

(N.B. Ce document a été réalisé à partir d'une numérisation du texte publié dans *La Vie Urbaine* n° 38 de mars-avril 1937 ; les nos de pages ont été conservés).

G. MEYER HEINE
Diplômé de l'Institut d'Urbanisme
Architecte D. P. L. G.

URBANISME ET ESTHETIQUE

ESSAI PRATIQUE

DE RÉGLEMENTATION D'ASPECT

INTRODUCTION

Les questions d'esthétique sont souvent en France à l'heure actuelle négligées en matière d'urbanisme.

Dans le passé, presque toujours des raisons d'aspect étaient à l'origine des grandes opérations de voirie.

Aujourd'hui, l'urbanisme doit la vie et ses progrès au facteur hygiène. Grâce à lui on a pu forcer successivement les sièges des assemblées délibérantes des tribunaux et des particuliers.

Les urbanistes français reconnaissants lui sacrifient tout ; par peur de prendre position et par opportunisme, ils se désintéressent des questions d'aspect.

Alors qu'à l'étranger les règlements tiennent en général le plus grand compte de ce facteur « aspect », que dans le passé en France, des exemples nombreux et illustres prouvent que les constructeurs et les administrateurs de villes se préoccupaient au premier chef de leur esthétique, la tendance actuelle des urbanistes semble être de repousser l'idée des réglementations d'aspect qui leur paraissent incompatibles avec la liberté artistique.

Des règlements basés uniquement sur le facteur hygiène.

à forme rigoureusement mathématique satisfont notre esprit cartésien II en découle inévitablement des formes dont le manque d'étude engendre en général l'insignifiance, sinon la laideur et l'anarchie.

Les droits du propriétaire }^r sont toujours définis avec une précision absolue qui supprime dans la mesure du possible, l'élément d'appréciation que le contrôle communal peut apporter sur le caractère de l'oeuvre à construire et dont les artistes se méfient à juste titre mais d'une façon exagérée. D'où manque de collaboration entre le particulier et la collectivité. L'ame de la ville se fait au petit bonheur de l'assemblage des individus. Le propriétaire n'est plus conscient de ses devoirs, il ne connaît plus que ses droits.

Il semble utile ici de souligner qu'hygiène et esthétique ne vont pas nécessairement de pair, que si les deux premiers termes de la fameuse devise des urbanistes : « Assainir, Ordonner, Embellir » sont condition nécessaire, ils ne sont pas condition suffisante pour que le troisième terme « Embellir » soit rempli

Par une coïncidence curieuse, les pays où Ton a le plus tenu compte dans la rédaction des règlements, de l'aspect qui en résulte pour la voie publique, sont ceux où ces mêmes règlements laissent le plus à désirer du point de vue purement hygiénique, surface des cours, vues directes, etc.. L'analyse des règlements de certaines villes étrangères, germaniques ou italiennes notamment, met en relief cette affirmation.

Bien au contraire, les règlements qui donnent le plus de satisfaction en ce qui concerne l'aération et l'ensoleillement des bâtiments semblent souvent, s'ils sont appliqués tels qu'ils découlent sans modification des principes de l'hygiène, donner des résultats douteux du point de vue esthétique.

La théorie si séduisante de la pyramide capable appliquée sans modification, engendre des volumes, qui, s'ils sont parfaitement rationnels, laissent à désirer du point de vue de l'aspect, malgré les efforts des architectes les plus talentueux. Les immeubles à gradins que l'architecte Sauvage a construits à Paris en sont un exemple, et les maquettes de villes projetées sur le même principe sont loin d'être satisfaisantes.

Nous tâcherons de rechercher pourquoi.

Par ailleurs, des règlements récents contenant des prescriptions excellentes concernant la suppression de la mitoyenneté, la limitation de la surface construite, la limitation à faible hauteur de la verticale construite empêchent pas certaines bicoques banlieusardes d'exhiber leur torchis et leur papier goudronné, ou, lorsqu'elles ont des prétentions artistiques, leurs mosaïques criardes et hors de propos.



Fig. 1. — Saint-Cloud. Immeuble moderne.

Voyons par ailleurs une ville comme Suresnes, souvent donnée en exemple pour son plan d'aménagement. Accrochée aux pentes du Mont Valérien, l'agglomération noyée dans la verdure, ne révélait pas de loin, jusqu'à ces derniers temps, la population laborieuse qu'elle renferme. Bien au contraire, la silhouette de la colline restait inchangée. Par les terrasses du fort, elle créait un accent à une boucle de la Seine et servait de fond aux verdure du Bois de Boulogne. La fondation Foch qui vient de s'y édifier, conforme aux règlements et servitudes en vigueur, compromet gravement l'aspect du site et prouve l'insuffisance de ces règlements.

A Châtillon également, l'édification récente d'un hôpital démesuré non seulement en hauteur, mais aussi en volume, vient créer au flanc des collines enveloppant notre capitale, un accident regrettable qui aurait pu être évité sans difficulté.

Nous donnons également en exemple la protection du site célèbre de la terrasse de Saint-Germain. Des zones non aedificandi en bordure de la terrasse doivent éviter dans l'avenir que la vue que l'on a de celle-ci soit obstruée. Mais que sera cette vue ? Une mer de toits couverts en tuile mécanique et de bâtiments affreux mais réglementaires.

« Donnez du talent à tous les architectes », dira-t-on. Si par quelque prodige, c'était chose possible, nous ne croyons pas que ce serait suffisant.

Nous croyons en effet et nous tâcherons de montrer que les architectes les plus talentueux sont souvent ceux qui subissent le plus mal la discipline collective. Leur talent même et l'originalité de leurs conceptions sont bien souvent des obstacles à l'harmonie d'un ensemble sur lequel ils créent des accidents à contretemps.

Une orchestration est donc nécessaire indépendamment des mesures de police et d'hygiène. Celle-ci d'autre part, doit être conçue en tenant compte du facteur aspect qui en résulte. Or, l'urbaniste est souvent un architecte; la formation architecturale est, croyons-nous, la meilleure préparation à l'Urbanisme. La société actuelle ne permet pas d'exercer simultanément en un même lieu ce double rôle. L'opposition apparente entre l'intérêt général et l'intérêt particulier est trop vive pour qu'il soit possible de servir les deux à la fois.

L'urbaniste ne construira donc pas. Mais il doit savoir guider les constructeurs sans brider leurs initiatives particulières.

Concevrait-on un architecte qui, ayant combiné un édifice répondant à toutes les données de l'hygiène et de la commodité, se désintéresserait de l'aspect de son œuvre; d'un constructeur auquel les matériaux seraient indifférents ?

Il n'est pas plus concevable de la part de l'urbaniste de laisser au hasard des individus le soin de façonner le visage de son œuvre.

Il est bien moins concevable encore qu'il puisse composer des règlements — car des règlements se composent — sans matérialiser dans l'espace les formes qui en résultent.

Nous voulons réhabiliter le règlement : c'est la matière la plus riche de l'urbaniste ; c'est la plus difficile et la plus méconnue, car c'est elle qui demande le plus de métier,

L'esthétique ne se rajoute pas après coup. Pas plus ne compose-t-on après coup une façade sur un bâtiment. Dès le début il faut voir sa ville. Il est invraisemblable que l'on puisse imaginer des règlements passe-partout applicables à des pays ou à des régions entières. Il n'est pas plus logique que l'on puisse, pour une ville d'une certaine étendue, avoir une règle unique.

Nous prétendons en outre que, dans tout règlement de construction, l'urbaniste a le choix entre un nombre considérable de solutions, et que seules les raisons de sa volonté d'artiste lui permettent de choisir celle qui réalise l'effet désiré.

Il est illogique d'édicter, comme le fait le modèle A du ministère de la Santé publique, que les constructions auront toujours une hauteur inférieure à la largeur des voies avec un maximum de 20 mètres, quel que soit son emplacement. Cette cote de 20 mètres que Paris a imposée à la France entière ne signifie rien : aucune raison d'hygiène ne la justifie. Seules des raisons d'aspect peuvent la faire varier et l'on voit mal ce que l'immeuble de rapport parisien offre de si séduisant en regard de nos habitations provinciales.

Il n'est pas moins illogique de vouloir surmonter cette verticale d'une droite inclinée à 45° quels que soient l'orientation, la latitude, les coutumes ou les modes de construction locaux.

Que les urbanistes qui tiennent à faire rentrer leur métier dans le cadre rigide d'une science soient scientifiques jusqu'au bout : qu'ils déterminent au nom de l'hygiène les minimums indispensables d'ensoleillement; que par exemple, toute pièce devra être effleurée d'un rayon solaire direct au moins, tant de jours par an, ou encore, que toute cour devra disposer d'un minimum d'air respirable renouvelé d'une certaine façon ; mais qu'ils n'enferment pas les constructeurs dans des volumes cotés avec précision sans s'être représenté ces volumes dans

l'espace, sans penser qu'une modification de quelques degrés dans l'inclinaison de la partie supérieure d'un gabarit peut modifier profondément l'aspect d'une ville, faire apparaître ou disparaître des toitures, jouer des lucarnes et des cheminées ou au contraire les conduire à des alignements rigides.

En un mot, les règlements doivent être pour l'urbaniste la troisième dimension, les deux autres lui étant fournies par les plans ; sans eux, il ne saurait pas faire œuvre personnelle et originale. En outre les droits des constructeurs particuliers doivent être limités afin de ne pas porter atteinte à un site ou au paysage urbain.

Nous croyons que dans le cadre de nos lois et de nos institutions françaises il est possible de guider et de préserver la physionomie des agglomérations et celle des campagnes d'une façon efficace, sans brider, bien au contraire, les initiatives et les libertés auxquelles nous sommes attachés.

Quelles sont les limites de ces initiatives et de ces libertés ?

Est-il possible de façonner l'aspect des agglomérations en respectant l'esprit individualiste français ?

Quels sont les principes sur lesquels on peut se baser pour que les règlements répondent à une volonté préconçue d'esthétique ?

Tel est l'objet de la présente étude.

Première partie

ÉTUDE DE LA POSITION ACTUELLE DU PROBLÈME

I. - POSITION DE LA QUESTION DES RÈGLEMENTS A L'ÉTRANGER

La place limitée qui nous est donnée ici ne nous permet malheureusement pas de mettre sous les yeux des lecteurs les textes étrangers dont nous tâcherons de dégager très brièvement l'esprit ici. Les références que nous donnons lui permettront, s'il veut approfondir la question, de s'y reporter lui-même.

En Suisse la plupart des villes ont des plans de zones très compliqués et enchevêtrés, et toujours les noyaux de villes anciennes sont protégés par des règlements spéciaux extrêmement sévères allant jusqu'à imposer la hauteur des façades, leurs matériaux, la saillie et la pente des toitures, leurs couleurs.

L'ordre contigu est presque toujours obligatoire dans les zones de construction fermée. Presque partout la liaison des façades entre elles y est assurée par l'obligation de construire les bâtiments à la hauteur déjà atteinte par les constructions voisines.

Dans les zones de construction espacée, l'orientation est en général imposée et commandée par des classifications complexes. Les proportions, l'espacement des façades, les unes par rapport aux autres sont limitées par des rapports précis. A Baie, le constructeur d'un groupe de bâtiments doit pouvoir prouver qu'il est en mesure de déterminer son ensemble dans un délai de trois ans, de façon à éviter l'aspect de réalisations inachevées.

A Vienne, un subtil et triple classement répartit les constructions :

1° D'après leur destination ;

2° D'après leur hauteur;

3° D'après leur disposition en plan.

La hauteur des constructions est déterminée, non seulement par les constructions voisines antérieures mais encore par les constructions faisant face à celle qui est projetée.

A Berlin, des dispositions spéciales permettent des transitions d'une classe de construction à l'autre ; de même la hauteur des retours d'angles est déterminée surtout par le désir d'éviter un aspect désagréable ; les changements de hauteur doivent toujours s'effectuer sur le même terrain pour éviter les mitoyens apparents.

Partout, en Allemagne, en Autriche, en Suisse, la hauteur des façades, la pente et la hauteur des toits sont définies séparément. Le principe français du gabarit y est inconnu.

A Rome, les préoccupations d'aspect sont plus impérieuses encore et n'ont pas toujours une justification logique. C'est ainsi que sont recommandées les fausses fenêtres et les décorations de mitoyens.

Les constructions en retrait de l'alignement dans les zones continues sont définies avec précision et les espaces libres résultant de ces retraits sont protégés par des conventions obligatoires entre les voisins, transcrites sur les registres municipaux. Dans tous ces cas, la mitoyenneté n'est pas tolérée et les façades latérales doivent être reculées suffisamment pour que des fenêtres puissent y être ouvertes. Les parties de cours aperçues de la rue doivent être traitées en harmonie avec la voie publique. Enfin la proportion des constructions en largeur et en hauteur, leur rapport aux espaces libres sont soigneusement limités.

En Grande-Bretagne, au contraire, les méthodes sont toutes différentes et autant les règlements auxquels nous venons de faire allusion sont compliqués et minutieux dans leur désir de protéger l'esthétique urbaine, autant tous les textes anglais que nous avons pu parcourir sont simples, nous dirons presque pauvres dans leur conception. Un alignement, une droite inclinée, des servitudes de densité et d'usage : c'est tout. Et pourtant les autorités municipales veillent avec vigilance sur l'aspect des villes. Tous les rapports de plans d'aménagements urbains ou régionaux y font de constantes allusions. Le procédé employé pour obtenir un « control » suivant l'expression anglaise est ici, non la contrainte d'un règlement tatillon, mais la compréhension et la bonne volonté des citoyens libres et conscients du rôle qu'ils ont à jouer dans la cité. Soit que l'urbaniste fasse état du « land ownership », de la grande propriété qui préservera les sites qu'elle possède, soit qu'il fasse allusion au « sentiment de voisinage » qui doit régner entre les habitants de cottages ruraux et suburbains et permettre de faire disparaître les clôtures, c'est surtout sur l'effort des particuliers qu'il compte. Pour obtenir ce résultat, une propagande tendant à l'éducation du public est activement menée non seulement par les autorités locales, mais aussi par des groupements privés qui distribuent tracts et brochures explicatives garnies de photographies et de conseils.

Enfin le sens d'urbanisme des architectes britanniques paraît assez développé, et s'ils n'ont pas toujours la virtuosité et le goût de leurs collègues français, il faut leur reconnaître celui du véritable esprit de tradition et la soumission au cadre qui est souvent ignorée chez nous.

Aux Etats-Unis de même, l'urbaniste tient le plus grand compte de la liberté des individus et Thomas Adams directeur général du Plan de New-York écrit :

« Il est impossible d'obtenir la qualité architecturale en Amérique par la volonté d'un dictateur. Éduquer plutôt que contrôler, créer une tradition sur un laps de temps étendu plutôt que de tenter une action rapide, éviter la bizarrerie dans les édifices des voies principales ayant pour conséquence des conditions de vie défectueuse, tels sont les besoins des villes américaines. L'embellissement des villes au prix de la liberté n'est ni praticable, ni désirable dans un pays démocratique. »

Nous devons ajouter que les règlements que nous avons pu analyser sont plutôt orientés vers la défense contre la mauvaise architecture, que vers des compositions d'urbanisme constructif et d'une esthétique voulue.

Si l'Angleterre peut être considérée comme le berceau de l'urbanisme, c'est la Hollande sans aucun doute qui a été le plus loin dans son perfectionnement et un voyage dans ce pays peut être considéré comme une véritable leçon.

La lutte commune contre l'eau, la platitude du pays qui n'existe que par l'homme dont la volonté crée le site, ont accoutumé les habitants aux opérations d'urbanisme ; l'amour du foyer et de la vie familiale, le sens de la discipline sociale très poussée, les ont habitués à supporter des contraintes et une discipline qui peuvent sembler lourdes ailleurs.

L'urbaniste est le maître des Pays-Bas, il modèle le pays et si c'est un plan national d'urbanisme qui décide de l'assèchement du Zuiderzee, c'est un plan de quartier qui impose la peinture des volets et des boiseries. L'étude d'une écluse comme celle d'Ijmuiden ou le profil d'une route, révèlent des préoccupations de recherche esthétique au même titre que le mobilier de la voie publique. Et le miracle veut que jamais la Hollande ne soit ennuyeuse. On peut y voir se répéter à 50 exemplaires côte à côte la même petite maison dont les mêmes fenêtres présentent cinquante fois le même écart de rideaux pareillement disposés, sans qu'il s'en dégage nulle fatigue, alors que nous connaissons maints groupes d'H. B. M. modernes en France, pour ne pas faire allusion à certains corons du Nord et du Pas-de-Calais, d'où se dégage une mortelle tristesse.

Et pourtant les photographies sont impuissantes à faire valoir ce charme : bien des détails y paraissent arbitraires et rigides qui sont au contraire des éléments de mouvement imprévu. C'est que l'architecte sait se soumettre à l'urbaniste, que celui-ci est un artiste et étudie ses effets en fonction du ciel et des horizons bas, des paysages qu'il connaît bien, qu'il sent, et n'est pas quelque géomètre pour qui le fin de l'art consiste à donner des pentes aux canalisations résiduairees et à mesurer aux fenêtres le minimum d'aération que la collectivité peut octroyer. Tout fait sentir dans les réalisations hollandaises cette aisance qui laisse supposer choix, sans laquelle il ne saurait y avoir de beauté. Nous sommes habitués en France à accuser la contrainte du règlement : le Néerlandais la fait disparaître en jouant sur la difficulté.

Ainsi les règlements d'Amsterdam et de La Haye sont d'une simplicité absolue et n'entrent pas dans les détails qui peuvent diminuer la souplesse des études partielles.

Par contre, dans les quartiers nouveaux, il existe par quartier un urbaniste, maître absolu de l'aspect de celui-ci : outre les alignements il peut imposer les maximum et minimum de hauteur en fonction des considérations d'aspect, le matériau de l'ensemble ou d'une partie (une brique de telle couleur par exemple s'opposant à une brique d'une autre couleur en tel endroit de son choix), la couleur des menuiseries apparentes.

Bien plus, on raconte à Hilversum, que lorsqu'un habitant ou un étranger désire offrir au bourgmestre un objet destiné à orner son bureau particulier, il est nécessaire avant tout choix d'obtenir l'approbation du tout-puissant architecte Dudok, seul maître de l'esthétique de la ville !

Enfin pour terminer cette revue beaucoup trop brève, il faut faire au moins une allusion à l'urbanisme en U. R. S. S., car il semble que le régime communiste doive en opposition avec les régimes capitalistes libéraux ou autoritaires permettre à la lumière de principes différents, l'obtention de résultats nouveaux.

En U. R. S. S. l'Etat étant seul propriétaire et seul responsable, la plupart des difficultés inhérentes à la propriété privée tombent d'elles-mêmes.

Les autorités n'ont plus à se préoccuper d'assurer l'unité des conceptions architecturales : un même architecte chef d'atelier) est chargé de l'édification d'un quartier sur un programme unique pour la ville et la région. Si on considère que les intérêts particuliers cessent de jouer, on conviendra que les urbanistes soviétiques doivent avoir beau jeu pour réaliser leurs rêves.

Quels en sont les résultats ? Il est trop tôt pour conclure et du reste les documents manquent.



Fig. 12. Suresnes. La Fondation Foch.

Il semble néanmoins que les inconvénients évidents de ce système peuvent être l'ennui qui résulte en général des conceptions trop faciles et trop uniformes, le danger de l'imposition de styles officiels (et les quelques photographies qu'il nous a été donné de voir semblent bien le confirmer), l'arrêt du progrès par la routine et la peur des responsabilités.

II. - POSITION DE LA QUESTION DES RÈGLEMENTS EN FRANCE

Les règlements français étaient et sont encore tous assez directement inspirés de ceux de Paris. Ce sont les plus précis, ceux qui ont été le plus étudiés, qui ont

aussi le plus prêté à critiques. C'est donc l'esthétique de la voie parisienne que nous allons examiner plus particulièrement.

Nous n'entreprendrons pas l'analyse du décret du 13 août 1902 portant règlement sur les hauteurs et saillies des bâtiments dans la ville de Paris; il est trop connu. Rappelons simplement qu'il consacre le principe des gabarits géométriques proportionnels à la largeur des voies.

A l'intérieur du gabarit, le constructeur jouit de la liberté la plus absolue.

La construction à l'alignement n'est pas imposée ; le constructeur peut choisir l'implantation qu'il désire.

Il n'y a pas de limitation en hauteur des bâtiments et aucun texte actuellement ne s'opposerait à l'édification d'un gratte-ciel sur un bâtiment suffisamment profond, gratte-ciel dont plusieurs faces pourraient fort bien être constituées par des murs mitoyens sur 31 mètres de hauteur.

Il existe néanmoins en certains endroits des obligations d'esthétique qui peuvent découler :

1° Soit d'un acte législatif spécial ;

2° Soit d'un contrat;

3° Soit d'une décision administrative prise en application de l'article 118 de la loi de finances du 13 juillet 1911.

C'est ainsi que la loi du 22 juin 1854 et le décret du 13 août suivant ont assujetti les maisons riveraines de la place de l'Etoile à une architecture uniforme ; que le décret du 29 septembre 1860 relatif à la construction de l'Opéra a déclaré d'utilité publique la création autour de ce monument, d'un ensemble de voies nouvelles dont les maisons sont assujetties à une architecture obligatoire.

C'est ainsi que par ailleurs l'architecture de la rue de Rivoli résulte d'une servitude contractuelle imposée aux acquéreurs des terrains riverains de ces voies.

Enfin l'article 118 de la loi de finances du 13 juillet 1911 permet à l'administration de publier des prescriptions dans l'intérêt de la conservation des perspectives monumentales et des sites. Ici l'administration apprécie en toute liberté et sa décision ne peut être attaquée qu'en Conseil d'État par voie contentieuse.

L'article 118 est assez large pour pouvoir être invoqué en bien des cas; mais il n'est qu'une mesure de protection et non celle d'une volonté créatrice. Les règlements de 1902 au contraire, malgré la liberté qu'ils laissent au constructeur à l'intérieur des limites fixées, ont imprimé aux voies parisiennes un aspect ou plutôt un « style » qui prouve surabondamment l'influence que les textes les plus géométriques peuvent avoir sur l'esthétique d'une ville.



Fig. 3. — Rien ne s'oppose à l'édification d'un gratte-ciel dont plusieurs pourraient fort bien être constitués par des murs mitoyens sur 31 mètres de Hauteur (Galeries Lafayette, Paris).

Les auteurs du règlement de 1902 avaient tenu à affirmer le principe de la liberté à l'intérieur du gabarit; en même temps ils étaient préoccupés au premier chef des silhouettes qu'ils favoriseraient. Il y a là contradiction, inconsciemment ils ont favorisé un certain type d'architecture qu'on a vu se reproduire à des milliers d'exemplaires ; type dont l'expérience a prouvé qu'il est difficile de sortir sans sacrifice du volume ou de l'aspect.

Ce principe de la liberté à l'intérieur du gabarit est actuellement considéré comme acquis.

C'est à notre avis une erreur; ne pas exprimer une volonté esthétique et rédiger des règlements d'où fatalement des formes découleront est un parti pris dangereux.

Les règlements de 1902 étaient destinés, avons-nous dit. à favoriser les silhouettes et les façades mouvementées. L'arc de cercle surmonté de la tangente à 45° devait permettre d'agrémenter l'éternel brisis à la Mansart, de découper les toitures sur le ciel. En fait il fut utilisé pour loger au maximum des étages en retrait.

Le gabarit des saillies devait permettre d'éviter le mur uniforme et ennuyeux des constructions de la fin du XIXe siècle.

En fait « dans ses verrues informes qui s'allongent en « avant des maisons neuves, on chercherait vainement un « souvenir de l'échauguette française du moyen âge ou « des délicieux Windows qui ornaient au XVIIe siècle les demeures rurales de l'Angleterre » : Paul Léon. Comment se fait-il que les intentions excellentes de ces règlements n'aient pas donné de meilleurs résultats? C'est, a-t-on dit, que les propriétaires ont vu en eux un moyen d'augmenter le revenu locatif de leurs immeubles ». Ceux-ci ne les habitent pas; ils les font construire pour en tirer un revenu aussi élevé que possible et se soucient peu de leur aspect.

Nous voyons une autre cause à l'aspect inesthétique des voies: c'est que le règlement de 1902 a été conçu pour un système constructif déterminé et un programme précis : celui des immeubles de rapport; il supposait qu'une construction en pierre serait surmontée de combles couverts en matériaux de couverture. En fait, le plus souvent, la construction en pierre s'étend jusqu'à la partie supérieure de l'édifice par des retraits successifs, ou bien l'immeuble est surmonté d'un comble immense et utilitaire percé de lucarnes en désordre.

« Donnez du talent aux constructeurs », pourrait-on ici encore nous objecter. A quoi nous répondrons que si la difficulté est un stimulant certain, elle peut être un grave obstacle pour la moyenne des constructeurs. Tous les architectes parisiens savent combien est difficile et compliquée l'utilisation des trois gabarits supérieurs de la construction.

En règle générale, dans l'étude d'un projet, les constructeurs sachant la quasi-impossibilité d'une solution esthétique dans les parties supérieures de leur édifice, renoncent délibérément à en étudier l'aspect en prétextant qu'elles sont invisibles de la voie publique. Leur seul souci est le volume utilisable maximum. Et pourtant les textes de 1902, afin de favoriser la silhouette, se sont efforcés de rendre les toitures aussi visibles que possible.

Par ailleurs à considérer les voies et places publiques qui font la gloire de Paris, on constate que toutes résultent des servitudes d'aspect imposées dans le passé; la dernière de celles-ci concernant la Bourse de Commerce date de 1880. Depuis rien n'a été tenté dans ce domaine.

Pourtant si la rue de Rivoli peut sembler monotone, l'enfilade de ses arcades et l'alignement sévère de ses hautes façades surmontées de toits uniformes lui donnent une noblesse et une tenue qui en font une des voies remarquables de Paris, malgré la déformation du projet primitif de Percier-Fontaine, et il ne se trouverait personne pour proposer aujourd'hui de rompre son ordonnance. Au plus pourrait-on regretter que la prolongation de la tangente à 45° ait souvent donné des volumes à ces mêmes toits disproportionnés avec la façade. Ici encore doit être incriminé le principe du règlement unique pour tout Paris.

Personne non plus ne regrettera qu'une stricte discipline sociale ait créé dans le passé la place des Vosges, la place Vendôme, la place de l'Étoile. Enfin à contempler les architectures successives des Galeries Lafayette rue de la Chaussée-d'Antin, on reconnaîtra aisément que les façades les plus anciennes du boulevard Haussmann sont de beaucoup les moins laides et on peut se féliciter du maintien des servitudes aux abords de l'Opéra.

Il est vrai que toutes ces servitudes dérivent de contrats passés entre les propriétaires et l'État ou l'autorité muni-pale et qu'elles supposaient l'accord des deux parties. Il semble aujourd'hui qu'avec une réglementation différentielle, on puisse obtenir des résultats analogues. Encore faut-il exprimer une volonté d'aspect et ne pas justifier les gabarits uniquement par des raisons d'hygiène.

Certes, il semble peu souhaitable d'imposer aux propriétaires de terrains riverains de certaines voies le nombre exact et les dimensions des fenêtres des immeubles qu'ils seraient autorisés d'y construire, mais il ne semble nullement

abusif dans certains cas bien déterminés, de créer un gabarit spécial destiné à un effet spécial, d'imposer un matériau ou un genre de couverture.

Les remèdes ordinairement préconisés à la laideur des édifices sont d'une part les concours de façades, de l'autre le refus d'autorisation de construire pour raisons d'esthétique.

Nous croyons ces deux mesures non seulement inopérantes, mais même nuisibles. Elles supposent en effet de la part de l'administration des qualités d'appréciation artistique qu'elle n'a jamais eues et qu'elle est incapable d'avoir.

A supposer que les jurys chargés de juger de tels concours jugent au mieux, nous ne pourrions admettre le principe des concours de façades. Le principe seul devrait en choquer les architectes.

Il est un appel aux mensonges architecturaux. Il encourage ceux-ci à créer des façades attirant les regards quel que soit leur emplacement. Or une maison d'habitation dans une longue série d'édifices destinés au même usage devrait « rentrer dans le rang », si nous pouvons employer cette expression.

Les accents, car une façade tranchant carrément sur les voisines crée un accent dans le paysage urbain, ne devraient être possibles qu'en des emplacements voulus par l'urbaniste et non au hasard de la fantaisie des individus.

Les concours de façades encouragent les artistes dans le manque de modestie qui est souvent leur défaut. Entre deux immeubles voisins qui tous deux ont la même fonction d'abriter la vie privée d'habitants ordinaires, pourquoi vouloir dresser une façade orgueilleuse qui n'a rien à dire au passant ?

Que l'architecte étudie avec art les détails de sa construction, qu'il se distingue du voisin par la perfection des proportions ou l'ingéniosité du détail, nous l'applaudirons volontiers; ce sont ces qualités qui donnaient tant de charme aux demeures anciennes.

Il suffit de contempler les photographies des immeubles primés aux concours successifs de la ville de Paris, pour être fixé à l'égard des concours. Aux arguments que, nous venons d'exposer il faut ajouter, hélas, le goût des jurys,

Ce goût souvent discutable permet de récuser à l'avance toute commission d'esthétique urbaine, composée uniquement de fonctionnaires et d'hommes politiques. De plus le refus de bâtir pour raison d'esthétique fait entrer dans nos mœurs une notion d'arbitraire que la raison française se refuse à envisager.

Quoi de plus discutable que le beau. Songeons au tollé presque unanime que souleva en 1912 le théâtre des Champs-Élysées que la foule considère aujourd'hui comme un des chefs-d'œuvre de notre architecture française.

Songeons d'autre part que les immeubles construits lors du percement définitif du boulevard Haussmann à l'angle du boulevard des Italiens furent approuvés par la commission d'esthétique de Paris.

A des règlements uniformes à la fois trop souples et trop compliqués, à l'arbitraire des commissions esthétiques, nous préférons des règlements très nombreux, simples et rigides, et des tolérances accordées après collaboration entre l'architecte et l'urbaniste. Aux concours de façades qui développent l'esprit d'individualisme, nous opposerons les concours de quartiers ou de blocs qui développent l'esprit d'urbanisme.

En un mot nous croyons qu'il ne doit pas y avoir une solution passe-partout mais de nombreuses solutions de détails qui doivent chaque fois être étudiées à nouveau.

Ces quelques lignes peuvent être appliquées à la province à laquelle on a, en général, étendu le règlement parisien. Mauvais pour la diversité des visages de la capitale, il est exécration pour celle de nos villes de France si différentes les unes des autres.

Certes les plans d'aménagement prévoient maintenant, outre des règlements souvent fort différents de ceux de Paris, des servitudes d'aspect; mais, celles-ci ne sont pas toujours admises par le Conseil d'Etat, et le plus souvent sont considérées comme des servitudes supplémentaires se superposant aux règlements et non comme partie intégrante de ceux-ci. Nous croyons que cet état de choses provient de la rédaction de la loi de 1919-1924 et de ses circulaires d'application. Il est nécessaire que le programme des servitudes soit supprimé du dossier exigé par la loi et que les règlements de construction et d'hygiène fondus

en un unique règlement municipal soient soumis à la déclaration d'utilité publique au même titre que le plan lui-même. Il est nécessaire également que les modèles de règlements du ministère de la Santé publique soient refondus complètement et ne contiennent plus rien qui rappelle des gabarits et par conséquent des formes. Nous verrons que pour les petites agglomérations auxquelles ces modèles sont destinés, la fixation de la cote de hauteur du dernier plancher construit nous paraît infiniment supérieure : ce procédé laisse au constructeur la liberté entière de sa silhouette, seule conception raisonnable pour un modèle passe-partout, si réellement il est prouvé que l'existence d'un tel modèle soit désirable.

CONCLUSION

Les quelques textes analysés ci-dessus n'ont pas la prétention de présenter un tableau complet des règlements existants. Ils offrent l'intérêt de provenir de pays dont les conceptions politiques et sociales sont assez différentes les unes des autres et d'en offrir une image exacte, à la fois par leur rédaction et par l'esprit dont ils sont imprégnés

Les uns révèlent une société où l'autorité seule prend la responsabilité du bon aspect de la cité : la liberté des individus y est considérablement réduite. Leur rédaction, malgré une grande complication de forme, n'est pas toujours précise, en ce sens que de nombreux facteurs sont laissés à l'appréciation de l'urbaniste. Par contre les sujétions y sont très sévères; c'est ainsi par exemple qu'un minimum de hauteur est parfois imposé aux constructions et que cette hauteur dépend des constructions voisines et opposées dans une même voie publique. Le nombre d'étages est déterminé ; la pente des toits également. Enfin le mode de construction lui-même est sévèrement réglementé.

Tels sont les règlements de type germanique de Berne, de Zurich, de Vienne, de Berlin.

A l'opposé, les règlements anglo-saxons, très soucieux de la liberté individuelle, tablent plus sur la bonne volonté des citoyens que sur l'efficacité des textes.

Ceux-ci sont courts et peu détaillés. De grands efforts sont faits pour l'éducation du public.

Entre eux, les règlements français présentent des textes d'une précision et d'une clarté remarquable; ils ont une tournure géométrique et tendent à équilibrer les pouvoirs de l'autorité et ceux des particuliers. Les initiatives respectives de ceux-ci sont limitées au point souvent d'en être annihilées. Mais les droits des propriétaires sont parfaitement définis; ils sont les mêmes pour tous, dût l'intérêt public en souffrir.

Les règlements français répugnent aux zones nombreuses, à la fois par goût de la simplicité et de l'égalité. Rien n'est fait pour l'éducation du public. Il n'y a pas collaboration entre l'autorité et le particulier.

Nous appellerons les règlements germaniques : règlements de type autoritaire, les règlements anglo-saxons : règlements de type persuasif. Il va de soi que les premiers sont concevables dans des pays où la forme du gouvernement est volontiers énergique ou même dictatoriale, les seconds sont ceux des démocraties.

Ainsi l'Italie réglemente avec la plus grande sévérité l'aspect de ses bâtiments, sans que les particuliers puissent intervenir; les Pays-Bas poursuivent le même but et obtiennent des résultats supérieurs, mais avec la collaboration constante du public,

La France, pays démocratique, ne saurait employer les procédés qui ont cours en Allemagne, en Italie ou même dans une Suisse démocratique, mais subissant une influence germanique. D'autre part l'esprit uniquement juridique et géométrique est insuffisant pour résoudre avec souplesse l'infinie variété de cas que peut présenter l'étude de l'esthétique urbaine. Il semble donc que nous devrions développer dans notre pays cet esprit de collaboration publique si développé aux Pays-Bas et en Grande-Bretagne : ceci est plus une affaire d'éducation qu'une affaire de textes.

Nous croyons donc que la meilleure leçon que puisse nous donner l'étranger est non pas celle de la forme, nos règlements sont mieux rédigés, ni celle de quelques détails intéressants dans leur application, mais bien ce fait que le meilleur urbaniste est le public, lorsque l'on a pu ou su lui faire acquérir l'esprit civique indispensable aux pays libres.

Deuxième Partie
ESSAI CONSTRUCTIF
POUR DES RÉGLEMENTATIONS D'ASPECT

III. - LE CLAVIER DE L'URBANISTE

L'urbanisme est un art plastique. Voyons quels sont ses procédés d'expression.

Nous avons dit au début de cette étude que les règlements sont pour l'urbaniste le moyen de modeler en relief le plan qu'il a conçu. Mais il y a plusieurs étages de réglementations correspondant aux étages de la composition.

De même, le programme à satisfaire présente des données qu'il convient d'analyser pour en préciser l'incidence sur l'aspect de la composition.

Au cadre géographique correspond le plan régional dont on peut difficilement dissocier le plan urbain. On sait comment la ville vit en parasite sur sa province et comment la province vit en symbiose sur la ville. D'où premier étage de réglementation générale : protection du cadre géographique et des sites naturels; cette protection échappe en effet aux plans communaux qui forment le deuxième étage de la réglementation : la protection d'un site d'une commune, se faisant au profit d'une autre, il convient que la réglementation en soit prévue par le plan régional.

Ainsi deux communes séparées par une rivière influent chacune sur le décor naturel visible de l'autre; seul un plan régional commun peut résoudre le problème.

D'une façon plus générale encore, la préservation de la silhouette des arbres, du galbe des collines, la disposition d'ensemble des constructions dans la campagne, soit qu'elles soient groupées ou au contraire dispersées, leur implantation dans le sol, leur densité et leur éloignement respectifs suivant les versants et leurs orientations, la répartition des clôtures, des soutènements, ces mille accidents qui font le paysage, relèvent du plan régional. Nous irons plus loin : les alignements d'arbres le long des routes et le tracé de celles-ci, les poteaux télégraphiques et de force plantés jusqu'ici complètement au hasard

méritent une étude: l'espacement des poteaux introduit dans le paysage une mesure et il n'y a pas de raison *a priori*, pour qu'ils ne soient pas une source de beauté.

Les lignes de transport de force à haute tension qui découpent le paysage, s'élèvent droit à travers les montagnes, les conduites forcées qui insèrent leur volonté dans les sites les plus tourmentés peuvent être des motifs émouvants; en fait ils le sont fréquemment, mais Us ne portent pas encore la marque d'amour de l'homme qu'est la recherche artistique.

L'urbaniste doit collaborer avec l'ingénieur, non seulement à titre de technicien habile à simplifier et à unifier, mais aussi en tant qu'artiste capable de voir et de sentir.

Ici encore, nous ne faisons nulle allusion à l'architecte qui doit étudier le détail de la réalisation. La beauté qui se dégage du Pont du Gard résulte de l'étude de celui-ci, affaire d'architecte; elle résulte aussi du choix de remplacement : affaire d'urbaniste. Dans notre France contemporaine, ce sont les ingénieurs qui procèdent aux deux opérations.

Le deuxième étage de la réglementation est lié au plan communal: c'est lui qui fixe, avons-nous dit, la volonté de l'urbaniste: tracé des voies, détermination des zones et des règlements correspondants.

Le troisième correspond au bloc, c'est-à-dire à la portion de terrain à bâtir limité de toutes parts par la voie publique. Ici, reprenant une idée de M. Sébille, on peut affirmer qu'il y a place pour une organisation particulière, l'organisation du bloc.

Le terrain à bâtir et la réunion des terrains formant le bloc sont en effet les données fondamentales sur lesquelles les règlements auront à s'exercer.

Suivant la forme et la dimension des lots et des blocs, un règlement peut être bon ou mauvais, efficace ou nul. Suivant les pays, les villes, les parcellaires sont infiniment variés.

Certains sont le résultat de la simple intégration au territoire urbain, de terrains de culture ; d'autres proviennent de découpages arbitraires résultant de partages successoraux toujours faits sans considération d'urbanisme.

Enfin la valeur du terrain est un puissant facteur d'action sur l'aspect, la hauteur, la densité des constructions et l'urbaniste dans ses règlements ne peut pas ne pas en tenir compte

Ainsi il a été démontré qu'à New-York, pour pouvoir construire économiquement, il faut pouvoir assembler des parcelles de 200 pieds sur 200, soit environ 65 mètres sur 65 mètres.

Alors qu'il y a quelques années, la valeur de deux parcelles de 25 pieds sur 100 était 10 % plus grande que celle d'une seule de dimension double, aujourd'hui une parcelle de 100 pieds vaut 25 % plus que quatre parcelles du quart. Cette plus-value atteint parfois même 50%; ceci résulte de la construction en hauteur qui valorise les grands terrains au détriment des petits; mais inversement, les règlements nouveaux de New-York ont dû tenir compte de cet état de choses et autoriser un volume de construction tel, que les terrains soient rentables à leurs cours actuels.

C'est une des raisons également, lorsque l'on veut opérer une révision des règlements urbains, comme c'est le cas pour Paris actuellement, qui fait que les autorités municipales s'élèvent contre la réduction du volume total à bâtir.

Le parcellaire est donc actuellement la donnée du problème la plus assujettissante. C'est la raison suffisante, en négligeant toutes les autres, pour laquelle l'ordre vertical est actuellement impossible à Paris.

Il est donc nécessaire d'agir sur le parcellaire. Toute l'esthétique de la ville en dépend étroitement.

Ici trois procédés sont en présence: l'expropriation pure et simple, le remembrement et le plan de lot proposé par M. Sébille. La première solution est celle qui est employée dans les îlots insalubres français, dans les « slum clearing » anglais; elle est chère. La deuxième s'est révélée impraticable en France ; dans les cités détruites par la guerre où les propriétaires n'arrivaient même plus à retrouver les limites de leurs propriétés surplace, on n'a pu la pratiquer. Seule la troisième est possible sans grever le budget communal. En quoi consiste-t-elle?

Les propriétaires de chaque lot sont tenus de former un syndicat sur le modèle des syndicats de propriétaires de voies privées. Ce syndicat doit dresser le plan d'aménagement du lot dans le cadre des règlements urbains à établir.

Il en résulte dès lors une unité de vue et de conception en même temps qu'une unité d'intérêt qui permet l'amélioration de l'ensemble suivant des solutions que nous tâcherons d'étudier.

Le quatrième et dernier étage de la réglementation est celui de l'édifice lui-même : le règlement de construction que nous croyons avoir déjà suffisamment défini pour ne pas nous y attarder.

En résumé, quatre étages de plans, quatre étages de réglementations permettront à l'urbaniste en fonction des diverses données du programme d'exercer sa volonté. Quel est reflet de celle-ci en rapport du résultat obtenu ?

Nous croyons pouvoir discerner trois degrés dans le contrôle de ces effets.

D'abord les effets d'ensemble dont l'urbaniste est seul maître : direction des voies, hauteur des constructions, volonté plus ou moins grande de silhouette, densité construite, et les effets particuliers dont le détail est prévu : les monuments et les façades imposées, les détails architecturaux du projet.

Viennent ensuite les effets particuliers échappant à la volonté de l'urbaniste dans le détail, mais sur lesquels il a encore un strict contrôle : tels sont les décrochements et retours d'alignement sans architecture imposée, les tolérances de toutes sortes nécessaires pour éviter l'uniformité et sur lesquelles le droit de veto est absolu.

Enfin les effets voulus par les constructeurs échappant à tout contrôle de détail et que seuls les règlements peuvent limiter.

On voit que, à condition de le vouloir, l'urbaniste peut avoir une action plus ou moins intense sur la plastique des édifices, de la ville et de son cadre. C'est cette action dont nous allons maintenant entreprendre l'étude.

IV. — ORDRES D'ARCHITECTURE ET ORDRES D'URBANISME

De même que Vignole distinguait des ordres d'architecture, il existe en urbanisme des ordres qui se différencient entre eux par des caractères bien plus marqués encore.

A considérer une ville quelle qu'elle soit, il existe des édifices clefs autour desquels les autres s'ordonnent. Que ce soient des édifices religieux ou civils ils donnent leur marque à la Cité.

M. Marcel Poète a montré les facteurs qui conditionnent la naissance et le développement des agglomérations ; comment les maisons se groupent en un point remarquable du chemin ou autour d'un site défensif. Mais au premier stade de cette formation il n'y a encore qu'agglomération. C'est un processus que nous voyons fréquemment se réaliser sous nos yeux : en un point désert d'une route nationale une pompe à essence s'installe, puis un café, un garage et le logement des employés ; l'agglomération est née. Mais ce n'est point là une ville. La ville n'existe que le jour où les habitants prennent conscience de leur collectivité. Dès qu'elle a pris corps cette communauté de sentiment se traduit par un édifice. Ce peut être une église, une gare, un marché, édifices auxquels on a voulu donner une signification plus haute que celle de la stricte utilité, édifices que l'on a voulu monumentaux.

En général, placés en des points remarquables afin d'être vus de loin ou facilement accessibles, ils revêtent un caractère architectural qui les fait ressortir sur le tableau urbain. Il est donc bien évident que ces édifices ne rentreront pas dans la règle commune, quelle qu'elle soit. D'où existence d'un ordre monumental dont nous tâcherons de rechercher les caractéristiques.

Indépendamment des « monuments » et des « ensembles monumentaux » qui sont l'exception, on peut distinguer deux modes principaux de groupement des constructions : le mode continu et le mode discontinu : le premier étant caractérisé par la construction à la mitoyenneté, le deuxième par la construction à distance de la ligne séparative.

Dans le premier cas en général, la voie publique est bordée d'un mur ininterrompu formé par les façades. Les constructions n'ont que deux dimensions apparentes et il n'y a aucune relation visible entre la façade sur la voie publique et une façade postérieure, s'il y en a une.

Dans l'autre, au contraire, les constructions forment un volume; elles ont une profondeur, on peut en faire le tour du regard et les faces dépendent strictement les unes des autres.

On concevra donc que si dans le premier cas une construction entre deux rues peut offrir des façades absolument différentes s'harmonisant avec des constructions voisines, le problème est tout différent dans le second où ces façades sont fiées.

Il y a donc là deux ordres bien distincts et tous deux distincts aussi de l'ordre monumental, puisque dans les deux cas nous admettons que les constructions sont soumises à une discipline imposée par l'agglomération.

Il est bien évident en effet que s'il n'y a plus agglomération, il n'y a plus ordre. L'édifice est seul dans le paysage ; néanmoins les rapports de l'édifice sur le paysage et du paysage sur l'édifice sont loin d'être indifférents et forment un problème d'urbanisme que nous tâcherons d'examiner.

Indépendamment des trois ordres qui viennent d'être définis il semble que l'on puisse distinguer un ordre vertical.

Quand on parle d'ordre continu et d'ordre discontinu, des images viennent à l'esprit et la définition de ces ordres est aisée. Mais comment classer certains quartiers américains de gratte-ciel, comment classer à l'opposé les multiples projets de villes-tours qui ont vu le jour depuis quinze ans ?

L'idée dominante dans les deux cas est la verticale. Si on contemple Paris ou Londres d'un point élevé, la sensation qui en résulte est celle de l'horizontale, rompue seulement par quelques « monuments », celle d'une « mer de toits » suivant une expression courante.

Les vues à vol d'oiseau de Manhattan à New-York ne donnent pas cette impression de platitude, mais celle de hérissément : on a très nettement la sensation de l'existence de deux ordres juxtaposés, le premier horizontal, est sans doute continu ; au-dessus de lui un autre ordre est sans conteste vertical.

Nous nous efforcerons du reste de montrer que si la proportion en hauteur est esthétiquement désagréable dans l'ordre horizontal, l'inverse se produit dans l'ordre vertical où la proportion en largeur est déplaisante.

Des deux villes superposées de New-York, la première est semblable à celles auxquelles nous sommes accoutumés, la deuxième s'est établie après coup, au-dessus, faute de place.

Dans l'enquête pour le plan régional de New-York à laquelle nous avons déjà fait allusion, M. Thomas Adams confirme cette théorie : il distingue d'une part, les « ground space »; d'autre part les « overground space » ou espaces libres supérieurs; ce sont les espaces libres résultant des retraits de bâtiments. La reproduction de la figure ci-contre illustre cette signification.

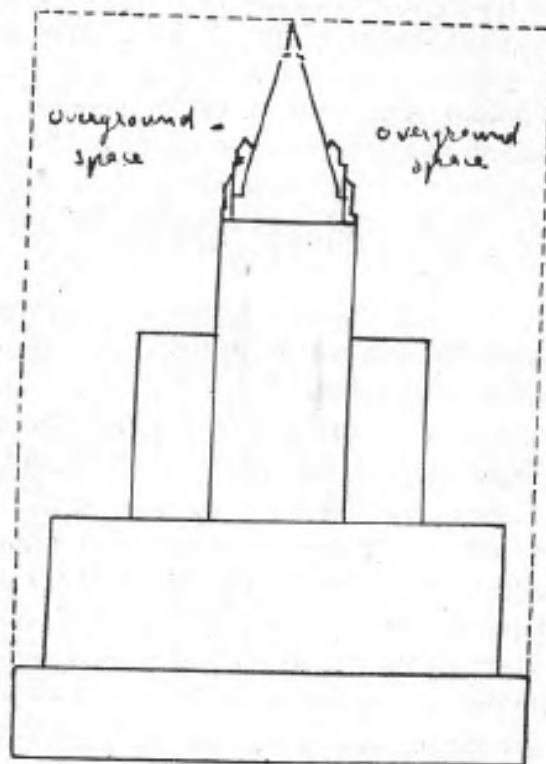


Fig. 4. — Extrait de Regional Survey of New-York.

Le désordre et le manque de plan régulateur mis à part, si on fait abstraction de la première carapace bâtie et que l'on considère les « overground space » comme des « ground space » ordinaires, on se trouve en présence d'un ordre discontinu en tous points, semblable à celui de tous les projets idéaux de villes-tours dus à M. Le Corbusier et à d'autres auteurs. Ces systèmes ne se distinguent de l'ordre discontinu tel que nous l'avons défini, que par des questions de proportion et d'échelle. Mais la différence est si grande, qu'il est impossible de les traiter ensemble. Nous déclinerons donc l'ordre vertical de la façon suivante : ordre discontinu dans lequel les bâtiments ont une hauteur beaucoup plus considérable que leur largeur à la base.

Il est certain que d'autres ordres d'urbanisme sont concevables et nous savons fort bien que la « Ville Radieuse » ne comprend pas que des tours. Mais ces conceptions ne sont pas encore réalisées. Sous leur forme de projets actuels, elles ont l'unité de conception qui est la marque de l'architecte; elles échappent aux limites que nous nous sommes données.

Nous examinerons successivement l'ordre continu, l'ordre discontinu, le problème de l'habitation isolée, l'ordre vertical, réservant pour la fin l'ordre monumental qui aurait dû logiquement être étudié avant les autres. Mais nous préférons décrire le fond du tableau urbain avant d'en préciser les accents.

V - ORDRE CONTINU

L'ordre continu, avons-nous vu, est défini par la construction à la mitoyenneté, sa principale caractéristique étant l'indépendance complète des différentes façades d'un même bâtiment, et au contraire la dépendance très étroite des façades de bâtiments différents donnant sur une même voie.

Il apparaît donc *a priori*, que les règlements devront tenir compte de la répercussion de ces façades les unes sur les autres, et qu'au contraire, il n'y a aucune raison, comme le font de nombreux règlements étrangers, de faire dépendre les façades postérieures des façades principales.

Dans l'ordre continu, les bâtiments peuvent être assimilés à des tranches juxtaposées; il y a donc deux problèmes principaux à examiner : le premier est posé par l'aspect de chacune de ces tranches prises individuellement et le deuxième par l'aspect de la juxtaposition de ces tranches.

Au cours de la revue des règlements à laquelle il a été procédé au début de cette étude, on a trouvé deux procédés principaux pour limiter le volume des constructions ;

- 1° Limitation du nombre d'étages.
- 2° Procédé géométrique du gabarit.

Le premier est motivé surtout par le désir souvent illusoire de limiter la densité de population. Cette limitation peut s'opérer aussi bien par la fixation des minimums, de hauteur d'étages que par celle du volume construit.

Par ailleurs, on ne voit pas trop quel avantage peut être trouvé à cette limitation de la hauteur dans les parties denses des villes où ne se trouvent pas seulement des constructions destinées à l'habitation dont la hauteur d'étages est peu variable» mais également des théâtres, des magasins des ateliers, etc., dont la hauteur est difficile à déterminer.

Le procédé géométrique apparaît donc comme un progrès, et rixe de la façon la plus précise le profil du bâtiment sur la voie.

On sait ce que les maçons entendent par gabarits : ce sont des plaques de métal découpé que l'ouvrier traîne sur une corniche en cours d'exécution; c'est donc une espèce de moule à deux dimensions qui vient ratisser la surface à obtenir et détermine avec précision le profil recherché.

Etant donné la constitution lamellaire de l'ordre continu, le procédé du gabarit apparaît donc comme le plus propre à assurer la liaison entre les différents édifices et à faire ressortir un effet d'ensemble.

Nous avons vu néanmoins en examinant les règlements parisiens que ce procédé pouvait présenter l'inconvénient d'imposer aux façades des bâtiments, un aspect monotone et ennuyeux. On a vu également que le règlement de 11)02 s'est efforcé d'échapper à cette monotonie en donnant au gabarit la souplesse nécessaire pour que le constructeur puisse à volonté créer des accidents et des silhouettes; on a vu les inconvénients qui en sont résultés.

Nous allons examiner successivement les incidences sur l'aspect de la voie :

- 1° Du gabarit qu'on appelle « gabarit fictif» ;
- 2° Des parties supérieures du gabarit;
- 3° Des saillies de constructions en encorbellement;
- 4° Des raccords de gabarits et retours d'angle, etc.;
- 5° Des lucarnes;
- 6° Des gabarits de mitoyen.

1° Gabarit fictif

On sait que le gabarit fictif est le gabarit enveloppe de tous les autres gabarits qu'il peut contenir et que le constructeur est autorisé à utiliser.

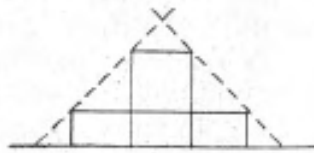


fig. 1

Volumes possibles
dans le même gabarit
de pyramide capable.

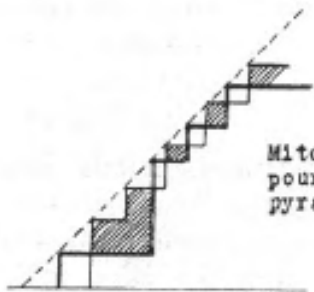


fig. 2

Mitoyens laissés apparents
pour la limitation de la
pyramide capable

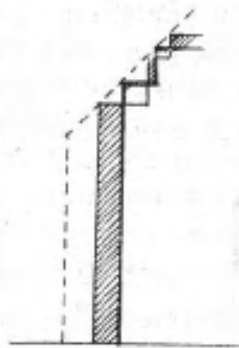


fig. 3

Mitoyen apparent pouvant être
traité architecturalement.

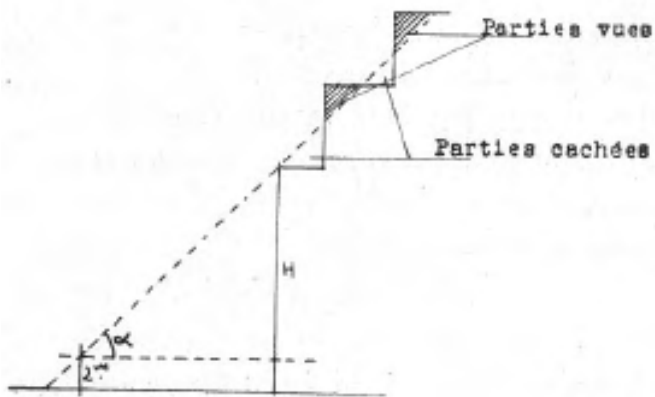


fig. 4

Lorsque Le gabarit fictif est admis, on voit que, à condition de le reculer suffisamment, un constructeur peut donner à son bâtiment toutes les formes qu'il peut désirer, augmenter notamment la verticale construite, créer des retraits arbitrairement, bref, se livrer à tout ce que sa fantaisie peut lui suggérer, pourvu qu'il reste à l'intérieur de la frontière entre sa propriété et le domaine public que constitue le gabarit.

C'est la suppression absolue du contrôle que les règlements peuvent imposer sur l'aspect des voies. Nous croyons que l'autorisation d'utiliser le gabarit fictif sans réserve peut avoir les effets les plus désastreux au point de vue esthétique, et cela, sans bénéfice pour le propriétaire. Au surplus cette liberté de mouvement n'est que peu utilisée par lui.

Dans toutes les parties denses des agglomérations en effet, où l'ordre continu est imposé et où les terrains valent cher, les constructions se cristallisent dans quelques formes qui se répètent toujours semblables à elles-mêmes.

Malgré le nombre considérable de solutions, le constructeur croit que seules certaines formules lui donnent le maximum de profit; il les utilise à l'exclusion de toutes autres.

C'est ainsi que l'immeuble de rapport se répète désespérément semblable à lui-même avec ses erreurs et ses laideurs.

Seuls, utiliseront les ressources du gabarit fictif, quelques originaux qui tenteront des expériences qui seront presque toujours désastreuses au point de vue de l'urbanisme.

Néanmoins, les accidents créés par les retraits sur l'alignement et par les différences de silhouettes que peuvent offrir les tranches de bâtiments d'ordre continu, peuvent être de puissants motifs d'intérêt et de variété pour le tableau urbain, à une condition : c'est d'être étudiés.

Le gabarit fictif laisse échapper à l'urbaniste tout contrôle. Pourquoi dans une même rue, ne pourrait-on tolérer des gabarits de sections très différentes, tous contenus dans un gabarit fictif, solution qui serait imposée ou approuvée par l'urbaniste en fonction d'un esprit d'ensemble qu'il aura désiré et aussi de l'étude du parcellaire ?

Si certains lots de petites dimensions offrent, en effet, un meilleur rendement à s'aligner directement sur la voie publique, d'autres plus profonds seront mieux utilisés par des constructions en retrait et plus élevés et d'autres plus profonds encore par l'utilisation des deux solutions à la fois.

D'autre part, il convient que le raccord de bâtiments différemment découpés entre eux, se fasse, non par des subterfuges, mais par une étude de la difficulté.

On a découvert en France il y a quelque temps la laideur des murs mitoyens, résultant de l'absence de zoning dans les constructions étudiées sans alignement obligatoire et à des hauteurs différentes.

On leur fait actuellement la guerre et on cherche à les faire disparaître par des réglementations compliquées; or ceci apparaît difficile et le remède est souvent pire que le mal.

Il faut exiger la construction à l'alignement avec minimums et maximums de hauteur tels qu'ils existent en Suisse et en Allemagne, sinon les murs mitoyens ne peuvent être évités. Au cas contraire, il semble que la principale réforme à opérer soit telle du Code Civil. Les murs mitoyens ne doivent plus être traités comme des éléments dont le constructeur se méfie comme d'une source de difficultés juridiques et de procès, mais comme des pignons. Ce ne sont plus des entités juridiques mais des éléments de construction.

On sait que la façon de les construire résulte à Paris d'un Jugement du Maître des Bâtiments du 29 octobre 1685. On croirait rêver quand on songe que tout procédé de construction moderne est actuellement prohibé.

Dans les parties denses d'une ville, les terrains libres qui découvrent des mitoyens sont exceptionnels et résultent, soit d'une intention spéculative du propriétaire, soit du maintien dans le cœur de la ville d'une construction plus basse ou plus ancienne, non conforme à l'ordre général du quartier.

Le responsable d'un mur mitoyen apparent n'est donc pas le constructeur d'un bâtiment élevé mais hier» celui qui ne fait pas la construction à laquelle il a droit. Il paraît donc juste de mettre à sa charge les frais supplémentaires occasionnés par l'édification d'un pignon étudié d'une façon architecturale en

matériaux analogues à ceux de la façade et avec les retours de mouluration nécessaires.

Il semble également que l'usage qui consiste à payer la surcharge du mur mitoyen ne corresponde plus à la réalité. Du moment qu'une construction est édifiée en ordre continu, elle doit être conçue pour monter à une hauteur déterminée.

Nous n'allons pas jusqu'à suivre les Suisses et les Allemands qui imposent aux édifices un minimum de hauteur, mais nous croyons que si un terrain n'est pas utilisé pour un usage normal, c'est-à-dire conforme à celui de la zone où il se trouve, et c'est ce qui se produit lorsqu'une construction d'ordre discontinu ou d'une hauteur trop faible interrompt l'ordre continu, le propriétaire cause à la collectivité un dommage qu'il doit réparer.

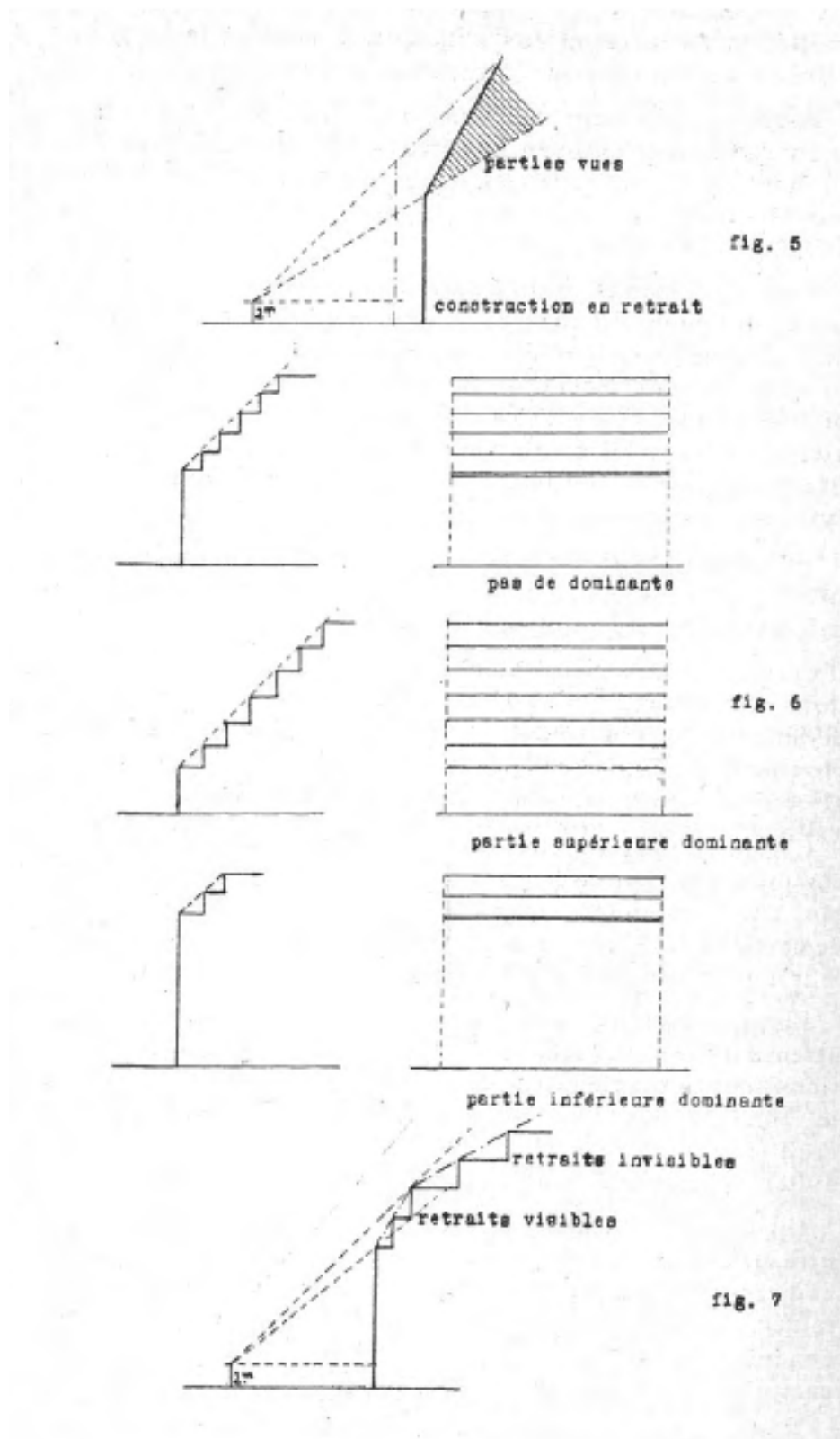
On est en droit dès lors de lui imposer l'achat de la mitoyenneté. Celle-ci doit être obligatoire ou interdite. Le mur en attente de mitoyenneté disparaîtrait par là même.

Ceci s'applique bien entendu uniquement aux constructions en bordure de la voie publique. A partir d'une certaine distance de la voie publique, il paraît logique d'interdire purement et simplement la construction à la mitoyenneté si celle-ci ne doit pas être achetée et utilisée par le voisin.

C'est d'une part, la meilleure façon de faciliter les cours communes et par ailleurs la seule d'éviter ces épouvantables cubes de moellons que sont les façades postérieures de certains édifices, cubes qui restent souvent visibles dans leur aspect provisoire pendant des lustres.

Enfin et surtout, cette suppression de l'état de mur en attente de mitoyenneté ferait disparaître pour les constructions neuves tout le fatras des présomptions de mitoyenneté, le constructeur d'un tel mur n'étant plus bridé par la crainte de faire un cadeau à son voisin pour avoir voulu lui éviter la nudité d'un mur en moellons réglementaires.

Un usage également détestable est celui qui consiste à utiliser ces murs pour y incorporer les conduits de fumée et de réserver au voisin un nombre de conduits égal, disséminés au petit bonheur sur la face externe du mur. Ces conduits restent inutilisés, coûtent cher, diminuent l'efficacité du mur et surtout sont affreux.



Enfin, notons en passant, que tes cotes de vue directe et de vue oblique du Code Civil, ne correspondent plus à la réalité; elles sont évidemment beaucoup trop faibles.

Tout ceci suppose donc la révision du Code. Il ne s'agit pas d'attenter aux droits de la propriété, mais bien au contraire d'améliorer son usage, en facilitant les rapports entre voisins.

Ce pourrait être l'œuvre d'un plan national d'urbanisme dont les règlements remplaceraient les articles périmés sur les servitudes, soit l'ensemble du titre IV du Code Civil.

2° Parties supérieures du gabarit

Si tous les gabarits n'ont pas une verticale à l'alignement, tous évidemment comportent une ligne inclinée qui limite le volume construit.

Le plus simple qui puisse être ainsi déterminé est celui que les urbanistes ont baptisé - pyramide capable -.

Bien qu'il ne s'agisse que rarement de pyramide, on appelle ainsi le volume limité par le terrain horizontal et les plans faisant avec celui-ci un angle donné. Cette limitation est conforme à la logique; plus un édifice est haut, plus il doit être construit loin des limites séparatives pour éviter de gêner les voisins; par réciproque, les grands terrains permettent des constructions plus élevées que les petits. A l'intérieur de ce volume, le constructeur jouit d'une liberté complète. Il en résulte: qu'en ordre continu la pyramide capable donnerait des surfaces de mitoyens découverts difficiles à étudier pour obtenir un aspect satisfaisant (fig. 2). Aussi ne connaissons-nous pas d'exemples de règlements imposant la pyramide capable en ordre continu.

L'alignement doit être accusé par une verticale construite suffisamment haute afin que celle-ci domine sur la partie inclinée du gabarit qui la surmonte. De là sorte, même s'il n'y a pas obligation de construire à l'alignement, les parties de mitoyens découverts ont des formes simples qui peuvent être traitées comme nous l'avons vu, en pignons ou en motifs spéciaux.

On voit néanmoins immédiatement que dans ce cas il faut que la partie verticale du gabarit domine très nettement sur la partie inclinée, sinon on retrouve les inconvénients de la pyramide capable.

Ou encore, cette partie inclinée doit faire avec l'horizontale un angle tel qu'elle reste invisible à un spectateur situé dans la rue.

On voit également qu'il est nécessaire, au cas où la construction à l'alignement ne serait pas obligatoire, que la verticale construite en retrait ait la hauteur maximum tolérée (fig. 5) ou que l'angle formé par les parties retraitées des constructions soit diminué en conséquence.

Il faut également tenir compte de la pente de la voie publique et du spectacle panoramique de l'ensemble des constructions vues de l'extérieur ou d'un point éloigné au cas où ce spectacle serait remarquable.

Le fait que les parties supérieures du bâtiment soient vues ou cachées a une importance considérable sur le tableau urbain et peut en changer complètement l'aspect.

Si ces parties supérieures sont cachées, seule est visible l'arête supérieure ou la corniche des édifices; les effets de toiture et de silhouettes deviennent impossibles. Ainsi sont construites nombre de villes méridionales. Dans le Nord, au contraire, de même qu'à Paris, l'aspect des toitures a toujours eu une grande importance. Aussi convient-il de tenir le plus grand compte de ce facteur dans la détermination du gabarit.

Si les parties supérieures des bâtiments sont visibles, il faut en déterminer avec le plus grand soin la proportion et l'utilisation possible.

Il semble en effet qu'un gabarit destiné à des toitures ne pourrait être un bon gabarit d'étage en retrait, De même le rapport entre les parties supérieures de l'édifice et les parties verticales est très important, Le constructeur doit en effet presque toujours accuser par une corniche ou tout autre motif la brisure ainsi formée, à moins de l'escamoter, procédé sans franchise qui ne saurait donner de bons résultats.

Aussi quel que soit le moyen d'expression choisi, est-on en présence de deux éléments : inférieur et supérieur.

Il semble difficile de leur donner des valeurs égales; surtout en urbanisme où l'artiste n'est pas maître de ses détails, il est nécessaire d'imposer aux édifices une franche dominante : soit que la partie verticale du gabarit compte en soubassement, soit qu'au contraire la partie inclinée compte en couronnement, l'autre partie restant l'élément important.

Dans la première alternative on retombe à peu de chose près dans le cas de la pyramide capable. Néanmoins, il semble que le fait de marquer l'alignement par une verticale doive donner de la tenue à un ensemble ainsi conçu. Un tel gabarit serait évidemment destiné à être utilisé en retraits et non en toitures, que de telles dimensions rendraient irréalisables.

En imposant l'alignement obligatoire, et le long des mitoyens, une cote maximum à ces retraits, il n'est pas interdit de penser que l'aspect résultant, rendrait possible une telle conception,

La deuxième alternative, au contraire, est le cas banal de la plupart des villes. La partie inclinée du gabarit étant secondaire, on peut laisser aux constructeurs une plus grande liberté dans la façon de traiter les parties supérieures de leurs édifices. Mais ceci à deux conditions:

1^e De limiter ces parties supérieures; autrement dit, par l'imposition d'un plafond.

2^o D'en réglementer de façon précise et simple l'utilisation, sous peine de les voir détourner de leur utilisation primitive à des fins utilitaires et inesthétiques.

C'est ce qui s'est produit pour les gabarits de 1902 de la Ville de Paris.