



HAL
open science

Le fanatisme de l'alignement

Eric Charmes

► **To cite this version:**

| Eric Charmes. Le fanatisme de l'alignement. Etudes foncières, 2004, 107, pp.35-38. <halshs-00107419>

HAL Id: halshs-00107419

<https://shs.hal.science/halshs-00107419v1>

Submitted on 21 Apr 2026

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0 - Attribution - Non-commercial use - No Derivative Works - International License

Le fanatisme de l'alignement

En réaction contre l'urbanisme sur dalle, le développement des tours, l'effacement de la rue, qui ont sévi dans les années 1960 et 1970, les années 1980 et 90 ont connu un retour en force des règles de hauteur et d'alignement, comme si un bon urbanisme pouvait se réduire au respect des gabarits.

La Ville de Paris commence à réagir, mais les obstacles psychologiques restent forts.

A l'heure où les Plans d'occupation des sols deviennent des Plans locaux d'urbanisme, la question de l'encadrement réglementaire des mutations des tissus urbains se pose avec insistance. Le débat s'ouvre de plus en plus. Près du boulevard périphérique de Paris, un projet de « gratte-ciels modérés » élaboré par Yves Lion a d'abord été approuvé, avant d'être (temporairement ?) remis en cause devant la virulence de la polémique¹. Plus récemment, le maire de Paris a proposé d'ouvrir le débat sur l'actuel plafond de hauteur dans la capitale. Il a reçu en la matière le soutien d'éminents architectes, en les personnes de Dominique Perrault, Jean Nouvel et Christian de Portzamparc².

Ainsi, alors qu'elle semblait consommée depuis les années 1970, la rupture avec les tours de l'architecture moderne est aujourd'hui remise en cause. La contestation monte devant les règles d'urbanisme mises en place pour concrétiser cette rupture et pour préserver le paysage des rues traditionnelles. Certains estiment en effet que cette préservation est devenue trop rigide. Ils soulignent la muséification des villes et la réduction de l'architecture au pastiche.

Les tissus les plus anciens des centres historiques restent peu concernés par ces discussions. Les tissus plus hétéroclites des faubourgs et des premières couronnes figurent en revanche en première ligne. Parsemés de friches industrielles et de petites bicoques, ils offrent de nombreuses opportunités foncières. En même temps, la pression immobilière à laquelle ils sont soumis augmente, notamment en raison de la tension des marchés du logement.

Doit-on ouvrir ces tissus à de nouveaux modèles urbains, dont les gratte-ciels pourraient être l'un des éléments de vocabulaire ? Doit-on

au contraire favoriser l'achèvement de la constitution de ces tissus avec comme horizon le paysage de la ville traditionnelle, avec ses rues bordées de bâtiments de hauteurs similaires, avec des façades sagement alignées les unes à côté des autres ? Ou doit-on imaginer quelque solution intermédiaire, comme le propose Christian de Portzamparc avec le modèle de l'« îlot ouvert » ?

Cet article n'apporte pas de réponse définitive à ces questions. Il propose une contribution au débat, à partir des résultats d'une recherche qui a consisté à évaluer le paysage produit par les règles d'urbanisme parisiennes auprès d'habitants de tissus faubourgiens (essentiellement dans le vingtième arrondissement)³. Les professionnels de l'esthétique urbaine peuvent certes contester la validité du point de vue des habitants (en rappelant par exemple que, si on s'en était tenu à ce qu'en pensaient les Parisiens, la Tour Eiffel n'aurait probablement jamais été construite), mais qu'on le veuille ou non, les habitants ont acquis le droit de juger leur environnement bâti.

Précisons que, si elle a porté sur des tissus parisiens, l'évaluation qui est présentée dans cet article ne vise pas à accompagner la densification des faubourgs de la capitale. Les quartiers d'allure faubourgière y sont déjà devenus très denses et il semble que le maximum de tolérance des habitants a été atteint (ce qui au demeurant n'interdit pas le renouvellement du bâti). En revanche, les enseignements tirés de cette évaluation sont d'un grand intérêt pour les tissus faubourgiens situés dans la première couronne de Paris ou dans d'autres agglomérations. Là, les associations de défense sont moins actives et, pour peu que la municipalité se montre bienveillante à l'égard des promoteurs, les tissus peuvent évoluer à une très grande vitesse. L'idéologie

du développement durable donne d'ailleurs aux acteurs de cette densification une fort opportune caution morale.

Cette extension de nos résultats hors du périmètre de Paris mériterait un complément d'enquête. Elle est au demeurant légitimée par le fait que les populations qui viennent grossir (et parfois embourgeoiser) les communes des premières couronnes arrivent très souvent des communes centres. En outre, à l'exception des zones de grands ensembles, les règles d'urbanisme en vigueur dans les tissus faubourgiens des premières couronnes sont similaires à celles en vigueur à Paris⁴. Cette similarité vaut notamment pour les règles qui, au vu de notre évaluation, posent le plus problème.

L'alignement et le contrôle des hauteurs

Les règles actuellement en vigueur à Paris et dans de très nombreuses autres communes sont nées en réaction à l'urbanisme moderne et à son rejet de la rue traditionnelle. Cette réaction s'est faite grâce à la redécouverte de l'importance d'une évolution organique des villes. Face à la *tabula rasa* prônée par les Congrès internationaux de l'architecture moderne, l'insertion des bâtiments dans leur contexte ainsi que l'évolution progressive du tissu urbain, parcelle par parcelle, ont été remises à l'honneur.

L'auteur :
Eric Charmes,
enseignant chercheur à
l'institut français
d'urbanisme

1. *Le Monde*, « L'éventuel retour des gratte-ciels suscite un tollé parmi les élus et dans les associations », 7 novembre 2003

2. Conférence sur « la hauteur à Paris » organisée au Pavillon de l'Arsenal le 14 octobre 2003. Voir : *Le Parisien*, « Faut-il construire de nouvelles tours ? », 18 octobre 2003 ; *L'Humanité*, « Paris doit façonner l'urbanisme du XXI^e siècle », 25 octobre 2003 ; *Libération*, « Une polémique qui part au quart de tour », 26 novembre 2003

3. Cette recherche a principalement consisté en des visites de rues en compagnie de leurs habi-

tants et en la participation à des réunions de concertation. Voir E. Charmes, Le retour à la rue : entre paysages et usages, Paris, rapport pour le ministère de l'Ecologie et du développement durable, 2003. Je remercie France Poulain pour ses commentaires sur une première version de cet article.

4. Voir l'étude comparative conduite par Rémy Koltirine pour l'Atelier parisien d'urbanisme : Règlements et formes urbaines – Etudes comparatives, 2003.



© E.CHARMES

Immeuble Un : le strict respect du gabarit est-il un gage de bonne architecture et de bon urbanisme ?

Ce retour aux principes générateurs de la ville traditionnelle s'est principalement traduit par la réhabilitation de deux règles d'urbanisme qui, jusqu'au début du vingtième siècle, ont façonné le paysage des rues : l'alignement sur rue de l'intégralité des façades (du moins jusqu'à la corniche) et le retour à des hauteurs de construction proches de celles en vigueur au dix-neuvième siècle.

Ces deux règles sont au centre du premier plan d'occupation des sols de la capitale, approuvé en 1977. Il était apparu en effet que le paysage parisien avait été miné par des bâtiments qui crevaient le plafond des hauteurs des bâtiments anciens et qui étaient implantés en retrait d'alignement par rapport à la rue pour gagner en hauteur constructible (en raison de la règle de prospect qui fixe la hauteur maximale en fonction de l'éloignement par rapport à la façade du bâtiment situé de l'autre côté de la rue). Ces deux possibilités ont donc été supprimées afin de préserver l'homogénéité du paysage des rues traditionnelles parisiennes. Cette volonté d'homogénéisation s'est également traduite par la dissimulation des murs pignons mitoyens.

Ces règles d'urbanisme se sont avérées très adaptées à la préservation des tissus anciens et notamment du Paris haussmannien. Leur pertinence est apparue en revanche moins manifeste pour les tissus faubouriens⁵. Très hétéroclites et soumis à des mutations beaucoup plus importantes que les quartiers bourgeois ou très anciens, ces tissus semblent avoir été corsetés dans une sorte d'homogénéisation factice⁶. A quoi bon, en effet, utiliser comme modèle les rues médiévales ou les boulevards haussmanniens

dans des tissus où des tours voisinent avec de vieux immeubles de rapports, des usines et des petites bicoques ?

La question mérite d'autant plus d'être posée que les récentes adaptations locales des règles d'urbanisme parisiennes (au travers des POS de quartier) n'ont pas permis de pacifier les relations avec les associations de défense et les habitants, loin s'en faut. L'interprétation la plus courante des résistances des habitants est qu'ils souhaitent seulement maintenir leur rue en l'état d'existence et préserver leurs vues. Cela est en partie vrai. Nombre des personnes qui militent contre un projet immobilier sont des riverains qui viennent défendre leur intérêt particulier. Mais ceux-ci ne rencontreraient pas tant de succès dans les batailles qu'ils mènent et ils ne parviendraient pas à emporter l'adhésion des autres habitants si des arguments moins égoïstes ne pouvaient pas être avancés. C'est sur ces arguments (et seulement sur eux) que cet article insiste.

Digression sur deux bâtiments

Pour clarifier ce point de vue public des habitants, nous proposons au lecteur une digression sur deux bâtiments, situés dans une même rue plutôt résidentielle du vingtième arrondissement de Paris. Précisons immédiatement que les propos qui suivent n'ont rien à voir avec de la critique d'architecture (c'est pourquoi les bâtiments en cause ne sont pas précisément identifiés). Il s'agit avant tout d'illustrer concrètement le discours général sur le paysage des rues qui ressort des enquêtes que nous avons menées.

Le premier immeuble, achevé au tournant des années 1990, respecte scrupuleusement l'alignement des façades et les gabarits des bâtiments voisins. Le second, achevé à la fin des années 1960, incarne tout ce que les défenseurs patentés de la ville traditionnelle rejettent : sa hauteur, beaucoup plus élevée que les immeubles du voisinage, son retrait par rapport à l'alignement, son vocabulaire architectural, sont à leurs yeux autant de motifs d'en faire un repoussoir.

L'écart entre les observations que nous avons recueillies sur le terrain et l'opinion dominante chez les professionnels de l'urbanisme est frappant. Le Un a cristallisé les critiques les plus virulentes des personnes rencontrées. Le revêtement de sa façade, un enduit gris, confère tout d'abord à ce bâtiment une allure peu avenante. Une personne indique ainsi : « ça pourrait ne pas être moche, mais ces tons gris comme ça, on dirait une prison, c'est sinistre ». Plusieurs personnes ont également jugé ce bâtiment totalement fermé sur la rue. Cette impression de fermeture est renforcée par la petite taille des fenêtres et par le traitement relativement brutal du rez-de-chaussée et des points d'accès. Le sentiment négatif est d'autant plus net que ce traitement contraste fortement avec la relative élégance des immeubles voisins.

Mais, le problème va bien au-delà du simple traitement architectural. C'est avant tout l'alignement de la façade qui est en cause. Ce dernier est d'autant plus problématique que l'immeuble a une longueur inhabituelle, issue du rassemblement de plusieurs parcelles. Enfin, si le Un s'élève à une hauteur qui peut paraître modérée de trois étages, il relie deux séries de bâtiments de quatre et cinq étages dans une rue plutôt étroite. D'où l'effet « barre » et l'impression de fermeture de la rue, évident sur le cliché ci-dessus.

Le Deux a pour sa part suscité peu de commentaires. S'il n'a pas été couvert d'éloges, il n'a guère été critiqué. On peut donc dire qu'à la différence du Un, il se fonde dans le paysage. Contre toute attente, sa hauteur n'a entraîné aucune critique explicite. Il est vrai que le Deux n'a rien d'une tour. L'effet paysager de la hauteur est en outre fortement atténué par l'utilisation de retraits progressifs pour respecter le prospect. Tous les étages du Deux ne sont pas visibles depuis la rue. Ainsi, loin de restreindre le champ

5. Les concepteurs du premier Plan d'occupation des sols de Paris étaient au reste conscients dès l'origine de cette limite. Voir : J.-L. Subileau, " Le Règlement du POS et le paysage de Paris ", Paris Projet, n° 13-14, 1975.

6. Voir par exemple : J. Lucan, Plaidoyer pour une ville regardée du point de vue de sa complexité morphologique, Paris, APUR, 2002



visuel, le Deux dégage la perspective et ouvre le paysage.

Une autre caractéristique du Deux tranche avec l'impression de fermeture procurée par le Un, il s'agit de la trouée créée pour l'accès aux garages. L'espace n'a beau être qu'une rampe d'accès, il dessine un cadre à l'intérieur duquel la vue est dégagée et où, par surcroît, on aperçoit de la verdure. Le passant trouve là un plaisir non négligeable.

Enfin, le Deux offre en bordure de rue un petit jardin fleuri. Or, les espaces verts, mêmes minuscules et inaccessibles, sont très prisés. Ils constituent autant de respirations visuelles pour les passants. Ceci explique du reste pourquoi les jardins des petites maisons qui parsèment les rues des faubourgs ne sont pas défendus par leurs seuls propriétaires : ils ont pour les passants une grande valeur paysagère.

Les règles d'urbanisme susceptibles de répondre aux attentes

Ces deux exemples illustrent des demandes à la fois très fortes et très banales des habitants : pouvoir jouir d'échappées visuelles, bénéficier d'un peu de verdure dans le paysage et, dans une moindre mesure, que la bande bâtie ne soit pas trop monotone. Or, il est incontestable que l'exigence d'alignement systématique en bordure de rue des façades jusqu'à leur corniche ne permet pas toujours de répondre à ces attentes. Ce sont d'ailleurs les raisons pour lesquelles Le Corbusier avait condamné ce qu'il appelait la « rue-corridor ».

Face à ces observations, comment élaborer des règles d'urbanisme qui répondent aux attentes des riverains dans les secteurs faubourgiens ? La réponse n'est pas simple. De fait, la préférence qui semble se dégager pour le Deux ne

signifie pas que, s'il était en concurrence avec le Un, ce dernier serait nécessairement rejeté. Divers indices permettent au contraire de penser que le Un susciterait moins d'opposition que le Deux. Ce dernier a une hauteur réhivatoire pour les riverains et une telle construction se heurterait dans de nombreuses circonstances au premier motif de mobilisation contre un projet immobilier : la préservation des vues.

Surtout, le Deux motiverait plus de critiques s'il était moins isolé, c'est-à-dire si le paysage d'ensemble dans lequel il s'insère n'était pas celui d'une rue mais celui d'un grand ensemble. Cela pose un problème gênant : conserver la structure morphologique des rues, telle qu'elle est traditionnellement définie, reste une demande prioritaire (et ce autant pour des raisons pratiques et sociales que pour des raisons paysagères⁷). Or peut-on à la fois avoir une ville visuellement aérée et verdoyante (objectif prioritaire du mouvement moderne) et une ville sillonnée de rues traditionnelles ?

Pour les faubourgs, la solution de ce problème réside dans le dépassement de cette alternative. Il est par exemple possible d'assouplir les exigences actuelles d'alignement. Si au lieu de l'intégralité des façades, on impose seulement l'alignement sur rue d'un profil général, il devient tout à fait possible de réaliser des immeubles collectifs qui, à la fois, préservent le profil général des rues traditionnelles et répondent aux attentes des habitants. Il suffit par exemple d'aménager une cour en bordure de rue et de la protéger par une grille. Si cette cour est agrémentée de végétation, elle répond aux demandes énoncées plus haut sans rompre avec l'alignement. Parallèlement, implantés plus en retrait, des bâtiments de plus



grande hauteur peuvent être tolérés.

Du reste, le Deux répond largement à cette exigence. Certes, l'essentiel du bâtiment est construit en retrait d'alignement, mais son rez-de-chaussée préserve l'alignement d'une bande bâtie au niveau de la rue. Il ménage en même temps des ouvertures visuelles avec l'entrée de son garage et son jardin ouvert sur la rue.

L'îlot ouvert : un modèle pour les faubourgs ?

Les propositions réglementaires susceptibles de passer au travers du filtre critique qui vient d'être proposé sont rares. A notre connaissance, les plus abouties sont celles de Christian de Portzamparc. Ces règles ont été proposées, avec succès, pour l'aménagement du quartier Masséna au bord de la Seine près de la Très Grande Bibliothèque⁸. Associé au paysagiste Thierry Huau, le prix Pritzker propose de créer un « bocage urbain » qui, à la fois, prolonge la tradition urbaine parisienne de mitoyenneté, de respects de gabarits et d'alignement, et emprunte au mouvement moderne sa conception du bâtiment comme objet isolé, implanté dans un espace ouvert.

Pour ce faire, l'idée la plus intéressante est la transposition sur le plan vertical du coefficient d'emprise déjà mise en oeuvre sur le plan horizontal. Il s'agit autrement dit de limiter la surface exploitable

Immeuble Deux et son jardin (à gauche)

7. Ce point n'est pas développé ici. Pour plus de détails, voir le rapport mentionné plus haut.

8. Voir : Pelissier, *La Consultation Masséna - Projets d'urbanisme pour un nouveau quartier de Paris*, Paris, Skira, 1997 et C. de Portzamparc, « Age III, la ville ouverte », entretien pour la revue *Urbanisme*, n° 325, juillet-août 2002, p. 18-25

La recherche des meilleures règles d'urbanisme ressemble à la quête du Saint-Graal. Elles échappent constamment à ceux qui les cherchent

dans le plan dessiné par les façades à l'alignement. Ainsi, au lieu qu'au fil des rénovations, toutes les façades s'élèvent systématiquement à la hauteur maximale, un niveau de saturation peut être atteint avant cela. Dans le quartier Masséna par exemple, il est possible de construire seulement 60 % des façades extérieures totales théoriques de l'îlot, prises dans une hauteur de 15 mètres. Par ailleurs, il est prévu que la longueur d'un bâtiment ne pourra pas dépasser 45 mètres sans être interrompue par des ouvertures d'au moins 8 mètres. Quelques retraits sont également imposés et des transparences et des échappées visuelles sont prévues.

En ce qui concerne les espaces verts, une emprise minimale est imposée. Il est aussi prévu que les constructions d'un ou deux étages soient couvertes par des jardins, afin de renforcer l'effet de « bocage urbain ».

Enfin, Christian de Portzamparc accorde une attention particulière à l'éclairage, aux vues et aux vis-à-vis. Il s'agit de donner le maximum de lumière aux logements et de leur offrir les vues les plus ouvertes possibles. Cela est rendu possible par la diversité des hauteurs des bâtiments et par la possibilité de créer des fenêtres sur les côtés perpendiculaires à la rue. Or, quand on se penche non plus sur le point de vue du passant mais sur celui de l'occupant d'un logement, l'ouverture du paysage offert à ses fenêtres est un atout primordial.

Malgré ces attraits indéniables, ce système de l'« îlot ouvert », comme il est parfois dénommé, reste à évaluer. L'aménagement en cours dans le quartier Masséna pourrait en offrir l'opportunité. Par rapport au débat sur la hauteur à Paris, cette évaluation serait particulièrement intéressante puisque des hauteurs devenues inhabituelles sont autorisées. Il est en effet possible de construire jusqu'à 10 étages.

Les spécificités de l'opération limiteront toutefois la portée des résultats d'une telle évaluation. Les exigences de densité ont tout d'abord été très, voire trop, fortes. Par ailleurs, le caractère massif de l'opération et la construction de l'essentiel du quartier sur une courte période en font un cas très particulier. La prédominance inévitable d'un goût architectural daté différenciera nettement le quartier Masséna d'un faubourg typique, où se superposent des vocabulaires

architecturaux très divers. Certes, Christian de Portzamparc a fait en sorte que les bâtiments s'inscrivent dans des registres architecturaux différents, mais l'architecture ne peut échapper à son époque et, même différents, les immeubles restent neufs, vierges de la patine du temps. Ceci explique pourquoi les premiers îlots réalisés sur le bord de la Seine laissent une impression étrange de Luna Parc architectural.

Il reste que, même si c'est par défaut, les règles d'urbanisme proposées par Christian de Portzamparc nous paraissent les plus capables de répondre aux attentes des habitants des faubourgs (du moins telles que nous les avons recueillies). Il convient en outre de souligner que cette réponse peut être apportée sans transformation radicale des règles d'urbanisme existantes, notamment en matière d'alignement et de respect de gabarits. La rupture principale réside dans l'abandon de la référence aux tissus des centres anciens et à leur homogénéité.

Les règles d'urbanisme face à la concertation

Parvenu au terme de cet article, il convient d'en modérer la portée. La recherche des meilleures règles d'urbanisme ressemble en effet beaucoup à la quête du Saint-Graal. Elles échappent constamment à ceux qui les cherchent. La raison principale en est que, quelle que soit leur précision, les règles d'urbanisme laissent toujours ouverte une infinité de combinaisons⁹. Il est donc toujours possible, en respectant la lettre, de demeurer très éloigné de l'esprit. Les efforts des concepteurs des règles d'urbanisme peuvent donc aisément être réduits à néant. A tel point d'ailleurs que l'on peut douter de l'intérêt d'un encadrement réglementaire des mutations urbaines aussi strict que celui qui existe en France ou en Italie et préférer la souplesse des Anglo-saxons.

Quoi qu'il en soit, là où les règles d'urbanisme existent, il se pose la question des garanties de leur esprit. Le génie créateur est l'une des solutions, mais celui-ci est peu répandu. Le charisme et le volontarisme politiques en sont d'autres. Mais, pour s'exprimer, les artistes comme les politiques doivent être capables d'emporter l'adhésion des riverains. L'évolution des tissus urbains se fait et se fera de plus en plus sous le contrôle des habitants.

La concertation s'est imposée

comme une pièce majeure de l'urbanisme contemporain et les règlements les plus aboutis ne permettront pas d'en faire l'économie. Sur ce plan, les professionnels de l'urbanisme ont beaucoup de progrès à accomplir. Nombre d'entre eux considèrent en effet que la capacité à regarder est le fruit d'une éducation, de la même manière que les goûts musicaux, culinaires ou artistiques s'affinent au fur et à mesure que l'on acquiert de l'expérience. Cette position est politiquement faible. Si les goûts culinaires et musicaux sont plutôt une affaire privée, les goûts architecturaux ne relèvent pas du même traitement.

En réalité, chaque bâtiment présente son enveloppe au public, qui dispose donc d'un véritable droit de regard. De plus, chaque bâtiment, en s'insérant dans un cadre bâti, participe à la composition d'un paysage. Ses qualités propres affectent cet ensemble paysager. La responsabilité de l'architecte et de son maître d'ouvrage dépasse donc le cadre de l'immeuble réalisé. Cette responsabilité est limitée par les règles d'urbanisme, mais elle doit être partagée avec les premiers concernés : les habitants.

Il est vrai que la concertation se heurte très souvent à leur égoïsme. Nombreux sont les riverains qui ne participent à des réunions de concertation que pour protéger leur intérêt étroit et notamment pour préserver les vues qui s'ouvrent devant leurs fenêtres ou pour se réserver la jouissance d'un espace vert.

L'obstacle n'est toutefois pas insurmontable. La concertation mène parfois à la construction et à la validation de projets qui expriment véritablement l'intérêt collectif. Mais, l'intérêt collectif ne se révèle pas spontanément ; il ne suffit pas de réunir les gens. Si l'on veut véritablement connaître leurs attentes et définir leur intérêt collectif, il faut réaliser des enquêtes directement auprès d'eux. L'objectif d'une telle démarche est double : d'une part parer au manque de représentativité des « professionnels » de la concertation (notamment des militants associatifs) ; d'autre part organiser la parole habitante de manière synthétique et lui donner une expression compatible avec une intention collective. Les débats publics gagneraient à être systématiquement alimentés de telles études préalables. C'est le résultat d'un travail de ce type qui a été présenté ici. ■

9. Voir à ce propos M. Maizria, *Régularité(s) urbaine(s) : l'écart morphologique, une tentative de systématisation*, Thèse de doctorat, université Paris 1, 1999.