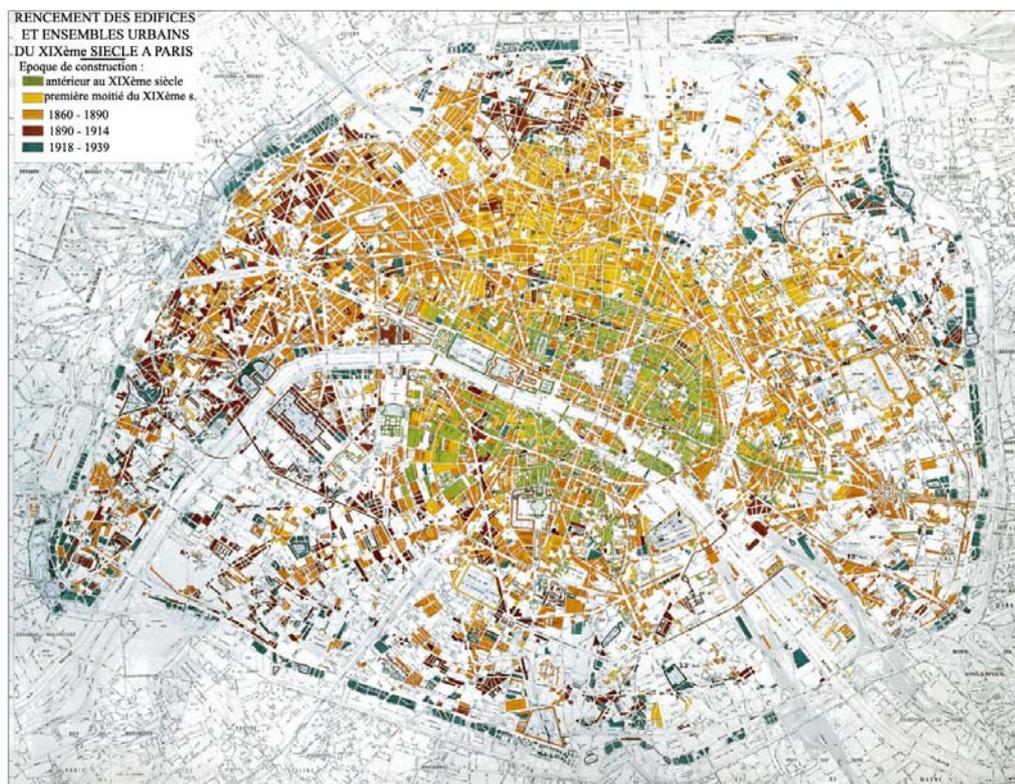


Figure 50 : Carte issue de l'étude de M. François Loyer sur le recensement des édifices

➤ Une connaissance insuffisante.

Le patrimoine bâti parisien est assez peu inventorié et protégé par les protections relatives aux monuments historiques mises en œuvre par l'Etat. Certes, plus de 1900 immeubles ou parties d'immeubles sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques mais ce nombre est finalement peu élevé si on le rapporte aux 73 000 parcelles parisiennes et surtout à l'Histoire de Paris. Si l'on appliquait à la capitale les mêmes critères de qualité qu'au reste de la France, ce sont par milliers que des édifices franchiraient l'étape du classement tant l'investissement architectural (et financier) a été grand à leur égard, toutes époques confondues.

La présomption selon laquelle le patrimoine parisien comprend beaucoup d'immeubles anciens et de facture intéressante est élevée ainsi qu'en témoigne la carte précédente. En superposant le plan parcellaire actuel de Paris et des plans parcellaires anciens rapportés à la même échelle, elle montre qu'une proportion non négligeable des îlots parisiens a subi peu ou pas de transformations parcellaires depuis la première moitié du XIX^{ème} siècle. La présomption de trouver des vestiges patrimoniaux dans ces îlots est donc importante.

Ce constat, qui conduit à poursuivre les travaux dans ce domaine, débouchera sur un inventaire raisonné du patrimoine bâti parisien qui ne trouvera son terme que de nombreuses années après l'adoption du PLU révisé. Mais d'ores et déjà il confirme la richesse du recensement mis en place à l'occasion de la concertation relative à l'élaboration du PLU : en croisant de nombreuses sources locales et centrales, cette démarche a permis d'identifier plus de 4 000 immeubles remarquables à protéger dans le PLU.

Sans attendre l'aboutissement de l'inventaire du patrimoine parisien, il apparaît nécessaire d'utiliser l'opportunité offerte par la révision du PLU pour interdire la démolition des éléments fragiles du patrimoine de Paris.

➤ Le patrimoine de demain : la création architecturale

Protéger le paysage de Paris ne doit pas conduire à le figer. Paris est d'abord la capitale de la France et le cœur de la plus grande agglomération d'Europe. La ville doit pouvoir continuer à se renouveler, à accueillir de nouvelles fonctions économiques qui se substitueront aux anciennes et de nouveaux habitants dont les modes de vie ou les exigences en matière de confort et d'équipement ne sont pas celles du XIX^{ème} siècle. Les constructions nouvelles doivent donc être rendues possibles, adaptées aux fonctionnalités contemporaines et suffisamment modernes dans leur expression architecturale pour symboliser le dynamisme de la ville. Mais elles doivent aussi s'insérer harmonieusement dans un paysage urbain qui constitue plus encore que le patrimoine ou l'image de Paris, son essence même.

Les règlements d'urbanisme exigeants, notamment celui de 1902 et le POS de 1977, ont favorisé une création architecturale importante, très innovante par rapport à la production ordinaire de la même période, particulièrement dans le domaine des équipements publics et des logements sociaux. Par contre, de nombreuses constructions réalisées sous l'empire d'un règlement plus permissif, le PUD de 1961, se sont mal intégrées dans la ville à tel point qu'il est aujourd'hui nécessaire d'engager de complexes opérations de renouvellement urbain.

Ce diagnostic conduit à introduire dans le PLU des dispositions renforçant le niveau d'exigence pour les formes urbaines, les matériaux et l'insertion architecturale des futures constructions, afin qu'elles contribuent à la création et à l'innovation architecturale et à l'enrichissement du patrimoine parisien de demain.

VI.3 La construction à Paris

➤ Le parc immobilier de Paris : densités et disparités

La densité bâtie est de l'ordre de 3,6 à Paris. Il s'agit du rapport de la somme des surfaces de plancher à la somme des surfaces des terrains, en excluant les superficies des voies, des voies d'eau, des espaces verts et équipements publics ; autrement dit, le rapport des surfaces de planchers aux surfaces des parcelles bâties ordinaires. Elle est beaucoup plus importante que dans les communes limitrophes.

Les densités les plus élevées s'observent dans le 2e, les 8e et 9e arrondissements, le nord du 16e et le sud du 17e. Les îlots les plus denses se situent autour de l'Opéra et des grands magasins.

Les densités les plus faibles s'observent dans le 20e, les 13e et 19e arrondissements. Le 20e comporte le plus grand nombre d'îlots de faible densité.

La densité chiffrée n'est pas toujours représentative de la perception qu'ont les habitants de leur environnement immédiat. En effet, l'impression de densité est liée à de nombreux autres facteurs :

- la hauteur et la continuité des façades, en relation avec la largeur des rues,
- la présence plus ou moins importante d'espaces de respiration : places, squares, élargissements de l'espace public...
- la présence plus ou moins importante de plantations d'alignement, qui modifient la perception visuelle des façades,
- les flux plus ou moins importants de voitures, dont la présence visuelle et sonore sature l'espace,
- la présence plus ou moins importante de commerces ou de grands équipements publics, qui créent de l'animation et de la diversité et rendent plus admissible une forte densité bâtie.

L'augmentation modérée de la densité a surtout profité au logement. Les surfaces hors œuvre nette de planchers existant à Paris sont aujourd'hui estimées voisines de 157 millions de mètres carrés. Elles comprennent, outre les surfaces des équipements, des services publics et de destinations diverses de faible poids :

- 90 millions environ de m² de logements,
- 33 millions environ de m² d'activités de toute nature (industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et d'entrepôt), dont environ 16 millions de m² de bureaux.

Ce chiffre résulte d'une augmentation annuelle modérée des surfaces hors œuvre nettes depuis 10 ans (solde net annuel = surfaces construites – surfaces démolies) d'environ 400 000 m², soit une augmentation annuelle de la densité bâtie d'environ 0,3 %. Dans le même temps les densités d'habitants et d'emplois ont diminué, ce qui traduit une augmentation des surfaces de planchers par habitant et par emploi.

La densité a évolué différemment selon la destination des locaux. La densité bâtie en logements a augmenté grâce à la diminution des petits logements dans les opérations de reconstruction et de réhabilitation. La densité en bureaux a très faiblement augmenté et le phénomène de transformation de bureaux en logements qui a été significatif est aujourd'hui stoppé. Enfin la baisse est structurelle pour les locaux d'activité.

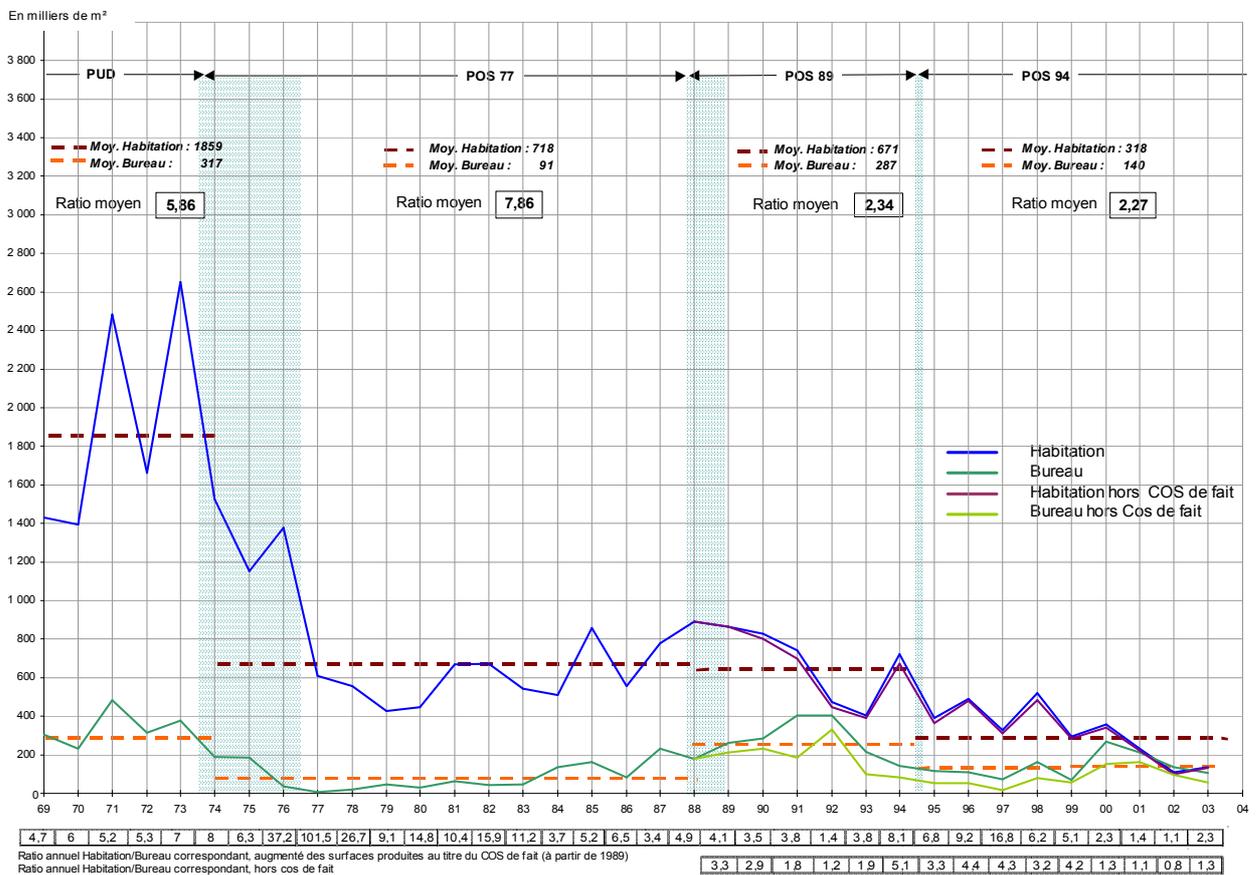


Figure 52 : Surfaces autorisées « Habitation-Bureau » depuis 1969

➤ La construction traduit une évolution importante

Depuis 15 ans la nature des demandes d'autorisations d'urbanisme évolue vers de moins en moins de constructions neuves et de plus en plus d'interventions sur les bâtiments existants : changements de destination, restructurations, réhabilitations et ravalements.

Le nombre de dossiers traités par la sous direction du permis de construire est à peu près constant depuis 1990 mais le contenu des actes autorisés a beaucoup évolué. En effet, si les déclarations de travaux ont augmenté sensiblement, notamment les demandes de ravalement, il n'en est pas de même pour les dossiers liés à la construction qui sont en recul constant.

En outre, la structure des permis de construire a subi une profonde mutation : en 1990, la part des constructions neuves était importante avec 441 projets sur 1436 permis de construire délivrés, soit 31% du total. En 2003, il n'y a plus que 82 constructions neuves sur un total de 910 permis autorisés, soit 9% du total.

En revanche, les changements de destination sont en progression constante : 13% des permis délivrés en 1990, 49% en 2003. Les autres permis concernent des restructurations, réhabilitations, ravalement ISMH, etc...

En détaillant plus précisément les statistiques de la construction, on peut en tirer les enseignements suivants :

Le ravalement contribue régulièrement à l'amélioration du paysage urbain : avec un rythme moyen de 3 100 dossiers traités chaque année, ce sont environ 43 000 bâtiments sur les 110 000 bâtiments parisiens qui auront bénéficié d'une remise en état de propreté sur la période 1990/2003.

Part des ravalements

Par rapport au nombre de parcelles de l'arrondissement

Période 1990-2003

En pourcentage

	35 - 45
	46 - 60
	61 - 70
	Plus de 70

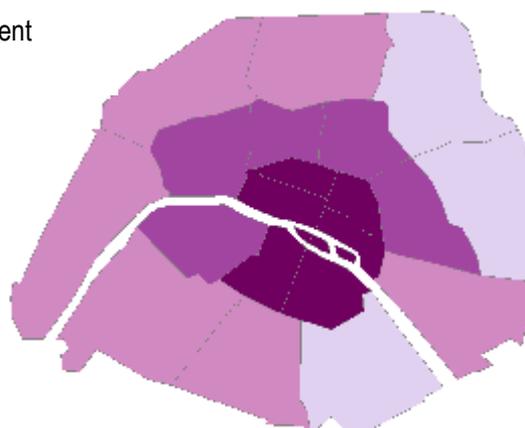


Figure 53 :
Part des ravalements par rapport au nombre de parcelles de l'arrondissement .

Les réhabilitations avec changements de destination contribuent principalement à créer du logement, presque un million de m² entre 1990 et 2003, par transformation de bureaux (470 000 m²) , d'activités et de commerces. Elles sont localisées majoritairement dans les quartiers anciens de la rive droite.

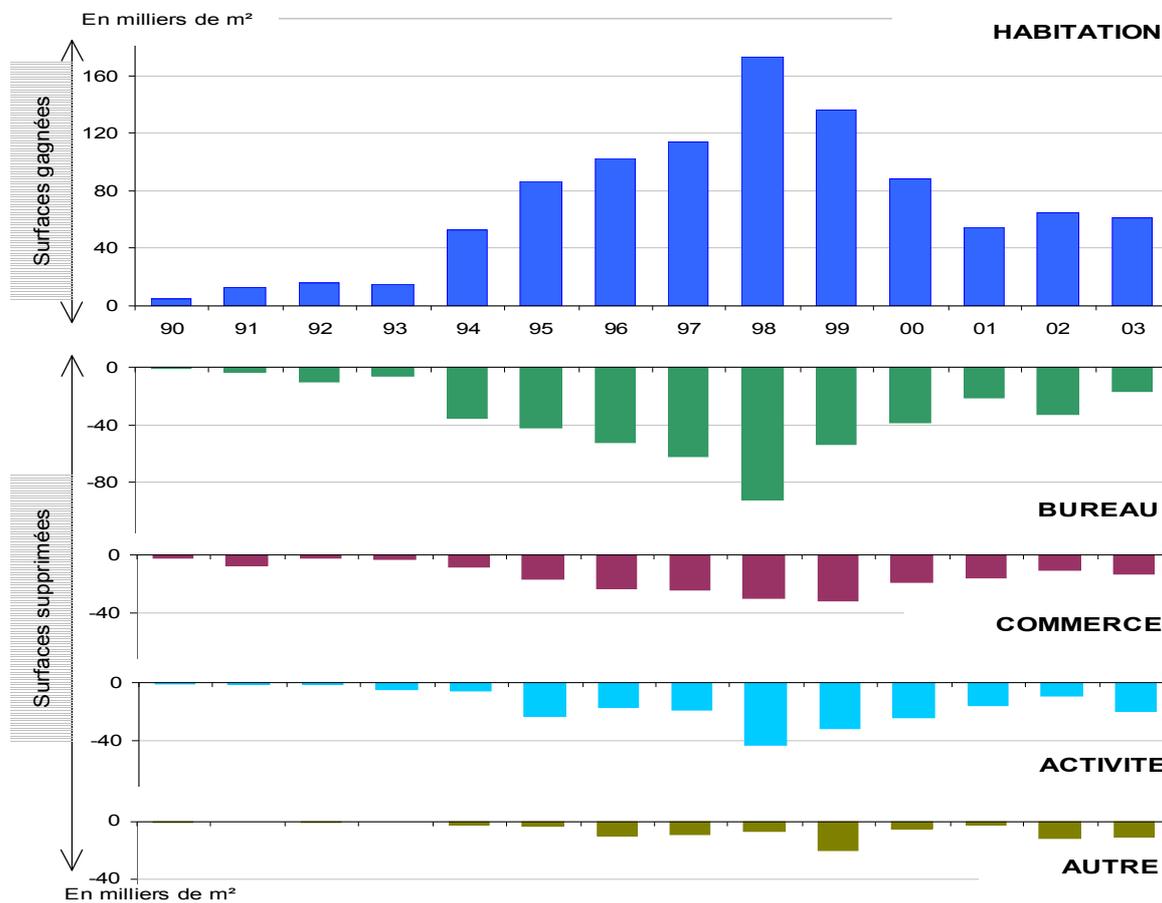


Figure 54 :
Changement de destination (1990-2003)

La reconstruction en COS de fait, autorisée à partir de la révision générale du POS en 1989, a contribué essentiellement à la modernisation par démolition reconstruction du parc de bureaux des quartiers centraux. Son effet sur le logement a été beaucoup plus faible, probablement en raison de la prédominance des copropriétés dans ce segment du parc immobilier.



Figure 55 :
Constructions neuves et COS de fait (1989-2003)

Enfin, une part importante de la construction neuve se localise dans les nouveaux quartiers : 20 % des logements neufs autorisés entre 1989 et 2003 et 25 % des surfaces de bureaux autorisées (en fait 70 % des constructions nettes de bureaux) se sont implantées dans les nouveaux quartiers en cours de réalisation, les Zones d'Aménagement Concerté. C'est là que se trouvaient les principales réserves foncières et les terrains les plus propices par leurs dimensions et leur aménagement pour l'implantation des constructions neuves. Sans qu'il soit possible, pour des raisons statistiques, de la mesurer précisément, cette contribution des ZAC à la construction de logements neufs était plus élevée dans les années 80, alors même que la construction neuve dans le secteur diffus était plus importante qu'aujourd'hui car elle s'implantait sur un potentiel foncier désormais largement entamé.

Peu de sites peuvent jouer aujourd'hui ce rôle de réserves foncières : l'achèvement de la plupart des ZAC lancées dans les années 1980 et 1990, à l'exception de Paris Rive Gauche, a tari la source de production de terrains. Une relance de la politique foncière est nécessaire pour augmenter la construction de logements et de bureaux et réaliser les grands équipements publics et les espaces verts qui sont plus difficiles à insérer dans la ville constituée.

HABITATION

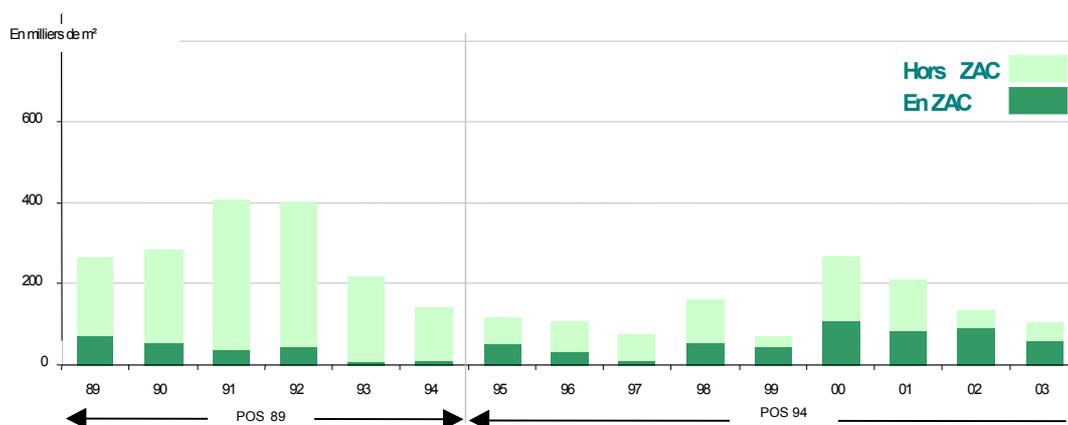
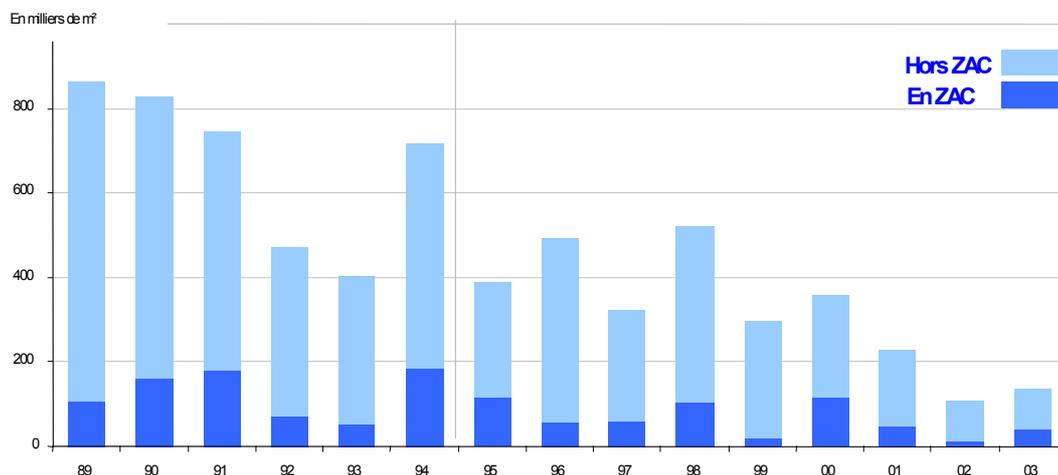


Figure 56 : Constructions en ZAC (1989-2003)

Ainsi, un nouveau règlement d'urbanisme est nécessaire pour poursuivre la protection et la mise en valeur du paysage et du patrimoine de Paris et relancer la construction, notamment par l'aménagement de nouveaux quartiers.

C'est à cette condition que de nouveaux emplois compensant les emplois perdus à Paris, pourront être créés, que la population de Paris pourra être maintenue à son niveau et dans sa composition actuelle, que pourront être offerts aux habitants les équipements manquants nécessaires et que les continuités urbaines entre Paris et les communes limitrophes pourront être améliorées.
