Architecture and Modern Information Technologies. 2022. №4(61). С. 270–279

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И УРБАНИСТИКА
Научная статья
УДК/UDC 711.64:711.03(44)
DOI: 10.24412/1998-4839-2022-4-270-279

Регулирование фронта застройки на примере Франции

Татьяна Евгеньевна Киселева[1]
[1]Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
[1]kiseleva@hotmail.fr

Аннотация. Статья посвящена выявлению принципов расположения зданий относительно красной линии улицы на примере городов Франции. Проиллюстрировано, какие факторы исторически влияли на эволюцию фронта застройки: социальные и экономические факторы, изменение специфики земельно-имущественных отношений, организационных моделей застройки, архитектурной типологии. Выявлены методы и инструменты, регламентирующие расположение зданий вдоль улицы.
Ключевые слова: фронт застройки, красная линия, градостроительный регламент, морфология застройки, архитектура Франции
Для цитирования: Киселева Т.Е. Регулирование фронта застройки на примере Франции // Architecture and Modern Information Technologies. 2022. № 4(61). С. 270–279. URL: https://marhi.ru/AMIT/2022/4kvart22/PDF/18_kiseleva.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2022-4-270-279

TOWN-PLANNING AND URBAN DESIGN STUDIES
Original article

The street line regulations in urban tissue. French experience

Tatiana E. Kiseleva[1]
[1]Moscow Architectural Institute (State Academy), Moscow, Russia
[1]kiseleva@hotmail.fr

Abstract. The article is focused on the principles of building disposition in the relation to the street line in French cities. It illustrates which issues historically influenced the evolution of the front building line : social and economic issues, the evolution of land and property relations, operating models and urban morphology. The article reveals methods and tools of street line regulations.
Keywords: street line, urban regulations, urban morphology, architecture in France
For citation: Kiseleva T.E. The street line regulations in urban tissue. French experience. Architecture and Modern Information Technologies, 2022, no. 4(61), pp. 270–279. Available at: https://marhi.ru/AMIT/2022/4kvart22/PDF/18_kiseleva.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2022-4-270-279

Уличный фронт в городах Европы и, в частности, во Франции, нередко формируется за счет фасадов зданий, расположенных по красной линии. Такой прием характерен как для традиционной, так и для современной застройки. В этой статье мы рассмотрим, чем продиктовано такое расположение зданий и каким образом оно регулируется с помощью градостроительного регламента.

[1] © Киселева Т.Е., 2022

Расположение зданий относительно линии улицы может быть рассмотрено как с точки зрения земельно-имущественных отношений, так и с точки зрения вопросов транспорта, инженерных сетей, экономики, архитектуры и градостроительства. В данной статье нас прежде всего интересует архитектурно-градостроительный аспект понятия красной линии: теоретические основы формирования фронта застройки и его градостроительное регулирование.

Исторический экскурс

Кадастровые карты французских городов XIX века дают наглядное представление о морфотипе жилой застройки. Особый интерес представляет парижский поквартальный атлас Вассро (1810–1836)[2], детализирующий не только расположение строений на земельном участке, но и внутреннюю планировку первых этажей (рис. 1). Анализ плана позволяет сделать вывод о том, что парижская застройка по состоянию на начало – середину XIX века в подавляющем большинстве случаев располагается по красной линии.

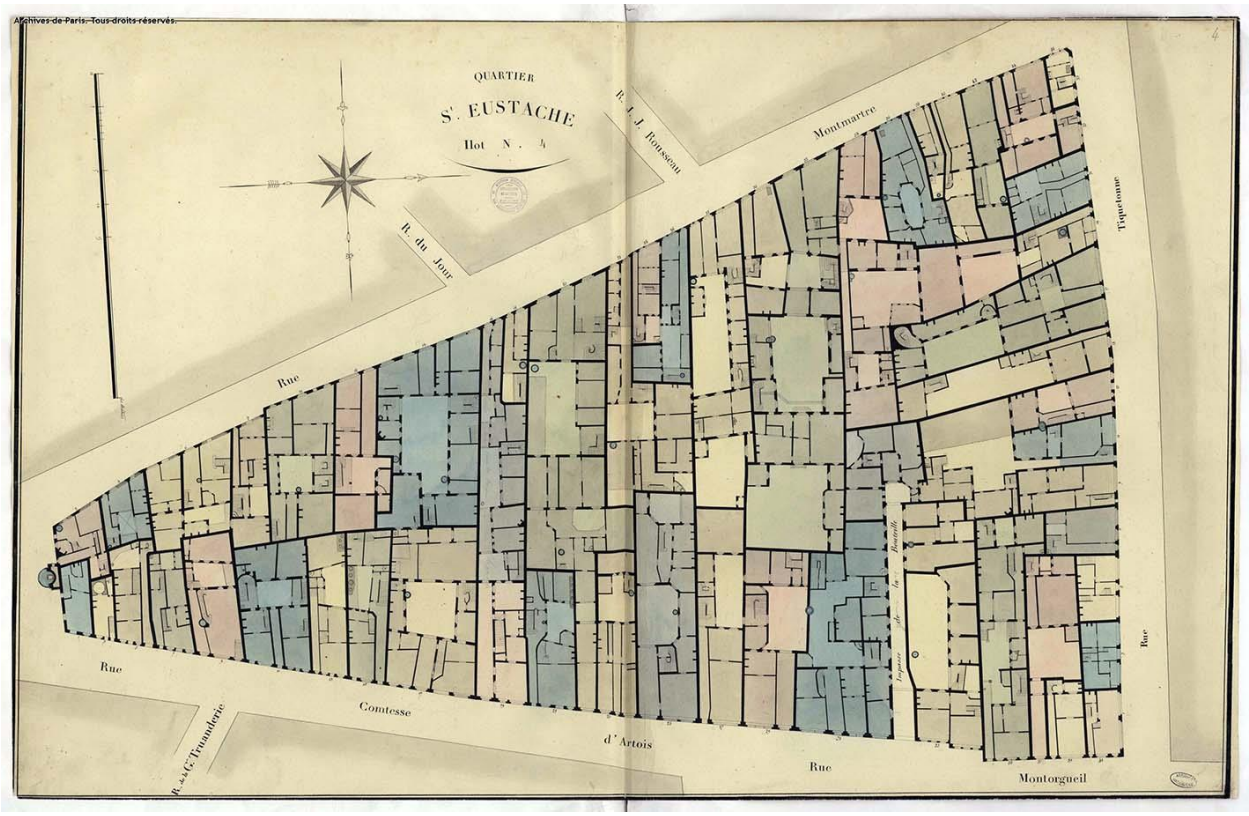

Рис. 1. Фрагмент поквартального плана Вассро

На плане видно, что земельные участки имеют достаточно небольшую протяженность фронта и вытянуты вглубь двора. Ширина некоторых участков не превышает пяти–шести метров: строения, на них расположенные, занимают всю ширину участка. От соседних участков их отделяют брандмауэрные стены, предотвращающие распространение пожаров внутри квартала. Этот тип застройки предопределил появление «лицевого» и «изнаночного» (дворового) фасадов. Лицевой фасад, выходящий на улицу и как правило более декорированный, противопоставляется дворовому фасаду с пристройками и «черными входами».

[2] Altas Vasserot et Bellanger, режим доступа: http://archives.paris.fr/r/138/plans-parcellaires/

Такая система земельного деления, «парцелляция» (*parcellaire*, узкая нарезка выстроенных вдоль улицы земельных участков), характерна для традиционной застройки Европы[3]. Земельный участок существует в неразрывной связке с улицей. Квартал еще не рассматривается как самостоятельная проектная единица: его конфигурация является производной от трассировки улиц[4]: лучевая трассировка обуславливала появление кварталов треугольной формы, ортогональная- прямоугольной. Земельные участки внутри образованного квартала делили его, следуя простейшим геометрическим принципам, проиллюстрированным ниже.

Важно также отметить, что для традиционного доиндустриального европейского города характерна система земельно-имущественных отношений, опирающаяся на частную собственность на землю: индивидуальный владелец земельного участка одновременно выступал в роли застройщика. Таким образом, земельное деление внутри квартала во многом зависело от финансовых возможностей его владельцев: более состоятельные жители могли позволить себе земельные участки с большей протяженностью фронта застройки, тогда как более скромные хозяйства теснились на небольших участках, формируя характерную для европейских городов сплошную «лепку» объемов.

Застройка по красной линии во многом была связана с технической необходимостью: в условиях отсутствия централизованной системы водопровода и канализации необходимо было разместить хозяйственный двор и его постройки так, чтобы они были скрыты от посторонних глаз. Во двор можно было попасть либо через входную арку, либо по узкому проходам-коридорам внутри здания.

В условиях частной застройки городов и довольно поздно введенной системы разрешений на строительство, расположенные вдоль улицы здания не всегда формировали стройный и прямолинейный фронт. На современных картах города все еще заметны уступы и нерегулярности линии застройки. Первые градостроительные регламенты пытаются бороться с этой проблемой. Королевский указ 1563 года обязует демонтировать части здания, выходящие за красную линию, аналогичный документ 1607 года ставит запрет на выносы как на уровне первого этажа, так и на этажах выше. Декларация 1783 года, структура которой постепенно приближается к современному градостроительному регламенту, в статье I устанавливает минимальную ширину улицы в 30 футов (около 9,14 метров), статья V – максимальную высоту строений, а в статье III вводится обязательство предварительного согласования чертежей планируемого строительства. Тот же документ предписывает финансовое участие собственников в составлении кадастровой карты города: сумма контрибуции рассчитывается в соответствии с протяженностью фронта земельного участка.

В XIX веке застройка постепенно эволюционирует: параллельно с процессами индустриализации и урбанизации в крупных городах Франции происходит переход от частного к коллективному жилью, индивидуальный частный застройщик сменяется застройщиком – юридическим лицом, заметно вырастает этажность. При этом расположение строений по красной линии и система парцелляции остаются неизменными. Апогеем сплошной застройки вдоль линии улиц стал период реконструкции Парижа под руководством барона Османа (рис. 2). В связи с тем, что многие кварталы возводились силами одной компании-застройщика, архитектурные предписания устанавливали общие для квартала параметры (единство линий карниза, высот этажей и т.д.), а стилистическое единство достигалось посредством привлечения к работе мастеров классической формации (в том числе, лауреатов Римской премии), здания во многом потеряли разнообразие и живость частной жилой застройки.

[3] Boudon, с. 786.
[4] Panerai, с. 34.

Рис. 2. Фасады Парижа эпохи барона Османа

В начале XX века следование красной линии перестает быть общепринятой нормой. Архитектура парижского модерна развивается отчасти как реакция на османовскую униформизацию фасадов. Декрет 1902 года дает больше свободы их пластическому решению: балконы, лоджии и эркеры снова становятся частью архитектурного языка.

Для многих архитекторов начала XX века эксперименты с фронтом застройки стали центральной частью архитектурного проекта.

Концепция «ступенчатого бульвара» Эжена Энара сформировалась как альтернатива сплошного фронта застройки: система прямоугольных и треугольных передних дворов позволяла создавать более разнообразные перспективы улиц с чередованием плоскостей фасадов по красной линии и зеленых насаждений.

Система вертикальных отступов в фасадах зданий Анри Соважа также в какой-то степени пытается покончить с монотонностью улиц-коридоров. Верхние этажи ступенями отступают от красной линии, тем самым пирамидально расширяя уличный профиль и повышая освещение уличного пространства.

Проекты жилых кварталов Тони Гарнье наиболее радикально порывают с традиционной улицей. Строчная застройка квартала Соединенных Штатов в Лионе организована таким образом, что на линию улицы выходят лишь торцы зданий, тем самым отказываясь от привычного деления на лицевой и дворовый фасады. Архитектура Тони Гарнье, значительно опередившая свое время, стала предшественником модернистской застройки.

Модернистская модель городского развития

Расположение зданий по красной линии подвергается жесткой критике представителями Современного движения. Афинская хартия, принятая в 1933 году и изданная в Париже в годы войны, критикует высокоплотную застройку узких улиц европейских городов и призывает перейти к альтернативным формам расселения для обеспечения каждого жилища необходимым светом, воздухом и зеленью: «Следует установить, что дома, построенные вдоль транспортных магистралей и на их пересечении, не пригодны для жилища из-за шума, пыли и вредных газов. Если подобный запрет будет введен, то

придется отвести раздельные зоны для жилища и транспортных путей. Тогда жилые дома не будут «припаяны» к улице при помощи тротуаров»[5].

Принципы Афинской хартии нашли свое применение в застройке французских городов 50–60-х годов XX века. На карте Парижа отчетливо видны здания, построенные по новой модели. Отступ от красной линии позволял архитекторам-модернистам строить выше: отступая от линии улицы, здание не пересекало регламентный луч, таким образом обеспечивая бóльшую свободу архитектурному решению (рис. 3). Повышение высоты здания позволяло, в свою очередь, оптимизировать процент застройки земельного участка для его максимального озеленения.

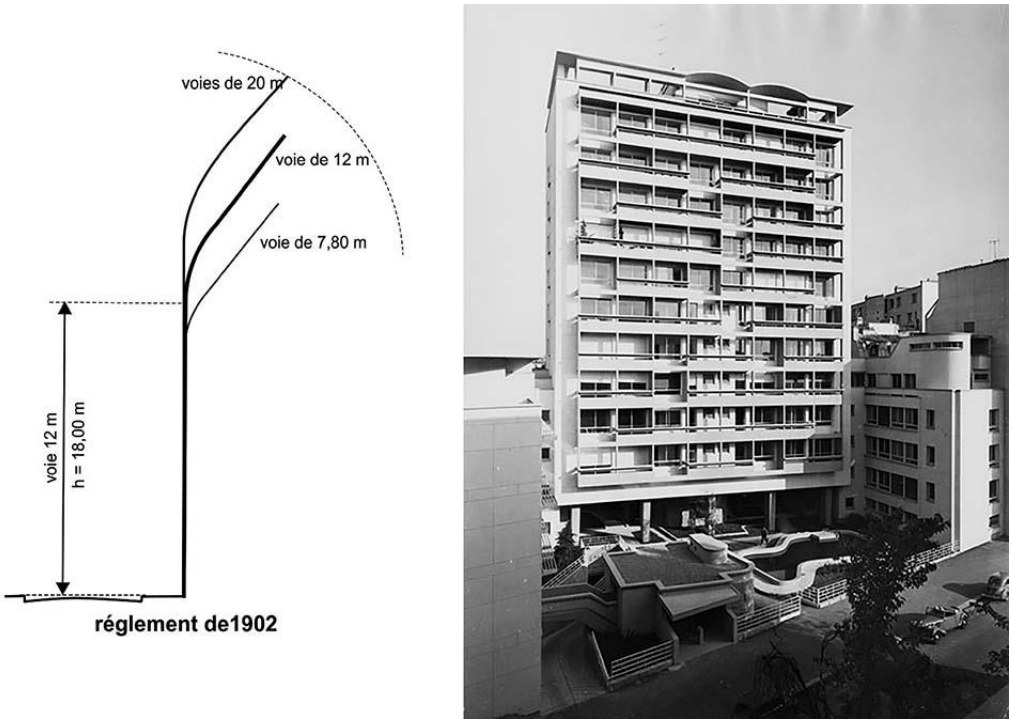

Рис. 3. Модернистская застройка Парижа. «Правило габаритов» 1902 года и пример реализации (Париж, арх. J. Ginsberg, 1950–1953)

В это же время разрабатывается масштабный план «сервитутов красных линий», устанавливающий новые габариты общественного пространства для планируемого расширения улиц. Таким образом, на улицах, на которых был утвержден сервитут, новая застройка систематически располагалась с отступом, следуя новым красным линиям.

Если в контексте плотной парижской застройки переход к новой модели городского развития был значительно затруднен, то он смог быть реализован в большей мере на месте сносимых кварталов аварийного жилья, а наиболее ярко – в проектах Больших ансамблей (Grands ensembles), жилых массивов, возводившихся в пригородах крупных городов Франции в 50е-60е годы XX века.

Большие ансамбли зачастую располагались на бывших сельскохозяйственных землях. Таким образом, межевание проводилось практически «с чистого листа», не имея тех ограничений по форме и размеру земельных участков, которые существовали внутри городской застройки. Расположение зданий не зависело от трассировки улиц. Предпочтение отдавалось вопросам инсоляции: многие из «пластин» Больших ансамблей

[5] Режим доступа: http://tehne.com/event/arhivsyachina/le-korbyuze-afinskaya-hartiya/#1

вытянуты с севера на юг, тем самым избегая ориентации помещений на север. Вопрос расположения по красной линии при этом отходит на второй план.

Отход от города улиц и кварталов наглядно проиллюстрирован в проекте Большого ансамбля Les Grandes Terres в г. Марли-ле-Руа. Все жилые здания ансамбля – отдельно стоящие вытянутые «пластины» – ориентированы с севера на юг. Ансамбль опоясывает кольцевая автодорога. Внутри ансамбля отсутствует система улиц. Все пешеходные перемещения осуществляются не вдоль тротуаров, а по небольшим дорожкам, проложенным по зеленым зонам вокруг зданий.

Свободное расположение зданий на территории Больших ансамблей также стало возможным благодаря специфике земельно-имущественных отношений: находясь в ведении единого оператора социального жилья, его территория имела достаточно широкий спектр возможностей пространственной организации.

Смена курса в градостроительной политике

Уже во второй половине 1960-х годов нарастает волна критики модернистского градостроительства, осуждаемого за чрезмерную монотонность и повторяемость, эксессивную высоту и протяженность строений, невнимание к существующему контексту. Возвращение к городу «улиц и кварталов» наиболее ярко отобразилось в Плане землепользования Парижа 1975 года. Регламент Плана землепользования ввел обязательное расположение зданий по красной линии, большинство «сервитутов красных линий», предполагавших расширение парижских улиц, было отменено. Новая застройка должна была продолжать, гармонично дополнять существующую, вступая с ней в диалог.

Параллельно с новой градостроительной политикой эволюционируют принципы межевания. В зонах комплексного развития, появившихся в результате процесса дезиндустриализации, приоритет отдается квартальной застройке с выраженным уличным фронтом. Одним из наиболее детально теоретизированных проектов квартальной застройки в 1990-х годах стал сектор Массéна-Север (Masséna Nord) парижской зоны комплексного развития Пари Рив Гош (Paris Rive Gauche) (рис. 4). Принцип «открытого квартала» архитектора Кристиана де Портзампарка получил широкое распространение во Франции на рубеже XX–XXI веков. Он основывался одновременно на трехмерной лепке объемов и следовании красной линии, которую Портзампарк называл «струной для резки масла»: ее проекция как бы отсекала все выносы, создавая контраст между гладким фронтом застройки вдоль достаточно узких улиц и более сложными объемными композициями внутри двора[6].

Если послевоенное градостроительство во Франции во многом было делом государства, то конец XX века был ознаменован выходом на первый план частных девелоперов. Внутри зон комплексного развития каждый девелопер работает, как правило, в границах одного из кварталов, пытаясь достичь максимальной плотности застройки в условиях регламентных ограничений. Именно в это время формируется «новая конвенция» городской застройки: прямоугольный квартал площадью 1–3 Га с застройкой средней этажности, выраженным уличным фронтом и зеленой «сердцевиной» (coeur d'ilot), частично видимой со стороны улицы. Эта «новая конвенция» сформировалась как результат поиска оптимального масштаба квартальной застройки высокой плотности при пористости городской ткани.

[6] Accorsi, с. 74.

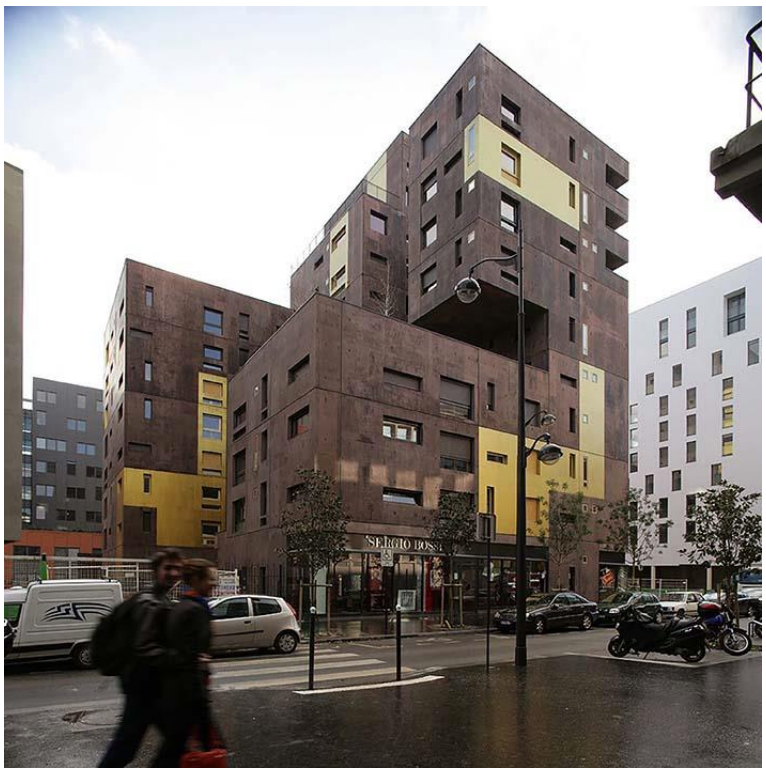

Рис. 4. Один из «открытых кварталов» сектора Массéна-Север

Современные формы застройки

В современном законодательстве Франции понятие красной линии, в соответствии со статьей L112-1 кодекса улично-дорожной сети[7], означает «границу между проезжим общественным пространством и прилегающими владениями». Планы красных линий служат для фиксации габаритов улиц и подлежат корректировке при их расширении. Если прилегающее к земельным участкам общественное пространство является исключительно пешеходным, красная линия, как правило, не устанавливается. Расположение зданий относительно красной линии регулируется статьей 6 текстового регламента Местного градостроительного плана, аналога Правил землепользования и застройки. В этой статье прописывается обязательство следовать красной линии или значение регламентного отступа.

Значения регламентных отступов от красной линии можно условно поделить на абсолютные (выраженные в числовом виде) и относительные (выраженные в виде формулы). Приведем несколько примеров абсолютных регламентных показателей:
– здания должны располагаться по красной линии;
– здания должны располагаться с минимальным отступом 3 метра от красной линии;
– здания могут располагаться без отступа от красной линии. В случае отступа его величина должна быть не менее 3 метров;
– цоколь здания на 80% своей длины должен располагаться по красной линии.

Установление относительных регламентных величин, в свою очередь, позволяет связать одни элементы городской среды с другими. Такими элементами могут стать, например, ширина уличного пространства, служащая основой для подсчетов, и предельно допустимая высота здания, из нее результирующая. Наиболее распространенным вариантом установления относительных величин является формула: H=L, где H – высота здания, а L – ширина улицы.

[7] Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031373525

Известная с эпохи Возрождения, эта формула нередко применяется в современных регламентах французских городов для установления соответствия масштаба застройки типу улицы. Следуя этой формуле, небольшие улицы шириной в 6–8 метров застраиваются двухэтажными зданиями, тогда как проспекты шириной 50 метров выдерживают более высокую застройку до 15–16 этажей.

Кроме того, как и в случае модернистской застройки, отступ здания от красной линии генерирует «высотный бонус»: при формуле H=L отступ от красной линии позволяет увеличить высоту здания на равное отступу значение. При этом сегодня существует ряд регламентных приемов, ограничивающих произвольные отступы. Наиболее показательным примером является парижская «полоса E» («bande E») глубиной 20 метров от красной линии улицы, внутри которой установлены максимальная плотность и высота застройки, тем самым способствуя расположению зданий в границах этой полосы и формированию уличного фронта.

В последние годы застройка во французских городах претерпевает изменения в силу эволюции моделей комплексного развития территорий. Это во многом связано со смещением баланса субъектов градостроительной деятельности в пользу крупных частных инициатив. Применение новой модели комплексного развития территорий по инициативе частного правообладателя (Projet urbain partenarial, PUP, «Городской партнерский проект», введенный в 2009 году[8]) приводит к пересмотру масштаба кварталов и форм застройки. Макро-кварталы, площадь которых может достигать десятка гектаров, естественным образом изменили принципы расположения зданий вдоль улиц: здесь речь идет уже не о периметральной застройке с единым внутренним двором, а о более сложной комбинаторике зданий, позволяющей формировать серию пространств более или менее приватного характера. Эту тенденцию наглядно иллюстрируют макро-квартал Smartseille в г. Марсель (рис. 5) и пилотный макро-квартал A3 в зоне комплексного развития Lyon Confluence в г. Лион.

Рис. 5. Марсель, макро-квартал Smartseille (îlot Allar)

[8] Традиционная модель комплексного развития территорий, Зона согласованной застройки, создавалась ранее лишь по инициативе органа местного самоуправления.

Другим важным вызовом, влияющим на характер фронта застройки, является экологическая повестка. Застройка эко-кварталов, отвечающая целям борьбы с тепловыми островами, непрерывности зеленого каркаса и сохранения биоразнообразия, отличается обилием отступов, разрывов и нерегулярностей, гарантируя пористость городской ткани и впуская природу внутрь архитектурных объемов. Яркими примерами эко-застройки можно считать зону комплексного развития Ginko в г. Бордо и зону комплексного развития Les Docks в г. Сент-Уен. Генеральный план этих зон делает очевидными изменения характера уличного фронта: при сохранении общих принципов квартальной застройки произошел уход от периметрально закрытых кварталов и непрерывных фасадов вдоль улицы. Объемы зданий обрели автономность, произошла «деконструкция» углов для усиления эффекта открытости и пористости. Прямолинейные транзитные артерии – главные улицы кварталов – дополнились рядом нерегулярных проходов и аллей со свободной геометрией фронта застройки.

На сегодняшний день в городах Франции соседствуют как кварталы средней этажности, так и проекты более крупного масштаба. И если улица по-прежнему считается ключевым пространством сосредоточения городских активностей, новые модели городского развития показывают, что другие пути также возможны.

Список источников иллюстраций

Рис. 1. URL: https://archives.paris.fr/r/138/plans-parcellaires/
Рис. 2. URL: https://chroniques-architecture.com/paris-haussmann-modele-de-ville/
Рис. 3а. URL: https://paris-atlas-historique.fr/53.html
Рис. 3б. URL: https://expositions-virtuelles.citedelarchitecture.fr/vegetal/03-theme01-sstheme03.html
Рис. 4. URL: https://afasiaarchzine.com/2014/11/beckmann-nthepe/
Рис. 5. URL: https://www.eiffageconstruction.com/metiers/realisations/ecoquartier-smartseille

Список источников

1. Киселева Т.Е. Местный градостроительный план (plan local d'urbanisme) как основа политики развития городов Франции // Architecture and Modern Information Technologies. 2022. №2(59). С. 69–79. URL: https://marhi.ru/AMIT/2022/2kvart22/PDF/05_kiseleva.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2022-2-69-79

2. Ложкин А.Ю. Очерки о городской среде. Регламент. Феномен Остоженки. URL: https://archi.ru/russia/47610/ocherk-9-reglament-fenomen-ostozhenki (дата обращения 25.11.2022).

3. Ложкин А.Ю. Регламенты в стране согласований: de ure и de facto. URL: https://archi.ru/russia/48881/ocherk-11-reglamenty-v-strane-soglasovanii-de-ure-i-de-facto (дата обращения 25.11.2022).

4. Accorsi, Florence. L'îlot ouvert. Christian de Portzamparc. Ed. Aam, 2010. 187 с.

5. Boudon, Françoise. Tissu urbain et architecture. L'analyse parcellaire comme base de l'histoire architecturale / Françoise Boudon // Annales. Paris: Les éditions de l'EHESS, 1975. №4. С. 773–818.

6. Castex Jean, Depaule Jean-Charles, Panerai Philippe. Formes urbaines: de l'îlot à la barre. Ed. Parenthèses, 1997. 196 с.

7. Lucan Jacques. Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités. Ed. de la Villette, 2012. 208 c.

References

1. Kiseleva T.E. The plan local d'urbanisme as the basis of urban policy in french cities. Architecture and Modern Information Technologies, 2022, no. 2(59), pp. 69–79. Available at: https://marhi.ru/AMIT/2022/2kvart22/PDF/05_kiseleva.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2022-2-69-79

2. Lozhkin A.Yu. *Ocherki o gorodskoy srede. Reglament. Fenomen Ostozhenki* [Essays on urban milieu. Urban regulations. The phenomenon of Ostozhenka district]. Availible at*:* hhtp://archi.ru/russia/47610/ocherk-9-reglament-fenomen-ostozhenki

3. Lozhkin A.Yu. *Reglamenty v strane soglasovaniy: de ure i de facto* [Urban regulations in the country of négociations: *de ure* and *de facto*]. Availible at*:* https://archi.ru/russia/48881/ocherk-11-reglamenty-v-strane-soglasovanii-de-ure-i-de-facto

4. Accorsi, Florence. L'îlot ouvert. Christian de Portzamparc. Ed. Aam, 2010, 187 p.

5. Boudon, Françoise. Tissu urbain et architecture. L'analyse parcellaire comme base de l'histoire architecturale. Annales. Paris: Les éditions de l'EHESS, 1975, no. 4, pp. 773–818.

6. Castex Jean, Depaule Jean-Charles, Panerai Philippe. Formes urbaines: de l'îlot à la barre. Ed. Parenthèses, 1997, 196 p.

7. Lucan Jacques. Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités. Ed. de la Villette, 2012, 208 p.

ОБ АВТОРЕ

Киселева Татьяна Евгеньевна
Аспирант кафедры «Архитектура жилых зданий», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
kiseleva@hotmail.fr

ABOUT THE AUTHOR

Kiseleva Tatiana E.
Postgraduate Student at the Department of «Architecture of Residential Buildings», Moscow Architectural Institute (State Academy), Moscow, Russia
kiseleva@hotmail.fr