

# Le cadre bâti : les formes face à la norme.

Par Marie-Paule Thomas. Le 19 January 2009

*Quelle est la portée réelle de la règle et des conventions dans l'aménagement urbain ? Comment les acteurs sociaux tentent-ils de l'instrumentaliser ou de s'en échapper ? En contraste d'une perspective strictement normalisatrice, considérons que la forme urbaine se modèle au gré des projets, au gré des rentabilités, au gré même de la concurrence entre les formes parfois symboliques de la ville.*



1, « Collage city », New York, 2006.

L'objet de la troisième partie de ce séminaire *Prendre formes* est de comprendre les interrelations entre forme et pouvoir à travers les regards croisés de disciplines différentes. Comment les formes influencent-elles les formes mais aussi comment la forme peut-elle influencer la norme ? Les exposés et le débat proposent aussi d'autres pistes de

---

réflexion sur des paramètres ou outils pouvant influencer ou produire nos formes urbaines. Ainsi Agnès Sander, de par son analyse de la constitution d'une percée hausmanienne, la rue des Pyrénées, nous explique comment le jeu et les stratégies des acteurs privés influencent la forme. Marie Fauconnet nous montre en quoi les instruments juridiques déterminent, façonnent ou figent le paysage urbain. Sa présentation du projet urbain propose des éléments opérationnels de développement urbain par processus et projet. Les architectes du Laboratoire de la production architecturale de l'Epfl nous introduisent aux méthodes de production de design architectural à

---

l'aide  
d'algorithmes et  
d'outils  
numériques et  
reviennent sur  
un travail mené  
avec leurs  
étudiants pour la  
mise en place  
d'une  
« constitution »  
urbaine. Ce  
débat est discuté  
par Michel  
Hubert,  
professeur et  
sociologue des  
Facultés  
Universitaires  
de Saint Louis à  
Bruxelles en  
Belgique.

**Percées  
hausma  
nniennes  
atypique  
s au**

**19<sup>e</sup> siècle  
e : la rue  
des  
Pyrénées  
s, un  
aménagement  
hors  
normes.**

Agnès Sander,  
architecte-  
urbaniste, École  
Nationale des  
Ponts et  
Chaussées et  
Laboratoire

---

Mrte, Université  
de Cergy-  
Pontoise

Agnès Sander  
nous propose  
l'analyse des  
relations entre  
planification,  
résistance à la  
planification et  
forme par  
l'analyse fine  
d'une percée  
hausmannienne.  
À travers sa  
présentation,  
l'objectif est de  
comprendre  
pourquoi,  
malgré la  
rigueur des  
plans  
d'Hausmann, la  
rue des Pyrénées  
n'a pas  
aujourd'hui le  
gabarit  
hausmannien  
typique. Sa  
méthode  
d'analyse  
consiste à aller  
repérer sur le  
terrain les  
déformations  
par rapport au  
type classique  
hausmannien et  
d'en analyser et  
expliquer les  
causes par  
l'étude  
d'archives  
historiques. La  
compréhension  
de ces formes  
particulières

---

s'explique, selon elle, en partie par le jeu de relations complexes qui s'établit entre les actions de planification venues des institutions publiques et les micro-actions des propriétaires et des acheteurs de terrain. En temps normal, afin de réaliser une percée, l'emprise de la voie était expropriée ainsi qu'une tranche de parcelle de chaque côté. L'objectif était de rentabiliser l'opération par la revente des parcelles.

Rue des Pyrénées, peu de parcelles ont été expropriées. Dans l'est parisien, les terrains ne se vendaient pas plus chers que 20 francs du m<sup>2</sup> car ils concernaient plutôt une population ouvrière. Ils n'avaient donc pas la même

---

valeur foncière que l'avenue de l'Opéra où les terrains se vendaient à 200 francs du m<sup>2</sup>. Les investisseurs avaient alors du mal à rentabiliser leur opération : même si le coût du foncier était plus faible, le coût de construction restait toujours le même. Comme le précise François Loyer[1], cette situation s'est répercutée dans les contraintes architecturales. Alors que celles-ci étaient très strictes, avec des prescriptions importantes sur les façades à l'avenue de l'Opéra, il n'y eut qu'un seul immeuble construit dans le respect d'un cahier des charges dans la rue des Pyrénées. En tout temps, plus les terrains se vendent mal, plus les contraintes

---

administratives  
deviennent  
faibles. La  
norme s'adapte  
en fonction de la  
situation  
économique.

Agnès Sander  
rajoute que  
l'hypothèse, qui  
consiste à  
supposer que le  
bâti haut est  
construit sur les  
parcelles  
expropriées et le  
bâti hétéroclite  
sur les parcelles  
non  
remembrées, se  
trouve peu  
vérifiée. Il n'y  
aurait pas de  
causalité stricte  
entre  
expropriation et  
construction. En  
effet, les  
stratégies  
individuelles  
des propriétaires  
et financeurs  
étaient  
extrêmement  
variées. Comme  
les terrains  
étaient peu  
rentables, un  
propriétaire plus  
modeste pouvait  
acheter sa  
parcelle et se  
construire un  
café et un  
logement. Ainsi  
le promoteur  
Leroy a profité

---

d'un nouveau débouché ouvert sur sa parcelle pour construire une petite cité de maisons.

Agnès Sander observe néanmoins quelques expropriations mais avec un effet limité : les parcelles aux alentours de la place Gambetta l'ont été afin de construire une mairie, un square et un hôpital. Les immeubles hauts s'organisent en bordure de la place mais dès que l'on s'en éloigne, très vite le tissu des faubourgs reprend ses droits. Il faut de plus préciser que ces immeubles en bordure n'ont été réellement construits que tardivement sous la troisième République après l'ouverture de la liaison avec le centre de Paris et les portes de Paris. En 1862,



---

l'ensemble des  
voies a fait  
l'objet d'un  
décret  
d'expropriation.  
Ce n'est qu'en  
1870, fin du  
second empire  
et début de la  
troisième

République,  
que l'œuvre a  
été prolongée :  
la rue des  
Pyrénées s'est  
trouvée insérée  
dans un réseau  
de voies qui  
relie la porte  
de Bagnolet et  
la porte des  
Lilas au centre  
de Paris par  
l'avenue de la  
République,  
passant ainsi du  
statut de rocade  
à pénétrante.  
Grâce à cette  
accessibilité  
améliorée,  
certains ont pu  
saisir  
l'opportunité et  
s'installer. Nous  
retrouvons ici la  
question  
intemporelle de  
l'impact des  
infrastructures.  
L'ouverture  
d'une rue seule  
n'a eu aucun  
impact direct sur  
l'évolution du  
marché  
immobilier. Ce  
n'est que quand

---

elle fut insérée dans un réseau plus large permettant la desserte de Paris qu'elle est devenue attractive.

La place du Guignier est aussi un exemple intéressant. Malgré des expropriations et un seul propriétaire, la place a peu changé de visage. Les constructions antérieures contraignent fortement l'évolution du secteur. Agnès Sander observe que si l'expropriation n'était pas plus large que la voie où une série de petites maisons ont été construites, il a été d'autant plus difficile de densifier la percée ultérieurement pour des raisons de droit de vue ou autres réglementations.

L'exemple de la rue des Pyrénées nous

---

montre que malgré la rigueur des prescriptions architecturales hausmaniennes, celles-ci se retrouvent peu appliquées en particulier dans un contexte foncier peu rentable. Aux raisons financières s'ajoutent une succession de micro-actions de planification qui conditionnent au fur et à mesure le développement futur du secteur.

Aujourd'hui la vocation de la rue des Pyrénées n'est plus du tout à la densification et les habitants s'opposent même aux expropriations. Telle la cité Leroy, menacée d'une déclaration d'utilité publique en 1970 mais sauvée par ses habitants. Les maisons de ville sont désormais fortement prisées tout

---

comme l'est  
parisien qui a  
été pris d'un  
effet de mode,  
l'entraînant vers  
une  
gentrification  
inévitable. Ainsi  
ce tissu,  
considéré  
comme un échec  
à l'époque  
haussmannienne  
, est devenu  
aujourd'hui une  
valeur  
immobilière  
importante à  
Paris.

## **Formes, normes et projet urbain.**

Marie  
Fauconnet,  
juriste et  
urbaniste,  
Institut des  
hautes études en  
administration  
publique  
(Idheap)

Marie  
Fauconnet,  
juriste, analyse  
les relations  
entre droit et  
forme urbaine.  
Après une  
introduction où  
elle nous  
rappelle les  
différents  
enjeux des

---

instruments  
juridiques, elle  
vient sur la  
notion de projet  
urbain. Le droit  
, selon elle, est  
la première  
ressource de  
l'action  
publique. La loi  
a un rôle de  
contrat social  
entre les  
citoyens et les  
pouvoirs  
publics. Le droit  
privé permet de  
réguler les  
rapports entre  
acteurs privés  
tandis que le  
droit public  
dépend des  
autorités. Le  
droit public  
comme le droit  
privé ont des  
incidences  
fortes sur  
l'organisation  
de nos villes. En  
Suisse, plus de  
quatre-vingt-six  
décisions  
juridiques  
peuvent  
s'appliquer sur  
un terrain. La  
propriété privée  
est l'un des  
fondements de  
l'organisation  
du territoire. La  
maîtrise du  
foncier est  
souvent le pré-  
requis essentiel  
pour assurer une

---

transformation. Selon les pays, la propriété privée est plus ou moins protégée. Ainsi en France, de par des politiques volontaristes et d'utilisation du droit d'utilité publique, des importantes transformations urbaines sont possibles. En Suisse, de par l'application de la démocratie directe et une protection accrue de la propriété privée, les transformations massives de secteur entier sont plus rares. Ainsi, juridiquement la forme urbaine est définie à la fois par le découpage du parcellaire et du réseau viaire et par les rapports de droit privé et les prescriptions de droit public issus des différentes politiques sectorielles. Cependant, ces normes n'ont un sens que si elles

---

sont appropriées  
par les acteurs.  
Marie  
Fauconnet nous  
donne l'exemple  
du quartier du  
Mervelet où les  
pouvoirs publics  
ont proposé  
plusieurs plans  
de densification.  
Les  
propriétaires se  
sont opposés à  
la planification  
par un  
référendum  
contre les plans  
de quartier et en  
signant entre  
eux des  
servitudes de  
non bâtir. Cette  
utilisation et  
appropriation  
des mécanismes  
juridiques  
associées à une  
forte  
mobilisation des  
habitants a  
abouti au statut  
quo de la forme  
urbaine.

Pour essayer de  
dépasser  
certains  
blocages  
juridiques et  
assurer une  
meilleure  
production  
urbaine, la  
logique de  
projet urbain  
prend sens. Le  
projet urbain a

---

pour vocation de maîtriser la transformation urbaine par une organisation meilleure de la production de la ville. Il se situe à la croisée de plusieurs éléments qui s'imbriquent : c'est à la fois un projet créatif, un projet politique, un processus de production (entendu en tant que démarche) et un espace juridique négocié. Le projet est délimité sur un territoire défini et la clé de sa réussite est la maîtrise foncière de l'ensemble par un même propriétaire maître d'ouvrage. Le projet urbain est une articulation constante entre production, réalisation et gestion, une articulation entre forme et contenu. Deux exemples français de projets urbaines— l'île de Nante et l'île



---

Seguin à  
Boulogne  
Billancourt — et  
deux exemples  
suisses — le  
Flon à Lausanne  
et l'Ecoparc à  
Neuchatel — son  
t présentés.  
Grâce au projet  
urbain, la forme  
s'éloigne de la  
norme. Ainsi au  
Flon, un centre  
commercial et  
lieu de vie  
nocturne prend  
forme par  
l'action d'un  
seul acteur privé  
tandis qu'à  
Neuchâtel ce  
sont les  
principes de  
durabilité qui  
déterminent la  
forme. À  
Nantes, la forme  
est pensée en  
tant que  
symbolique afin  
de respecter  
l'esprit du lieu.  
Le paysagiste  
Chemetov  
propose donc  
une  
modification du  
plan local  
d'urbanisme et  
détermine lui-  
même des  
nouvelles règles  
dans le sens de  
son concept  
urbanistique et  
paysager. Le  
droit est ainsi au

---

service du projet, utilisé selon les besoins. Il faut rappeler qu'en France, la procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté) est pratiquée depuis une trentaine d'années. Ces procédures complexes laissent une large place aux équipes de concepteurs notamment en termes de forme urbaine. Marie Fauconnet précise que, même si les projets urbains présentent un mode de gestion urbaine intéressant, ils sont parfois complètement déconnectés du contrôle démocratique, ce qui peut avoir des incidences non négligeables sur la planification territoriale. Quel compromis peut-on alors trouver entre un projet urbain facilitant les démarches juridiques et

---

administratives  
et la prise en  
compte des  
usages ?

**Recherche et  
enseignement au  
Laboratoire de la  
production de  
l'architecture : La  
complexité  
comme  
générateur de  
forme en  
urbanisme et  
architecture[2].**

Russel  
Loveridge et  
Henriette  
Spoerl,  
Laboratoire de  
la production de  
l'architecture  
(Lapa)

Russel  
Loveridge,  
ingénieur,  
architecte  
fortement  
impliqué dans  
les nouvelles  
technologies et  
Henriette  
Spoerl,

---

architecte, nous  
présentent le  
travail du  
Laboratoire de  
la production de  
l'architecture  
(Lapa).

L'équipe a  
plusieurs axes  
de travail :  
recherche,  
enseignement et  
pratique et une  
philosophie :  
l'acte de  
production du  
design les  
intéresse plus  
que le produit  
fini. Le  
processus de  
production est  
vu comme un  
acte de création  
intégrant design,  
production et  
complexité. Les  
deux chercheurs  
emploient la  
métaphore de  
« producteurs de  
films » : le but  
est de suivre  
toute la création  
du film et  
particulièrement  
les phases de  
tournage, de  
préparation et de  
montage. Ainsi,  
le Lapa étudie  
tous les facteurs  
qui définissent  
et influencent la  
planification, la  
conception, la  
fabrication,  
l'exécution,

---

l'utilisation et le cycle de vie de l'architecture.

Le laboratoire explore les liens principaux entre les différents facteurs de production et la forme architecturale. L'objectif principal des recherches est de déterminer dans quelle mesure la sphère d'influence de l'architecte peut être maintenue ou étendue par l'application de technologies numériques. Des projets architecturaux vont prendre forme grâce à l'utilisation de nouvelles technologies et d'une chaîne numérique, du concept jusqu'à la production finale. Le terme « production » pense l'architecture à la fois comme un produit intellectuel, fort, fabriqué par des machines tout en n'oubliant pas le côté artistique.

---

Ainsi cette chaîne numérique se construit algorithmiquement de la manière suivante : définition des paramètres à prendre en compte, définition d'une balance/équilibre/priorité entre ces paramètres, cartographie des relations, constitution de lignes directrices, exécution, optimisation, réajustement de la balance et des paramètres. L'objectif est d'effectuer un aller-retour constant entre production, contrôle du résultat, réévaluation du projet, retour au design. Les outils numériques ne se substituent pas au designer mais sont avant tout des outils d'aide à la conception. Ils permettent d'intégrer et de réduire la complexité.

---

Plusieurs grands bureaux d'architecture emploient ces méthodes pour la conception, tels que Frank Ghery, Norman Foster, Bernhard Franken.

Des exemples d'application sont présentés par le Lapa, notamment l'essai du design de bâtiments, en prenant en compte les conditions d'ensoleillement et d'ombres : comment peut-on maximiser la densité en ayant le minimum d'ombres portées sur les bâtiments environnants tout en optimisant le rendement énergétique et économique ? Des étudiants proposent alors des formes évasées. Une autre application a été testée en planification urbaine en Hollande sur un terrain vierge. Une centaine de plans différents

---

ont été générés  
par un modèle  
informatique en  
fonction de  
paramètres  
économiques :  
quelle  
morphologie  
urbaine permet  
le meilleur  
amortissement  
des coûts du  
foncier et de  
viabilisation  
(construction  
des  
infrastructures  
et des réseaux) ?

Dans la  
deuxième partie  
de l'exposé,  
Henriette Spoerl  
présente un des  
axes  
d'enseignement  
du Lapa.  
L'objectif est de  
sensibiliser les  
étudiants aux  
différents  
paramètres qui  
peuvent  
influencer  
l'architecture  
tout en leur  
permettant de  
réfléchir sur le  
rôle des  
différentes  
professions qui  
interagissent  
autour de la  
production  
architecturale.  
Le site choisi est  
le campus de  
l'Epfl et de



---

l'Unil. Au lieu de proposer un master plan traditionnel, l'exercice est de proposer le développement d'une « constitution urbaine », série de lignes directrices qui guide la procédure de planification. L'enjeu n'est pas de proposer des interventions formelles ou organisationnelles fixes mais d'organiser un processus de production. Pour développer, cette « constitution », l'équipe réunit des professionnels de différents domaines : paysagiste, ingénieur transport, sociologue, ingénieur environnement. Le but de la « constitution » pour un nouveau campus est de créer un lieu qui encourage la créativité et attire des talents académiques.

---

Ainsi un campus multifonctionnel est nécessaire pour atteindre cet objectif. Les propositions présentées par les étudiants intègrent des stratégies de développement physiques, sociales et organisationnelles. Cinq projets sont le fruit du travail des étudiants : le triangle universitaire, le parc de connaissance, le réseau vert, le *groundfloor* : lieu de circulation principale, la ville campus (à ce propos, lire l'article d'[Elena Cogato-Lanza](#)).

## **Débat et pistes de réflexion**

...

Ces séances nous montrent que la construction de la ville est un aller-retour constant entre planification imposée, jeux des acteurs et

---

experts de l'urbain tels qu'architectes, urbanistes ou même designers-informaticiens. Comment produire une esthétique architecturale dans sa relation avec la réglementation tout en tenant compte des usages ? Quelle peut être la marge de l'acteur public tiraillé entre positionnement dans un réseau mondial et les caractéristiques de la population locale ? Quels instruments existe-t-il pour négocier avec le privé ?

Le débat repose également la question de l'impact du souci sécuritaire sur les formes urbaines. Déjà très présent dans le plan d'Hausmann, les *gated communities* en sont le reflet dans l'urbanisation actuelle.

---

Pour ce qui est de l'impact de la forme sur la norme, comme Agnès Sander le précise, les règlements ont souvent suivi les architectes comme dans le nouveau plan (plan d'occupation des sols) de Paris en 1909. Parfois, ce sont les règlements qui suivent des mouvements sociaux. Cela a été le cas pour dans la mise en place des politiques paysagères sous Tibéri en 1996 avec la naissance de « l'urbanisme à visage humain ». Les revendications des habitants ont en effet prôné le maintien des ambiances et des paysages de secteur en opposition aux expropriations/démolitions de la Ville de Paris.

A travers l'exemple de Paris, nous voyons que l'échec d'une

---

politique à une  
époque donnée  
n'est pas  
forcément un  
échec plus tard.  
Ainsi les petites  
maisons du  
secteur Pyrénées  
sont maintenant  
très recherchées.  
De même, une  
forme urbaine  
jugée  
négativement  
dans un  
contexte, telle  
que la tour en  
France, peut être  
très recherchée  
ailleurs, comme  
c'est le cas en  
Asie.

La présentation  
du Lapa suscite  
d'autres  
interrogations  
dans  
l'assemblée.  
Comment  
intégrer les  
acteurs dans le  
processus ? La  
modélisation  
n'est-elle pas  
une  
simplification à  
outrance de la  
réalité ?  
Comment  
intégrer des  
paramètres  
sensibles ou  
sociaux dans un  
modèle  
numérique ?  
Pourquoi  
réfléchir de

---

manière si  
rationnelle et si  
systémique,  
alors que nous  
savons qu'une  
grande part de  
sélection des  
projets s'opère  
autour de tout  
autres  
dimensions  
irrationnelles,  
ou dira-t-on,  
plutôt  
rationnellement  
calculées ?

Même s'ils  
doivent être  
utilisés avec  
parcimonie, le  
Lapa nous  
montre que les  
outils  
d'intelligence  
artificielle de  
simulation,  
modélisation et  
de production  
peuvent être une  
bonne assistance  
à la conception  
architecturale,  
notamment par  
le paramétrage  
de données dites  
métriques telles  
que les lois ou  
paramètres  
physiques  
(visuel,  
thermique,  
acoustique).  
Ainsi ils  
peuvent  
permettre tant  
une optimisation  
énergétique et

---

du confort,  
qu'une  
optimisation des  
coûts et une  
production  
automatisée de  
formes  
architecturales  
complexes.

Marie  
Fauconnet nous  
montre en quoi  
le droit sert à  
stabiliser des  
rapports entre  
acteurs.

Cependant  
celui-ci ne  
prendra effet  
que dans la  
limite de son  
appropriation  
par les citoyens.  
Ainsi alors  
qu'en Suisse, le  
recours au droit  
bloque bien des  
processus, en  
France, la non  
appropriation  
des règlements  
d'urbanisme par  
le grand public  
laisse souvent le  
champ libre à  
une équipe de  
techniciens du  
projet urbain,  
qui peut décider  
quasiment seule  
de l'avenir  
entier d'un  
morceau de  
ville. Le projet  
est largement  
orienté autour  
de la forme. Les

---

usagers  
habitants ou  
équipe de  
sciences  
sociales sont  
rarement  
intégrés au  
projet. Une  
opération  
entièrement  
pensée en tant  
que forme sans  
en imaginer les  
appropriations  
et usages peut  
aussi mener à  
bien des échecs.

Cette question  
de la relation  
entre forme,  
pouvoir et  
usages autour du  
projet urbain est  
d'ailleurs un  
sujet d'actualité  
en Suisse.  
Depuis quelques  
temps, l'office  
fédéral du  
développement  
territorial  
cherche à réunir  
des spécialistes de  
l'aménagement  
pour réfléchir à  
la définition de  
« projet urbain  
suisse ». Au  
cours de ces  
discussions,  
plusieurs points  
reviennent  
toujours : Quels  
instruments  
institutionnels et  
juridiques



---

mettre en  
place ?  
Comment  
penser des  
normes  
adaptables selon  
le contexte ?  
Comment  
intégrer la  
dimension  
sociale dans les  
projets urbains ?  
Quelles forme et  
qualité  
architecturale  
donner au  
projet ?

Enfin,  
nous pouvons  
nous poser la  
question si nous  
ne pensons pas  
avant tout la  
forme en  
fonction de son  
regard  
disciplinaire.  
Comment  
penser la  
pluralité de  
l'expérience de  
la forme ?  
Comment  
mettre en forme  
la complexité  
sociale afin de  
prendre en  
compte la  
logique d'usage  
dans la  
conception  
urbaine et  
architecturale ?  
Comment  
rendre compte  
du rapport des  
personnes à

---

l'environnement  
construit et le  
traduire en  
projet urbain ?  
L'enjeu est  
d'arriver à  
imaginer nos  
formes urbaines  
comme le  
produit d'une  
réflexion  
partagée entre  
sciences  
juridiques et  
techniques,  
sciences  
humaines et  
esthétiques.

## Bibliographie

Jérôme Chenal, Géraldine Pflieger, « Introduction de la session 'Le cadre bâti : les formes face à la norme' », Séminaire *Reprendre Formes. Formes urbaines, pouvoirs et expériences*, Chexbres, Suisse, juin 2006.

Marie Fauconnet, « Production urbaine contemporaine : éléments de réflexion sur le projet urbain et ses instruments », Séminaire *Reprendre Formes. Formes urbaines, pouvoirs et expériences*, Chexbres, Suisse, juin 2006.

Russell Loveridge et Henriette, Spoerl, « Parametric strategies for design : Case study Havana », Séminaire *Reprendre Formes. Formes urbaines, pouvoirs et expériences*, Chexbres, Suisse, juin 2006.

Agnès Sander, « Percées haussmanniennes atypiques au XIX<sup>e</sup> siècle : la rue des Pyrénées, un aménagement hors normes », Séminaire *Reprendre Formes. Formes urbaines, pouvoirs et expériences*, Chexbres, Suisse, juin 2006.

## Note

[1] Historien d'art et d'architecture.

[2] Teaching and research at Lapa: Complexity "sampling and process" as form generator in urbanism and architecture.

Article mis en ligne le Monday 19 January 2009 à 00:00 –

## Pour faire référence à cet article :

Marie-Paule Thomas, "Le cadre bâti : les formes face à la norme.", *EspacesTemps.net*, Works, 19.01.2009

---

<https://www.espacestemps.net/en/articles/le-cadre-bati-les-formes-face-a-la-norme/>

© EspacesTemps.net. All rights reserved. Reproduction without the journal's consent prohibited.  
Quotation of excerpts authorized within the limits of the law.