

# Troisième-partie : Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la justification des règles

## Sommaire

<b>I. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. ET FIXER LA DÉLIMITATION DES ZONES.....</b>	<b>4</b>
I.1 - UN RENOUVELLEMENT URBAIN MENÉ SELON LES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE. ....	4
I.2 - UN P.A.D.D. ET UN ZONAGE JUSTIFIÉS PAR UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE, LES OBJECTIFS D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DE L'EMPLOI ET LES BESOINS QUI EN RÉSULTENT. ....	5
1. 2.1 <u>L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DE L'EMPLOI</u> .....	5
I.2.2 - <u>LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE</u> .....	6
I.2.3 - <u>L'ÉVOLUTION URBAINE EN RELATION AVEC L'OFFRE DE TRANSPORT ET LA GESTION DES EAUX</u> .....	8
I.3 - LA CONTRIBUTION DES ORIENTATIONS ET DES RÈGLES DU P.L.U. AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT .....	9
I.4 - LES ORIENTATIONS TERRITORIALES DU P.L.U. QUI FIXENT LES PRINCIPES DES PRINCIPALES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN. ....	12
I.5 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DU ZONAGE .....	12
<b>II - LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>16</b>
II.1 - PLAFOND DE CONSTRUCTIBILITÉ, CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS (ARTICLES 1, 2 ET 14) ET SERVITUDES EN VUE DE LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	17
II.1.1 - <u>LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE</u> .....	17
II.1.2 - <u>LES ZONES URBAINES</u> .....	18
II.1.2.1 <u>La limitation de la densité des constructions en zone urbaine</u> .....	18
II.1.2.2 <u>L'encadrement de la mixité des fonctions urbaines</u> .....	21
II.1.2.3 <u>Les dispositions en vue de la réalisation de logements sociaux</u> .....	26
II.2 - <u>DESSERTE DES TERRAINS</u> .....	29
II.2.1 <u>L'ARTICLE 3 DU RÈGLEMENT DES ZONES EST RELATIF AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS         PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.</u> ....	29
II.2.2 <u>L'ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT PORTE SUR LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX</u> .....	29
II.3 – <u>RÈGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6 À 10)</u> .....	30
II.3.1 <u>LES PRINCIPES DES RÈGLES MORPHOLOGIQUES</u> .....	30
II.3.2 <u>L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (ARTICLE 6)</u> : .....	33
II.3.2.1 <u>La zone naturelle et forestière</u> : .....	33
II.3.2.2 <u>Les zones urbaines</u> : .....	33
* La zone urbaine générale.....	33
* La zone urbaine de grands services urbains : .....	34
* La zone urbaine verte .....	34
II.3.2.3 <u>Une prescription graphique nouvelle : l'Emprise constructible maximale</u> .....	34

II.3.3	<u>L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (ARTICLE 7)</u> : .....	34
II.3.3.1	<u>La zone naturelle et forestière</u> : .....	35
II.3.3.2	<u>Les zones urbaines</u> : .....	35
	* La zone urbaine générale : .....	35
	* La zone de grands services urbains : .....	36
	* La zone urbaine verte : .....	36
II.3.4	<u>LA DISTANCE ENTRE DEUX BÂTIMENTS SITUÉS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLE 8)</u> : .....	36
II.3.4.1	<u>La zone naturelle et forestière</u> : .....	36
II.3.4.2	<u>Les zones urbaines</u> : .....	36
	* La zone urbaine générale : .....	37
	* La zone urbaine de grands services urbains : .....	37
	* La zone urbaine verte : .....	37
II.3.5	<u>L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)</u> : .....	37
II.3.5.1	<u>La zone naturelle et forestière</u> : .....	37
II.3.5.2	<u>Les zones urbaines</u> : .....	38
II.3.6	<u>LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)</u> .....	38
II.3.6.1	<u>La zone naturelle et forestière</u> : .....	38
II.3.6.2	<u>Les zones urbaines</u> : .....	38
	* La zone urbaine générale : .....	39
	* La zone urbaine de grands services urbains : .....	42
	* La zone urbaine verte : .....	42
II.3.7	<u>DISPOSITIONS GRAPHIQUES NOUVELLES</u> : .....	42
	* Emprise constructible maximale (E.C.M.) : .....	42
	* Emprise de constructions basses (E.C.B) : .....	43
	* Hauteur maximale des constructions : .....	43
II.4	<u>L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE (ARTICLE 11)</u> .....	44
II.4.1	<u>L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS</u> : .....	44
II.4.1.1	<u>La zone naturelle et forestière</u> : .....	44
II.4.1.2	<u>Les zones urbaines</u> : .....	44
	* La zone urbaine générale : .....	44
	* La zone urbaine de grands services urbains : .....	45
	* La zone urbaine verte : .....	45
II.4.2	<u>LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET DU PAYSAGE</u> : .....	46
II.4.2.1	<u>L'évolution des mesures de protection</u> : .....	46
	1 - Ancien "P.O.S. de quartier" Montorgueil-Saint-Denis (2 <sup>ème</sup> arrondissement) : .....	48
	2 - Ancien "P.O.S. de quartier" Mouffetard-Arènes de Lutèce (5 <sup>ème</sup> arrondissement) : .....	49
	3 - Ancien "P.O.S. de quartier" Grands Boulevards (1 <sup>er</sup> , 2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> , 8 <sup>ème</sup> , 9 <sup>ème</sup> et 10 <sup>ème</sup> arrondissements) : .....	49
	4 - Ancien "P.O.S. de quartier" Faubourg Saint-Antoine (11 <sup>ème</sup> et 12 <sup>ème</sup> arrondissements) : .....	50
	5 - Ancien "P.O.S. de quartier" Montmartre (18 <sup>ème</sup> arrondissement) : .....	50
	6 - Le maintien du dispositif protecteur des ensembles pittoresques du 14 <sup>ème</sup> arrondissement .....	51
II.4.2.2	<u>L'institution de nouvelles mesures de protection du patrimoine bâti dans le P.L.U.</u> : .....	51
II.4.2.3	<u>Dispositions graphiques particulières</u> : .....	53
II.5	<u>LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (ARTICLES 12)</u> .....	55
II.5.1	<u>La zone naturelle et forestière</u> .....	55
II.5.2	<u>Les zones urbaines</u> .....	55
	* La zone urbaine générale .....	55
	* La zone urbaine de grands services urbains .....	57
	* La zone urbaine verte .....	58
II.6	<u>LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS (ARTICLE 13), LES ZONES VERTES ET LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u> .....	58
II.6.1	<u>RÈGLES RÉGISSANT L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS DANS LA ZONE UG. (ARTICLES UG.13.1 À 13.3)</u> : .....	58
a)	<u>Augmenter les exigences en espaces libres</u> : .....	58
b)	<u>Exiger de la pleine terre dans (presque) tous les cas</u> : .....	59
c)	<u>Tendre vers un rééquilibrage écologique au niveau parisien</u> : .....	59
d)	<u>Développer des formes diversifiées de végétalisation</u> : .....	59
e)	<u>Exiger des plantations de qualité</u> : .....	60

f) <u>Prendre en compte l'occupation des terrains par le bâti existant, notamment quand il est protégé par le P.L.U.</u> :.....	60
g) <u>Prévoir les cas où la configuration des terrains ou de leur sous-sol interdit l'application des règles générales</u> :.....	60
h) <u>Permettre la réalisation des grands équipements</u> :.....	60
i) <u>Adapter les règles dans certains secteurs</u> :.....	61
<b>II.6.2 MESURES DE PROTECTION DES ESPACES VERTS ET DES ESPACES LIBRES EXISTANTS</b> : .....	<b>61</b>
a) <u>Les Espaces verts protégés (E.V.P.)</u> :.....	61
b) <u>Les Espaces libres protégés (E.L.P.)</u> :.....	63
c) <u>Les Espaces libres à végétaliser (E.L.V.)</u> :.....	63
d) <u>Les Espaces à libérer (E.A.L.)</u> :.....	64
<b>II.6.3 LES ZONES "VERTES" ET LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS</b> : .....	<b>65</b>
II.6.3.1 <u>La zone naturelle et forestière N</u> : .....	65
II.6.3.2 <u>La zone verte UV</u> : .....	66
II.6.3.3 <u>Les espaces boisés classés</u> : .....	66
* Dans les Bois :.....	67
* Dans Paris intra-muros : .....	67
<b>II.7 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET PÉRIMÈTRES DE LOCALISATION DES VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET ESPACES VERTS.</b> .....	<b>68</b>
<b>II.7.1 LE DEVENIR DES RÉSERVES INSCRITES DANS L'ANCIEN POS.</b> .....	<b>68</b>
<b>II.7.2 L'ENCADREMENT DES ÉVOLUTIONS DE CERTAINS TERRAINS STRATÉGIQUES.</b> .....	<b>69</b>
<b>II.8 - L'INSTAURATION DE PÉRIMÈTRES D'ATTENTE (ARTICLE L.123-2 A).</b> .....	<b>71</b>
BERCY PONIATOWSKI (12 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) .....	74
IVRY / NATIONALE / RÉGNAULT (13 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) .....	75
CLICHY BATIGNOLLES (17 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT).....	76
CLIGNANCOURT- POISSONNIERS (18 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) .....	77
PARIS NORD-EST – SECTEUR NEY-PORTE DE LA CHAPELLE (18 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT).....	78
PARIS NORD-EST - SECTEUR ÉVANGILE / NEY (18 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) .....	79
PARIS NORD-EST - GARE DES MINES (18 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) .....	80
PARIS NORD-EST CHAPELLE INTERNATIONAL NORD (18 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT).....	81
PARIS NORD-EST - SECTEUR MACDONALD (19 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) .....	82
VINCENNES - VOLGA (20 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) .....	83
<b>III – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>84</b>
<b>IV - COMPATIBILITÉ DU P.L.U. AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE (S.D.R.I.F.), LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.), LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE (P.D.U.) ET LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE (S.D.A.G.E.)</b> .....	<b>86</b>
IV.1 COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE (S.D.R.I.F.).....	86
IV.2 COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.).....	86
IV.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE (P.D.U.).....	87
IV.4 COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE (S.D.A.G.E.).....	87
<b>V - PRÉSENTATION MATÉRIELLE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT ET MODE DE LECTURE DE L'ATLAS AU 1/2000<sup>ÈME</sup></b> .....	<b>89</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>91</b>

# **Troisième partie : Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la justification des règles**

**Préambule** : Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation, explique notamment « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ». Elle « justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ».

Elle justifie également, du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, emplacements réservés...).

## **I. Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et fixer la délimitation des zones.**

### **I.1 - Un renouvellement urbain mené selon les objectifs du développement durable.**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Ville de Paris vise à cadrer l'évolution de la capitale à l'horizon 2015/2020. Il s'inspire des critères du développement durable en tenant compte des particularités de Paris.

Comme le souligne le diagnostic dans son introduction (partie I du rapport de présentation), Paris est une ville entièrement constituée qui ne peut s'étendre sur des espaces naturels ou agricoles comme le font d'autres villes. Les espaces agricoles sont inexistantes. Les espaces naturels sont constitués par les deux bois de Boulogne et de Vincennes - qui sont protégés au titre des sites (loi de 1930) et du schéma directeur de la région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé par décret en 1994 - par un certain nombre de parcs urbains, protégés au titre du S.D.R.I.F. et par des espaces verts de quartier indispensables au bien-être des habitants et de tous ceux qui fréquentent la capitale. Le mécanisme d'évolution de Paris est donc centré sur le renouvellement urbain. On peut parler, dans certains cas, d'ouverture d'espaces à l'urbanisation (cf. orientations du S.D.R.I.F. en matière d'urbanisations nouvelles), mais il s'agit essentiellement d'espaces qui peuvent, moyennant une restructuration des installations, être déclassés de leur usage antérieur, notamment ferroviaire, et affectés à des opérations d'aménagement permettant de réaliser de nouveaux quartiers.

Ce renouvellement urbain doit être l'occasion d'un mieux vivre ensemble. Il doit à cet effet organiser une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et une mixité sociale permettant d'ouvrir la ville à toutes les catégories de populations. Il doit naturellement s'accompagner d'un effort d'attention au paysage parisien et inciter à le mettre en valeur, dans sa diversité et sa qualité d'ensemble, ce qui nécessite en particulier de protéger les bâtiments les plus remarquables, mais aussi d'inviter à la création d'immeubles de grande qualité architecturale et environnementale. Il doit également, dans cette perspective, favoriser la préservation des espaces naturels et créer les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement, notamment par la mise en œuvre d'une nouvelle politique des déplacements.

Il doit enfin permettre de conforter le rôle de capitale économique de Paris afin de garantir la viabilité de ce projet.

C'est la raison pour laquelle le P.A.D.D. est organisé en trois parties principales (les trois piliers du développement durable) traitant de l'environnement au sens le plus large, de l'économie et de l'emploi, et de la solidarité entre les Parisiens. Il apporte une réponse cohérente aux éléments saillants du diagnostic :

- les demandes de prise en compte du patrimoine d'aujourd'hui et de demain (diagnostic pages 82 et 83) ;
- les nécessités de se déplacer autrement (diagnostic page 61)
- les efforts à engager en faveur de l'amélioration de l'environnement (état initial de l'environnement) ;
- la nécessité d'un rééquilibrage entre arrondissements de l'offre d'emplois (diagnostic pages 45 à 47), des fonctions urbaines, du logement social (page 11) ;
- Les corrections à apporter aux disparités sociales et territoriales (diagnostic pages 28 et 70).

## **I.2 - Un P.A.D.D. et un zonage justifiés par un contexte démographique et économique, les objectifs d'évolution de la population et de l'emploi et les besoins qui en résultent.**

### 1. 2.1 L'évolution de la population et de l'emploi

Le diagnostic a montré que si la population parisienne est pratiquement stabilisée, la capitale a perdu près de 126 000 emplois au cours de la décennie 1990. Cette évolution rend nécessaire l'élaboration de règles d'urbanisme permettant de créer des conditions plus favorables à l'accueil d'emplois. Les préoccupations dans ce domaine doivent encore être resituées dans un cadre plus large que celui du territoire parisien. Le rayonnement économique de Paris ne concerne pas que la Ville de Paris.

De même la notion de besoin en matière de logements n'a pas toute sa pertinence au strict niveau communal car Paris est d'abord le centre d'une agglomération de près de 10 millions d'habitants. Le territoire parisien ne peut accueillir notamment dans son parc actuel et futur tous ceux qui sont candidats à un logement social.

Les critères du développement durable, notamment environnementaux, conduisent en réalité à mener une réflexion sur l'organisation de la zone agglomérée, sur la densité de ses différentes composantes et sur le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles. Pour limiter l'étalement urbain et son corollaire, la disparition d'espaces naturels, et pour privilégier des modes de vie et de déplacements moins gourmands en énergie et moins polluants, il est nécessaire d'éviter les faibles densités, très consommatrices d'espace et qui ne permettent pas de disposer dans des conditions économiques raisonnables d'un réseau de transports collectifs performant. Ces considérations générales trouvent cependant leur limite dans le cas d'une ville dense comme Paris, qui, en dehors des Bois, compte en moyenne 250 habitants et 190 emplois à l'hectare. Une densification significative du territoire parisien ne paraît pas envisageable car elle pénaliserait la qualité de vie de ses habitants.

Le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France a fixé en 1994 des perspectives qui sont, pour Paris, une stabilité de la population par rapport à son niveau de 1990, année de référence du schéma, et une baisse limitée de 30 000 emplois, qui s'appuie sur une délocalisation d'emplois publics. Compte tenu de l'évolution constatée depuis 1990, les perspectives qui peuvent en être tirées aujourd'hui consistent, pour Paris, en **une stabilité de la population et une reprise de l'augmentation du nombre d'emplois pour retrouver un niveau plus proche de celui de 1990.**

Les conséquences en termes de surfaces construites sont une augmentation de surface liée principalement au phénomène de desserrement de la population, à l'évolution des locaux destinés à accueillir des emplois et à l'augmentation du nombre d'emplois.

En matière de **logements**, la tendance à l'accroissement du confort spatial mise en évidence dans le diagnostic s'explique par plusieurs facteurs :

- l'augmentation de la durée de la vie conduit de plus en plus de personnes à vivre, seules ou à deux, dans un logement de grande taille même après le départ de leurs enfants ;
- les opérations de résorption de l'habitat insalubre permettent de remplacer des logements en général petits et surpeuplés par des logements neufs ou modernisés plus grands. La densité de construction augmente alors même que la population logée reste similaire.

Les résultats des derniers recensements exhaustifs indiquaient une poursuite du phénomène structurel de desserrement, c'est-à-dire de la diminution de la taille moyenne des ménages, qui implique une augmentation du nombre de logements pour accueillir la même population. Comme indiqué dans le diagnostic, la taille moyenne des ménages parisiens est passée de 1,92 à 1,87 entre les recensements de 1990 et 1999. Cette baisse de 2,6 % en 9 ans, plus rapide que la baisse constatée antérieurement, laissait entrevoir la nécessité d'une augmentation de l'ordre de 5 à 7 % du nombre de résidences principales dans les 20 prochaines années (soit environ 70 000) pour que Paris puisse maintenir sa population.

Les résultats des derniers recensements par sondage de l'INSEE, publiés en Janvier 2005 et en Janvier 2006, qui mesurent l'évolution par rapport à 1999, ont mis en évidence un freinage du phénomène de desserrement, ainsi qu'une diminution de la vacance et du nombre de résidences secondaires. Sur cette nouvelle base, les besoins de construction de logements apparaissent nettement diminués. En prenant une hypothèse prudente, on peut retenir qu'un rythme de réalisation de l'ordre de 3 500 logements par an (construction de planchers neufs et création par changement de destination) devrait suffire à compenser les démolitions de logements et les regroupements de petits logements et à assurer ainsi le maintien de la population parisienne.

En ce qui concerne **l'emploi**, il est en revanche plus difficile de cerner l'évolution des besoins en locaux liés au rattrapage précédemment évoqué, d'autant que s'ajoute la compensation des locaux inadaptés transformés en logements. La surface moyenne par emploi est très variable selon la nature de l'emploi occupé et l'organisation du travail adoptée par les employeurs. Beaucoup d'actifs exercent la plus grande partie de leur activité en dehors de leur lieu de travail de rattachement parce qu'ils sont sur le terrain ou auprès de leurs clients. La tendance à l'augmentation de la surface par emploi, constatée il y a quelques années, a été remplacée par des évolutions plus diverses qui, dans le cas de Paris, sont sensibles au niveau élevé des valeurs immobilières.

Paris est une ville qui, comme le montre le diagnostic, demeure active et performante. Les métiers à forte croissance sont d'une part, ceux des cadres supérieurs de la fonction publique et des professions intellectuelles supérieures et, d'autre part, ceux des services. Les constructions nouvelles doivent être mieux adaptées à leurs besoins et offrir des locaux modernes et performants.

### 1.2.2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

En matière de répartition de la population et des emplois, le diagnostic met en évidence deux enjeux étroitement liés au P.L.U. :

- Les logements sociaux (au sens de la Loi solidarité et renouvellement urbains) étant très inégalement répartis, la Ville doit s'efforcer d'assurer le développement du parc de logements sociaux dans les quartiers qui en comportent très peu (Comme le souligne le diagnostic, près des 2/3 des logements sociaux de la capitale sont dans les 13ème,

19ème et 20ème arrondissements alors que les 1er, 5ème, 8ème et 16ème n'en accueillent, à eux quatre, que 2,75 %). Les acquisitions foncières y contribuent mais ne peuvent, à elles seules, suffire à atteindre les objectifs de la Loi solidarité et renouvellement urbains. C'est la raison pour laquelle cette politique municipale est notamment complétée par de nouvelles règles d'urbanisme qui imposent dans les secteurs déficitaires que les programmes privés comportent un quart de logements sociaux.

- La répartition des emplois faisant apparaître un déséquilibre au détriment de l'Est, les règles du P.L.U. doivent, en harmonie avec les orientations du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, protéger la fonction résidentielle dans le centre et l'Ouest où les taux d'emploi sont plus élevés et créer de meilleures conditions d'accueil d'emplois dans l'est.

Le P.A.D.D. en tire logiquement la conséquence, en exprimant un double objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Cet objectif vise en particulier à éviter les situations de quartiers qui se vident le soir du fait d'un trop petit nombre d'habitants. Une répartition harmonieuse des habitants et des emplois est un facteur de qualité de la vie.

La nécessité d'organiser la diversité des fonctions urbaines s'exprime également dans le règlement, principalement dans ses articles 2 et 14. L'expérience montre qu'il ne suffit toutefois pas d'avoir des quartiers équilibrés pour limiter les besoins de déplacements. Le choix de la résidence principale est souvent contraint par la présence de plusieurs actifs par ménage, par la difficulté de déménager à chaque changement de lieu de travail ou par les possibilités financières du ménage. Ajoutées aux préférences personnelles des habitants, ces contraintes ne favorisent pas, dans de nombreux cas, le rapprochement des lieux de travail et de résidence. Un tel objectif peut donc difficilement être atteint, mais certaines actions municipales vont dans ce sens, par exemple la prise en compte du profil des salariés sans emploi des quartiers dans lesquels ou à proximité desquels la Ville lance des opérations d'aménagement orientées vers l'emploi. L'action publique dans ce domaine des distances entre lieux d'habitation et d'emploi se concentre surtout sur l'amélioration de l'offre de transports publics, afin de faciliter les déplacements et d'inciter à choisir des modes de transport respectueux de l'environnement. Cette action doit, bien entendu, s'inscrire dans un cadre régional, car les déplacements domicile-travail de ceux qui travaillent à Paris ne concernent pas seulement les Parisiens mais aussi un grand nombre d'actifs qui ne résident pas dans la capitale.

La difficulté de la mise en œuvre de l'objectif de diversité des fonctions urbaines est qu'il doit trouver son équilibre au niveau d'un quartier, alors que les règles d'urbanisme s'appliquent à la parcelle. Le P.L.U. doit donc permettre, mais sans aller jusqu'à l'exiger, la diversité des destinations à l'échelle de la parcelle. Cette souplesse est cependant encadrée par des limitations pour protéger la fonction résidentielle particulièrement dans les quartiers du centre et de l'Ouest, où les taux d'emplois sont élevés et où la pression immobilière pourrait conduire à une augmentation du parc de bureaux.

Quant à l'objectif de mixité sociale, il se décline dans le P.A.D.D. en plusieurs volets : l'offre de logements sociaux, la réponse à des besoins spécifiques, qui sont souvent ceux de personnes fragilisées, l'éradication de l'insalubrité, ainsi qu'un accès plus équitable aux équipements publics.

L'offre de logements sociaux doit évoluer avec pour objectifs principaux l'augmentation globale du parc (70 000 logements sociaux de plus en 20 ans) et son rééquilibrage géographique en direction des arrondissements du centre et de l'Ouest. Il faut, ce faisant, tenir compte des besoins de certaines catégories (par exemple les travailleurs migrants, les femmes isolées, les personnes à mobilité réduite, les jeunes et les étudiants), qui relèvent d'une réponse spécifique et donc du lancement de programmes adaptés à leur situation. Ces objectifs ambitieux nécessitent de mener de front plusieurs types d'actions, compte tenu des contraintes foncières. C'est ainsi que la Ville utilise les acquisitions amiables en vue d'opérations d'amélioration ou de conventionnement d'immeubles partiellement occupés, le droit de

préemption urbain, la création dans le P.L.U. de réserves en vue de la réalisation de programmes de logements et instaure, une règle de mixité sociale qui, dans une "zone cible" étendue, s'applique aux programmes de plus de 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'habitation. En outre, elle mène des actions de mobilisation de logements vacants grâce à un conventionnement avec les propriétaires et a mis en place un dispositif plus transparent et plus juste pour l'attribution des logements sociaux.

L'éradication de l'insalubrité mobilise également l'énergie de la Ville. La tâche est vaste car on dénombre à Paris plus de 800 immeubles touchés par la vétusté ou le risque d'intoxication, situés pour la plupart dans le Nord-Est parisien, et encore plus de 100 000 logements non dotés du confort qu'on est en droit d'attendre au XXI<sup>ème</sup> siècle. Plusieurs dispositifs opérationnels ont été mis en place : deux Conventions Publiques d'Aménagement avec des sociétés d'économie mixte, en vue de la démolition/reconstruction ou de la réhabilitation lourde de 470 immeubles ; une Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (mécanisme financier fortement incitatif, appuyé sur des diagnostics précis et un suivi/animation renforcée), en vue de traiter 386 immeubles non couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ; le renforcement des aides financières en faveur de la réhabilitation des immeubles dégradés dans les secteurs d'OPAH (125 immeubles dégradés sont concernés). Ces divers dispositifs permettront de traiter au total 981 immeubles.

La création de conditions plus équitables d'accès aux équipements publics est aussi un volet de l'action en faveur d'une plus grande mixité sociale qui est développée dans le PADD. Le P.L.U. comporte à ce titre des réserves pour équipements publics ou des prescriptions de localisation d'équipements pour faire face aux besoins constatés dans certains quartiers.

### 1.2.3 - L'évolution urbaine en relation avec l'offre de transport et la gestion des eaux

A Paris, l'évolution de la population et des emplois peut se faire, en dehors des secteurs de développement de la couronne, sur la base d'un réseau de transport existant dont il convient néanmoins d'améliorer la qualité de service. La répartition modale des déplacements devra toutefois nécessairement évoluer pour privilégier les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'espace, c'est-à-dire les transports collectifs et les circulations douces. C'est ainsi que l'offre de transports collectifs continuera à s'améliorer, principalement grâce au développement du métro et du tramway, à la mise en site propre ou en site protégé de lignes d'autobus, à l'évolution du parc de véhicules et à la modernisation de la gestion du réseau (tarification, information des voyageurs).

En matière de gestion des eaux, l'évolution urbaine n'est que peu dépendante du développement des réseaux, à ceci près que le réseau d'assainissement, ancien dans sa très grande majorité, est un réseau unitaire, dans lequel transitent à la fois les eaux pluviales et les eaux usées. En cas de gros orage, le réseau ne peut évacuer la totalité des débits vers les installations de traitement, ce qui peut conduire à des rejets en Seine qui contribuent à la pollution du fleuve. Il est donc nécessaire que des précautions soient prises pour limiter ou retarder, au niveau des terrains, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. C'est pourquoi le P.A.D.D. fixe pour objectif, en compléments des actions menées par les services en charge de l'assainissement, la mise en œuvre des techniques alternatives pour limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux et favoriser la réalisation de surface de stockage de ces eaux. Le règlement comporte, par ailleurs, aux articles 4 et 13, des dispositions qui visent notamment à favoriser de tels dispositifs.

## **I.3 - La contribution des orientations et des règles du P.L.U. au respect de l'environnement**

### **1.3 .1 Le respect des dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme**

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme dispose notamment que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer *"une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature"*.

L'utilisation économe des espaces a déjà été évoquée précédemment à propos de la densité. La conception du P.L.U. repose sur un équilibre entre l'objectif d'utilisation économe de l'espace et la nécessité de ne pas augmenter la densité au-delà d'un niveau qui serait préjudiciable à la qualité de vie des habitants et des usagers de la capitale.

L'évolution du nombre de déplacements dépend de l'évolution de la population et de l'emploi pour laquelle le P.L.U. rappelle les objectifs municipaux. La part des déplacements motorisés et la répartition entre les différents modes de déplacements motorisés doit évoluer selon la nouvelle politique des déplacements qui s'inscrit dans une triple préoccupation de la Ville de Paris :

- de sauvegarde de la santé des Parisiens,
- d'amélioration de l'environnement,
- d'équité dans l'accès aux transports.

Elle vise à réduire le recours à l'automobile en développant une offre plus favorable aux transports collectifs et aux circulations douces.

Le P.L.U. contient des dispositions qui s'inscrivent logiquement dans cette préoccupation. Elles visent notamment à exiger, sauf pour des raisons d'urbanisme ayant trait aux caractéristiques des voies, des parcelles ou des projets de construction, la réalisation d'aires de stationnement liées à l'habitation, avec un minimum de nombre de places moins élevé que celui du P.O.S. en raison de la stabilisation, voire la baisse de la motorisation moyenne des ménages parisiens que met en évidence le diagnostic, du constat d'une surcapacité dans certains quartiers et d'une volonté d'éviter l'usage de l'automobile quand d'autres modes de transport sont possibles. En rendant obligatoire un minimum de capacité de stationnement, on permet aux habitants de ne pas être obligés d'utiliser leur véhicule en semaine au motif qu'ils ne pourraient la laisser en stationnement près de chez eux. A l'inverse, les autres destinations que l'habitation ne sont plus soumises à des obligations, ce qui permet aux maîtres d'ouvrage de locaux destinés à l'emploi de ne réaliser que très peu de places de stationnement, voire aucune, afin de privilégier tous les modes alternatifs à la voiture pour les déplacements domicile-travail.

Ces dispositions sont de nature à contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air à Paris par la limitation des émissions de polluants sur le territoire parisien, dont la circulation automobile est la principale responsable.

Elles sont également de nature à réduire le bruit, qui est une source de nuisance fortement ressentie à Paris.

### 1.3 .2 La gestion de l'eau et le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (S.D.A.G.E.) ;

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau qui s'applique au territoire parisien. Les programmes et les décisions de l'État, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux ou locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

En Ile-de-France, le S.D.A.G.E. met l'accent sur quatre orientations fortes : préserver l'alimentation en eau, lutter contre les inondations, traiter les eaux usées et protéger les milieux naturels. A cet effet, et en lien avec les questions de planification urbaine, celui-ci prévoit notamment qu'il convient d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols et de maîtriser et traiter le ruissellement en zone urbaine. Si toute la politique d'assainissement de la Ville est entièrement tournée vers cet objectif, les objectifs de planification sous-tendus par le P.L.U. ne le sont pas moins. Ainsi, les dispositions du P.L.U. qui figurent à l'article 13 du règlement, pour imposer la réalisation d'espaces libres qui permettent l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux pluviales ont pour objet de favoriser ces objectifs. Les effets de ces mesures ne se feront cependant sentir que sur un temps long dans une ville constituée dont le mécanisme d'évolution est centré sur le renouvellement urbain.

Par ailleurs, de manière générale, non seulement il n'est pas prévu de réaliser des opérations qui soient de nature à aggraver la situation, mais les orientations, ainsi que les dispositions prévues à l'article 4 du règlement du P.L.U. favorisent et imposent la mise en œuvre de corrections nécessaires pour les opérations nouvelles. Ainsi les constructions nouvelles pourront faire l'objet de prescriptions pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les ouvrages réalisés à cet effet pourront présenter, dans ces conditions et selon les caractéristiques des terrains (absence de gypse, terrains instables...) de réelles garanties quant à leur réalisation et leur gestion. Il est également envisagé que dans les nouvelles zones d'aménagement le débit de ruissellement généré par le terrain aménagé soit limité, notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial.

### 1.3 .3 La maîtrise des risques naturels.

En ce qui concerne les risques naturels, les deux risques qui concernent le plus la capitale sont les risques d'inondation et les risques du sous-sol . Leur maîtrise constitue une orientation du PADD.

#### 1.3 .3.1 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été élaboré et approuvé le 15 juillet 2003 par l'État. Il est annexé au P.L.U.. Il comporte des dispositions qui, dans certains secteurs, peuvent être très contraignantes pour les projets de construction.

A cet effet, Le PPRI comprend deux types de prescriptions : des prescriptions générales applicables aux parcelles, variables selon le niveau d'exposition au risque, et des prescriptions particulières liées à l'exercice d'une mission de service public.

Les prescriptions liées à la parcelle sont différenciées selon trois zones définies en fonction de leur contribution à la crue : une zone verte pour l'expansion de la crue, une zone rouge pour l'écoulement de la crue et une zone bleue qui correspond au centre urbain inondable. Au sein de la zone bleue, certaines parcelles exposées à un risque plus important sont soumises à des prescriptions plus sévères. Ces parcelles sont identifiées par un zonage bleu sombre.

La zone verte correspond aux zones d'expansion des crues. Sa vocation première est de permettre un stockage des eaux pour favoriser l'écrêtement de la crue. Pour cela, il est nécessaire de laisser cet espace le plus libre possible de toute construction volumétrique. Dans Paris, la zone verte comprend les espaces verts (parcs et bois) situés en zone inondable qui peuvent être maintenus inondables sans mettre en péril trop d'enjeux. On y trouve ainsi le secteur Ouest du bois de Boulogne et le parc André Citroën.

La zone rouge est la zone d'écoulement principal du fleuve en période de crue. Elle doit être encombrée du moins d'obstacles possibles afin de permettre le libre écoulement. Elle comprend le lit habituel du fleuve, mais aussi toutes les zones qui contribuent directement à l'écoulement naturel du fleuve. On y trouve ainsi les quais bas et quelques axes routiers, parallèles au fleuve et situés en dessous des plus hautes eaux connues. Les contraintes réglementaires associées à la zone rouge ont pour objet de ne pas réduire la capacité d'écoulement du fleuve, et donc de ne pas aggraver les conséquences des inondations sur Paris et sur les communes situées en amont.

Les prescriptions fixées pour la zone bleue ont pour objectifs :

- la réduction des activités pouvant présenter un risque pour l'environnement dans les zones d'aléa le plus fort, et à prévenir les dommages à l'environnement par l'intermédiaire des eaux du fleuve en crue ou de la nappe ;
- la réduction des risques en interdisant le stockage de biens sensibles ou coûteux dans les niveaux inondés, sauf à prendre des dispositions de protection particulières ;
- la limitation de l'exposition directe à l'inondation des logements ;
- et, pour les constructions neuves, l'obligation d'intégrer la connaissance du risque dans les techniques constructives et dans l'occupation des niveaux inondables.

Les règles sont, en raison de l'importance supérieure du risque, plus restrictives pour les logements inondables et pour les installations relevant de la législation sur la protection de l'environnement dans la zone bleu sombre.

Les dispositions du P.L.U., notamment celles de la zone urbaine verte dans laquelle sont inscrites la plupart des berges de Seine, ont été naturellement conçues dans le respect des prescriptions du PPRI qui s'imposent, en toute hypothèse, aux projets de construction ou d'aménagement.

#### 1.3.3.2 Les risques naturels et technologiques.

Les risques du sous-sol font l'objet d'arrêtés interpréfectoraux pris avant l'actuelle législation sur les risques naturels et dont l'ensemble tient lieu de P.P.R. (Plan de Prévention des Risques). Les dispositions en vigueur, reportées dans les annexes du P.L.U., délimitent les secteurs d'anciennes carrières ou de gypse antéludien dans lesquels il est imposé, à l'occasion de la délivrance des permis de construire, des prescriptions particulières en matière de procédé de fondation. Le règlement du P.L.U. reprend ces dispositions et étend leur application à une zone de gypse signalée par l'Inspection générale des carrières mais non prise en compte par les arrêtés susmentionnés (parties des 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements). Par ailleurs, le P.L.U. incite les constructeurs à prendre toutes les précautions utiles pour éviter les désordres dus aux interventions dans le sous-sol. Il signale enfin, dans l'Est parisien, l'existence d'un réseau de drainage des eaux pluviales (dit "des Sources du Nord"), qu'il convient, pour éviter tout désordre, de ne pas obstruer.

En matière de risques technologiques, divers textes valant servitudes d'utilité publique ou règlement de sécurité figurent dans les annexes du P.L.U. Ils rappellent notamment les conditions de sécurité que doivent respecter d'une part l'aménagement et l'exploitation des installations de chauffage urbain et de transport ou de stockage d'hydrocarbures, d'autre part les conditions d'implantation des constructions situées à leurs abords

### 1.3 .4 La protection du paysage et des espaces verts.

La protection du paysage et des espaces verts est une composante essentielle du P.L.U. La présentation des orientations du P.A.D.D. commence d'ailleurs par ce domaine important pour la qualité de vie à Paris. Comme cela sera exposé plus loin, de nombreuses règles d'urbanisme concourent à la protection et à la mise en valeur du paysage, des espaces verts et des bâtiments remarquables. On peut citer en particulier : les zones N (zone naturelle et forestière) et UV (zone urbaine verte), les secteurs de Maisons et villas de la zone urbaine générale, les règles morphologiques générales, les prescriptions particulières applicables à certaines parcelles (volumétrie existante à conserver, bâtiments ou éléments protégés, espaces verts protégés, espaces boisés classés, espaces libres protégés, ... ). La qualité du paysage et du patrimoine à Paris amène en effet à concevoir des règles nombreuses et parfois contraignantes, dans le but d'empêcher des destructions ou des transformations qui s'avèreraient dommageables pour le paysage urbain, mais sans pour autant figer l'aspect de la capitale. Paris doit continuer à être une ville habitée, où l'on peut également travailler, étudier, faire des achats et se distraire. Les règles du P.L.U. visent à permettre la mise en valeur du patrimoine dans le cadre d'une utilisation fonctionnelle des bâtiments concernés.

### **I.4 - Les orientations territoriales du P.L.U. qui fixent les principes des principales opérations de renouvellement urbain.**

Le P.L.U. comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. 22 schémas d'aménagement, opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, précisent les évolutions attendues pour ces territoires.

La large place accordée aux orientations thématiques dans le P.L.U. (P.A.D.D.) s'explique par le fait qu'il n'est pas possible d'envisager un développement de l'urbanisation sur des espaces naturels ou agricoles et que les possibilités de lancer de nouvelles opérations d'aménagement sont assez réduites. De nombreux quartiers ont en effet des possibilités de mutations très limitées. Qu'il s'agisse des orientations du P.A.D.D. ou des règles d'urbanisme, le P.L.U. a vocation à encadrer l'évolution des terrains qui donneront lieu à des travaux immobiliers. Dans le tissu diffus, c'est-à-dire en dehors des opérations d'aménagement, il s'agit d'encadrer les décisions des acteurs privés. Pour les opérations d'aménagement, les schémas d'aménagement indiquent les orientations qui seront suivies et localisent de façon approximative des infrastructures ou des équipements qui ne peuvent pas être cartographiés dans l'atlas au 1/2000, en l'état actuel des études et des décisions.

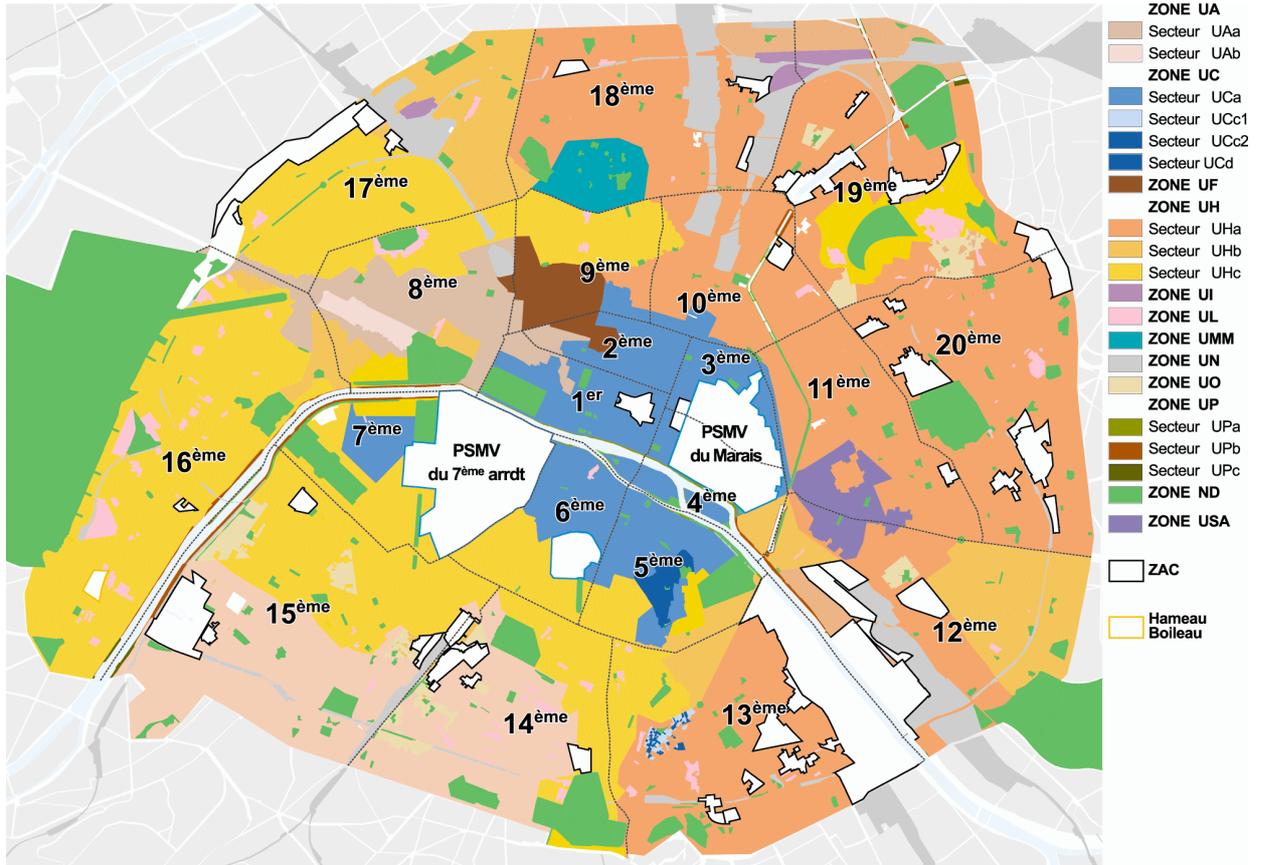
Le contenu des schémas d'aménagement reflète en grande partie les décisions prises par le Conseil de Paris dans le cadre des procédures de Z.A.C. ou des projets de GPRU et les orientations présentées et discutées dans le cadre des concertations sur les projets d'aménagement. Ces orientations localisées constituent des cas d'application pratique, dans un cadre maîtrisé par la puissance publique, des principes du développement durable exprimés au PADD.

### **I.5 – Justification des choix retenus pour la délimitation du zonage**

Le zonage retenu pour le P.L.U. est très différent du zonage du P.O.S. Sa conception volontairement simple a été retenue pour transcrire avec le plus grand souci d'efficacité les orientations du P.A.D.D. selon les possibilités offertes par le code de l'urbanisme :

- protéger l'environnement naturel et développer les espaces qui composent la trame verte de Paris (zones N et UV) ,
- favoriser la mixité des fonctions urbaines et adapter, dans le respect du paysage urbain, les règles d'utilisation du sol aux réalités économiques et aux besoins de logements (zone UG) ,
- organiser la logistique urbaine dans une vision partagée avec les communes voisines (zone UGSU).

## Zonage applicable avant l'entrée en vigueur du PLU



## Zonage retenu dans le PLU



Le zonage est donc conçu pour assurer une protection forte des espaces verts publics, pour favoriser l'accueil sur le territoire parisien des activités de logistique et de services nécessaires à la ville dans le respect du paysage urbain, et pour consacrer la plus grande partie du territoire à une zone de renouvellement urbain où la mixité des fonctions urbaines est favorisée.

Il faut rappeler que le P.L.U. s'applique aux territoires précédemment couverts par le P.O.S. de Paris, le P.O.S. particulier du hameau Boileau (16<sup>ème</sup> Arrondissement), les Plans d'aménagement de zone des Z.A.C. et, dans le secteur de la Porte Maillot (16<sup>ème</sup> Arrondissement), le règlement national d'urbanisme qui s'appliquait à la suite de l'annulation de la Z.A.C. Maillot.

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D. et les objectifs rappelés dans ce rapport de présentation, le Plan local d'Urbanisme découpe le territoire en plusieurs zones. Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Au premier niveau, il convient de distinguer :

- la zone naturelle et forestière (N), correspondant, selon le Code de l'urbanisme, aux "secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels" (article R. 123.8 du Code de l'Urbanisme) ;
- les zones urbaines (U) qui correspondent à des "secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R. 123-5).

#### 1.5 .1 La zone naturelle et forestière (N).

Les bois de Boulogne et de Vincennes sont couverts par la zone naturelle et forestière. Cette zone comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (S.T.C.A.L.) ayant pour objectif de permettre la gestion et l'évolution contrôlée des installations et des constructions existantes (services techniques, équipements, concessions). La plus grande partie de sa surface est couverte par une protection d'espace boisé classé (E.B.C.). Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements sont interdits.

#### 1.5 .2 Les zones urbaines.

Le reste du territoire relève des zones urbaines et correspond aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est découpé en trois zones différentes :

- la zone verte (UV) à vocation paysagère et récréative qui s'applique aux parcs et jardins, aux cimetières, aux stades et à d'autres espaces peu construits. Elle intègre principalement des espaces antérieurement situés en zone ND et des parcelles antérieurement placées dans des zones urbaines ordinaires dont l'affectation actuelle doit être préservée (par exemple des installations sportives situées en périphérie). Elle intègre également une partie de l'ancienne zone portuaire qui était plus particulièrement consacrée à la promenade et aux loisirs.
- la zone de grands services urbains (UGSU) qui rassemble les équipements et services publics ou privés nécessaires au fonctionnement de la ville qui nécessitent des aménagements spécifiques, afin de favoriser leur insertion et leur développement harmonieux et durable. Plusieurs objectifs sont assignés à cette zone qui regroupe des emprises municipales ou dépendant de la SNCF, de Réseau Ferré de France (R.F.F.), du

Port Autonome de Paris ou de l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP) ou encore d'autres grands équipements hospitaliers :

- une amélioration de la distribution des marchandises par le fer ou les voies d'eau ;
  - une meilleure qualité d'insertion dans l'environnement des équipements utiles à la ville ;
  - l'accueil de grands services qui justifient de règles d'implantation et de fonctionnement particulières (par exemple, pour la réalisation ou la modernisation de bâtiments hospitaliers dont la conception selon des normes modernes est d'intérêt majeur ou l'installation de centres de tri de déchets).
- la zone urbaine générale (UG) qui couvre la majeure partie du territoire, notamment les secteurs d'aménagement (dont les Z.A.C.), et les secteurs de Maisons et villas (ancienne zone UL du P.O.S.). Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations. Les règles d'urbanisme ont été conçues pour permettre une mise en œuvre de la mixité des fonctions urbaines au niveau de chaque terrain.

La zone UV se distingue de la zone naturelle et forestière par le fait qu'elle n'est pas totalement inconstructible (contrairement à la zone N hors S.T.C.A.L.), et de la zone urbaine générale par le fait qu'elle n'a pas vocation à accueillir toutes les destinations. Plusieurs options étaient possibles en ce qui concerne la consistance des espaces à classer dans cette zone. L'option qui a été retenue regroupe les espaces à vocation de détente, dont les caractéristiques végétales sont significatives et/ou qu'il convient de mettre en valeur, qui n'ont pas un caractère commercial ou, plus exactement, pour lesquels l'activité de nature commerciale est peu importante et en relation directe avec le caractère de la zone (par exemple buvettes ou vente de souvenirs).

La zone UGSU. marque quant à elle la volonté de la Ville de Paris de maintenir sur son territoire des sites d'accueil pour des installations logistiques et de services nécessaires à la vie de la cité, dont les caractéristiques sont incompatibles avec l'objectif de mixité des fonctions urbaines de la zone urbaine générale et demandent donc un zonage spécifique. Il s'agit de ne pas voir ces installations rejetées sur le territoire de communes proches, comme cela s'est abondamment pratiqué depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, dans un contexte où l'espace disponible devient rare. L'option retenue d'une zone de grands services urbains permet également d'ajuster les règles à des formes urbaines différentes de celles de la zone urbaine générale, tout en maintenant une forte exigence de qualité urbaine.

La ventilation entre les 4 zones de la surface couverte par le P.L.U. (en dehors de la Seine et des canaux, rattachés à la zone UV, qui représentent un peu plus de 200 ha) est la suivante :

Zone N.	1 793 ha
Zone UV.	771 ha
Zone UGSU	485 ha
Zone UG.	6 931 ha
Sous-total	9 980 ha
Seine et canaux	209 ha
Territoires hors P.L.U. : 2 PSMV et le Sénat	350 ha
Superficie de Paris	10 539 ha

La comparaison avec les surfaces couvertes par les différentes zones du P.O.S. et par les Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C. n'est qu'assez peu significative car la consistance des zones du P.O.S. était nettement différente, d'autant que dans le P.O.S., la Seine et les canaux sont rattachés à plusieurs zones. On peut toutefois esquisser les comparaisons suivantes :

- La superficie des zones N. et UV., soit 2 564 hectares, est supérieure à la superficie de la zone ND du P.O.S. (2 337 hectares),
- La superficie de la zone urbaine générale, de près de 7 000 hectares, est légèrement inférieure à celle des diverses zones du P.O.S. (UA., UF., UH., UC.) et des Z.A.C..
- La superficie de la zone de grands services urbains (4.6% du territoire de Paris), non destinée à l'habitation, est sensiblement la même que celle des zones portuaire, industrielle et ferroviaire du P.O.S..

## II - Les limitations administratives à l'utilisation du sol

La mise en œuvre des orientations exprimées au PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions importantes du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage et à une réécriture complète du règlement. On a pu ainsi faire appel à des outils réglementaires adaptés à ces objectifs et notamment procéder à la mise en place des outils institués par la loi SRU (emplacements réservés, localisations d'équipements) et à l'adaptation des dispositions de protection ou des règles existant dans les documents d'urbanisme précédents (E.V.I.P. , règles morphologiques, densités...).

Dans le cas de Paris, et compte tenu de la multiplicité des enjeux, les limitations apportées par le règlement d'urbanisme sont nombreuses. Elles mettent en œuvre l'ensemble du dispositif légal prévu par le Code de l'urbanisme. Elles sont naturellement différentes selon qu'il s'agit de la zone naturelle et forestière ou des trois zones urbaines (UV, UGSU. et UG) dont les objectifs sont clairement distincts.

Les limitations administratives à l'utilisation du sol dans les différentes zones du P.L.U. peuvent être regroupées en sept catégories de règles :

- plafond de constructibilité et conditions relatives aux destinations (articles 1, 2 et 14) ;
- desserte des terrains (articles 3 et 4) ;
- règles morphologiques (articles 6 à 10) ;
- aspect des constructions et protection du patrimoine et du paysage (articles 11) ;
- obligations en matière de stationnement (articles 12) ;
- obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (articles 13) ;
- réserves pour équipements, espaces verts, réserves et servitudes de voirie (Ces réserves, qui figurent dans l'atlas au 1/2000<sup>ème</sup>, ne sont pas traitées dans les 14 articles du règlement).

Les règles correspondantes seront présentées et justifiées dans cet ordre. S'y ajoute la justification des secteurs institués en vertu de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme dits "périmètres d'attente". Les dispositions de l'article 5 relatives à la superficie minimale des terrains ne sont pas renseignées à Paris. Cet article ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par des considérations techniques relatives à l'assainissement ou lorsque la règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone. Ce dispositif spécifique n'est pas nécessaire compte tenu du caractère urbanisé de la ville et des règles protectrices édictées dans les autres articles du règlement.

## **II.1 - Plafond de constructibilité, conditions relatives aux destinations (articles 1, 2 et 14) et servitudes en vue de la réalisation de logements sociaux**

Le P.L.U. utilise la liste des destinations fixées par l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme, à l'exception des constructions destinées à l'exploitation agricole. Des définitions sont données dans la partie " dispositions générales" du règlement, à la rubrique "destinations des locaux". Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) constituent un ensemble de destinations précisées dans le même document. Il faut noter, outre les diverses constructions regroupées dans cette catégorie, que les locaux affectés aux services publics qui reçoivent des usagers sont classés parmi les CINASPIC, les autres locaux étant classés dans d'autres destinations en fonction de leur utilisation « bureaux, entrepôts... ».

La notion de destination principale d'un ensemble de locaux présentant une autonomie de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire permet d'éviter un découpage trop fin et quelque peu arbitraire en plusieurs destinations. Des limites sont cependant apportées, en particulier en matière de locaux de stockage (ils ne peuvent représenter plus du tiers des surfaces de commerce, artisanat ou industrie), pour faire échec aux tentatives de détournement de cette notion de destination principale.

Cet ensemble de définitions est assez différent du précédent. L'instruction de nombreux dossiers de permis de construire ou de permis de démolir nécessite un examen attentif pour déterminer les destinations avant travaux, selon la nouvelle nomenclature. Des problématiques analogues ont été rencontrées depuis longtemps, en particulier lorsque l'ancienneté des constructions ne permet pas de retrouver dans les archives les autorisations antérieurement délivrées.

### **II.1.1 - La zone naturelle et forestière**

Compte tenu de la nature de cette zone, définie comme une zone de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages, les dispositions en matière réglementaire sont très strictes et la constructibilité extrêmement limitée. Les articles 1 et 2 du règlement posent des conditions et restrictions générales aux constructions et installations, ainsi qu'aux travaux divers de quelque nature que ce soit. Seuls les travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité y sont autorisés compte tenu de leur nature et des dispositions légales qui les imposent par ailleurs. Un dispositif spécifique contrôle l'aménagement de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone.

- Le règlement précise que la rénovation et la modernisation de constructions, installations et ouvrages existants sont admises et autorise les changements de destinations à condition que la destination projetée soit compatible avec le caractère de la zone ;
- Il autorise la modification des bâtiments existants à condition qu'elle soit conforme, notamment, aux dispositions des articles N.9 et N.10 relatifs aux règles d'emprise au sol et de hauteur ;
- Il admet sous condition les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants.

Enfin, un dispositif spécifique s'applique en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre. Dans un tel cas, la reconstruction est admise avec une emprise et un volume au plus égaux à l'existant avant sinistre, en lien avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou la nécessité de gestion des bois.

Il convient de noter que des règles spécifiques s'appliquent dans les secteurs couverts par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) et les documents valant Plan de prévention des risques naturels prévisibles du département de Paris (risques de mouvements de terrain) : les constructions sont subordonnées aux prescriptions réglementaires énoncées par lesdits documents. L'article N.1 du règlement du P.L.U. réaffirme l'interdiction de toute imperméabilisation supplémentaire des sols dans la zone verte définie par le P.P.R.I. (partie Ouest du Bois de Boulogne, classée dans la zone naturelle et forestière du PLU).

Malgré une définition légale restrictive, les P.L.U. ne peuvent cependant interdire de manière absolue les rénovations et modernisations de bâtiments préexistants. Le règlement de la zone naturelle et forestière en tient compte en appliquant des règles spécifiques pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (S.T.C.A.L.) prévus par l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme.

Les S.T.C.A.L. ont été délimités en tenant le plus grand compte de l'emprise des constructions existantes. Ce dispositif s'applique à des installations existantes de services publics ou de concessions dont la délimitation figure sur les documents graphiques du règlement. Dans ces secteurs, sont notamment admis les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, activités récréatives et culturelles), ainsi que les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces concernés. Toutefois, pour encadrer la constructibilité, des limites laissant une marge d'évolution très étroite ont été fixées, en dehors de quelques cas particuliers comme une partie de l'I.N.S.E.P. (Institut National des Sports et de l'Education Physique) dans le bois de Vincennes où les règles permettent de mettre en œuvre un projet de restructuration. Les règles d'évolution ainsi établies ne sont pas quantifiées par le C.O.S. mais par les règles d'emprise au sol et de hauteur de construction, conformément aux dispositions des articles R. 123-8 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Ces règles apportent toutes des contraintes très fortes aux propriétaires des terrains concernés, qui sont essentiellement la Ville de Paris et l'État. La zone N est également couverte dans sa quasi-totalité par une servitude d'espace boisé classé (E.B.C.) comme c'était le cas dans le P.O.S. (voir ci-après dans la partie II.6). Il n'est donc pas possible de procéder à des constructions nouvelles ou à des extensions de constructions, en dehors des possibilités très réduites qui existent dans les S.T.C.A.L..

Ces dispositions se justifient par la nécessité de protéger les deux bois, en tant qu'écosystèmes fragiles du fait de leur fréquentation importante et en tant qu'espaces récréatifs précieux pour les citoyens. Les nouvelles dispositions sont plus strictes que celles du P.O.S. même si dans une certaine mesure elles en conservent des principes de base (zone à vocation de loisir et de promenade).

## II.1.2 - Les zones urbaines.

### II.1.2.1 La limitation de la densité des constructions en zone urbaine.

Des limitations sont apportées à la densité des constructions par deux types de règles :

- des règles morphologiques énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 ;
- des règles densitaires qui s'expriment, dans la plus grande partie de la zone urbaine générale, par des coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) fixés à l'article 14 du règlement.

Les règles morphologiques visent à protéger le paysage parisien et à assurer des conditions minimales d'éclaircissement des locaux. Elles sont présentées dans la partie II.3 de ce

document. Dans certains cas elles peuvent limiter davantage la densité des constructions que les dispositions relatives au C.O.S..

Dans la plus grande partie de la **zone UG.**, il est fait usage des coefficients d'occupation du sol pour encadrer la densité et la mixité des destinations.

Cet outil n'est pas appliqué sur plusieurs territoires où la maîtrise de la densité et de l'équilibre entre destinations est assurée par d'autres moyens : d'une part dans les secteurs de Maisons et villas, soumis à des règles volumétriques et à des contraintes spécifiques particulièrement strictes ; d'autre part dans un certain nombre de territoires où des interventions d'intérêt général réalisables grâce à des actions publiques (maîtrise foncière, opérateurs publics, désignation des constructeurs, conventions, contrats, ...) nécessitent un remembrement foncier, en particulier au bénéfice de la création d'un espace public de qualité, et par conséquent s'accommodent mal de l'application à la parcelle de règles densitaires. Tel est en particulier le cas des Z.A.C. et secteurs de renouvellement urbain, pour lesquels le programme de l'opération ou, le cas échéant, les cahiers des charges des cessions de lots encadrent la constructibilité avec une approche plus globale de l'évolution du territoire concerné. En outre l'annexe 1 du tome II du règlement et les schémas d'aménagement précisent pour l'ensemble des territoires non soumis à C.O.S. les possibilités maximales de construction dans ces secteurs d'aménagement.

Dans ces territoires de la zone UG. non soumis au C.O.S., les objectifs poursuivis en la matière sont les suivants :

- permettre les remembrements et les divisions foncières sur les grands terrains ; c'est le cas notamment pour les secteurs en Z.A.C. pour lesquels le Code de l'urbanisme dispense de procédure de lotissement les divisions faites par l'aménageur et où le programme prévisionnel des constructions est établi sur la totalité du périmètre d'emprise ou des îlots ;
- favoriser les rescindements en unités d'habitation plus réduites, dans le cadre de résidentialisation des grands ensembles de logements (Cité Michelet par exemple) ;
- dégager des possibilités de création d'un espace public de qualité (voies publiques, places, mails, jardins et espaces verts...)
- permettre localement d'implanter les services, équipements ou activités nécessaires dans les secteurs surdensitaires (par exemple une crèche dans le quartier des Olympiades, des locaux d'activités à la place du stationnement à Saint Blaise, ... ) ;
- améliorer le fonctionnement, les accès, le confort ou la sécurité d'ensembles surdensitaires (Front de Seine par exemple) ;
- ouvrir la possibilité de construire sur des emprises artificielles des programmes dont l'économie n'est pas compatible avec les règles courantes (couverture du périphérique, GPRU sur les portes).

L'absence de C.O.S. ne doit pas être comprise comme la recherche d'une densité plus élevée, mais plutôt comme le choix de répartir différemment des droits à construire en vue de réaliser ou préserver un aménagement particulier, avec pour résultat, dans de nombreux cas, une densité globale inférieure à celle qu'autorise le C.O.S..

Dans les territoires où s'applique l'article 14, les règles densitaires s'expriment sous forme d'un coefficient d'occupation des sols global.

La mise aux normes des constructions anciennes qui dépassent la densité autorisée aujourd'hui par le C.O.S., impossible en raison de la suppression de la surdensité, conduit à édicter des règles particulières. En effet, dans certains cas elle nécessite la réalisation d'une surface de plancher supplémentaire (par exemple pour boucher une courette afin d'améliorer la sécurité vis-à-vis des risques d'incendie) qui, bien qu'étant faible, a pour effet d'aggraver le dépassement du C.O.S.. Il instituait une limite variable en fonction du secteur géographique

mais aussi du choix des destinations. La densité maximale des constructions pouvait être toutefois réduite par la présence, dans un projet, de destinations dotées d'un C.O.S. faible.

Désormais la densité maximale est indépendante du choix des destinations. Elle est identique (C.O.S. de 3) dans toute la partie de la zone UG. où les C.O.S. sont applicables

Les règles de surdensité définies dans l'article 15 du P.O.S. ne sont pas reconduites car leur fondement juridique a été supprimé du Code de l'urbanisme.

En application de la loi "urbanisme et habitat" de juillet 2003, des dispositions ont été introduites pour limiter, pendant une période de 10 ans, la constructibilité d'une parcelle issue d'une division foncière lorsque la densité des constructions existantes sur l'autre parcelle dépasse le C.O.S..

Le P.L.U. a repris la possibilité, en application de l'article L. 123-1 5° du Code de l'urbanisme, d'autoriser, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles du C.O.S.. Ce dispositif, connu sous le nom de "C.O.S. de fait", a été assorti de conditions plus exigeantes portant sur le respect du patrimoine et l'intégration des projets dans le site.

En ce qui concerne la mise aux normes des constructions anciennes qui dépassent la densité autorisée aujourd'hui par le C.O.S., la suppression de la surdensité nécessite un traitement particulier pour ne pas la rendre impossible. Dans certains cas elle nécessite en effet la réalisation d'une surface de plancher supplémentaire (par exemple pour boucher une courette afin d'améliorer la sécurité vis-à-vis des risques d'incendie) qui, bien qu'étant faible, a pour effet d'aggraver le dépassement du C.O.S.. L'article 14 comporte donc des dispositions qui consistent à ne pas appliquer, pour ces travaux spécifiques, les limitations du C.O.S., avec toutefois des conditions très restrictives portant sur les domaines concernés (exclusivement l'accessibilité, l'hygiène, la sécurité et l'isolation phonique ou thermique). Cette disposition est la seule possible, dans les secteurs où s'applique le C.O.S., pour permettre la mise aux normes des très nombreux immeubles anciens construits avec des densités supérieures à celle qu'autorisent aujourd'hui les règles de l'article 14. Elle ne conduit pas pour autant à autoriser des travaux d'extension des constructions.

L'article 14 ne soumet pas non plus aux règles de densité certaines configurations de réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, ainsi que les locaux des autres CINASPIC dont le plancher bas est au moins à 1,50 mètre au-dessous du sol. Cette disposition spécifique se justifie par la nécessité, dans une ville aussi dense que Paris, de loger en sous-sol des installations techniques ou des locaux tels que des salles de spectacles ou salles de sport qui n'ont pas besoin de lumière naturelle. Elle n'a pas d'effet sur la densité perçue, et permet de trouver des solutions satisfaisantes d'implantation d'équipements indispensables au fonctionnement de la ville. Elle ne peut générer des détournements de la règle de densité car ces surfaces ne peuvent ultérieurement se transformer en d'autres destinations que les CINASPIC sans consommer une partie de la constructibilité maximale autorisée par le C.O.S. du terrain.

Dans les autres zones que la zone UG, il n'y a pas lieu d'appliquer un mécanisme d'encadrement de la densité par des C.O.S.. La zone UV a une constructibilité très restreinte, limitée aux utilisations conformes à sa vocation. Elle s'applique à des terrains aux caractéristiques très diverses, et notamment des entités telles que les berges des voies d'eau, dépourvues de découpage foncier. La zone UGSU. correspond à des situations foncières et à des formes urbaines très variables qui s'accommodent mal de l'application d'un dispositif de C.O.S. ; en particulier certains terrains sont de très grande taille (faisceaux ferroviaires,

entrepôts, ...) et abritent des installations (halles d'exposition, réservoirs d'eau, ...) qui ne correspondent pas à des formes urbaines classiques.

La densité est avant tout encadrée, dans toutes ces zones, par l'application des règles morphologiques.

#### II.1.2.2 L'encadrement de la mixité des fonctions urbaines

Des limitations à l'utilisation du sol sont apportées, aux articles 1, 2 et 14, par des conditions à remplir en matière de destinations et d'utilisation des sols.

II.1.2.2.1 **Dans la zone UV**, il s'agit principalement de limiter les destinations à celles qui sont en relation avec le caractère de la zone.

II.1.2.2.2 **Dans la zone UGSU**, certaines destinations sont interdites ou fortement limitées par l'article 2. Il s'agit de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, du bureau et du commerce qui doivent être protégés des éventuelles nuisances (acheminement de marchandises, bruit...) liées à l'activité logistique. L'artisanat, l'entrepôt ou l'industrie sont admis lorsque les installations apportent un service au fonctionnement de la ville en lien avec le caractère de la zone ou avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existant dans la zone. Ces dispositions visent à :

- interdire, ou assortir de conditions, l'implantation dans la zone de constructions qui ont vocation à trouver leur place dans la zone UG. ;
- protéger les destinations autorisées existantes en raison de leur spécificité et des contraintes liées à leur nature et notamment leur mode de fonctionnement.

II.1.2.2.3 **Dans la zone UG**, les règles sont adaptées à l'objectif de mixité des fonctions urbaines qui caractérise la zone. Le dispositif de C.O.S., y compris le dispositif du C.O.S. de fait, doit principalement permettre d'encadrer les équilibres entre les destinations « habitation » et « emploi ». Dans certains secteurs géographiques, et pour certaines destinations, des règles plus fines sont nécessaires pour protéger notamment les activités commerciales ou artisanales. Les secteurs de Maisons et villas et les secteurs d'aménagement qui ne donnent pas lieu à l'application de l'article 14 font l'objet d'autres dispositifs.

##### II.1.2.2.3.1 Les dispositions de l'article 14

###### a) le C.O.S. réglementaire (art UG. 14.1 à UG. 14.3)

A Paris, une modulation des règles d'urbanisme en fonction des équilibres habitat-emploi apparaît nécessaire. Les taux d'emploi varient dans des proportions considérables entre certains quartiers du centre ou de l'Ouest et les secteurs de l'Est parisien, qui ont vu de nombreux emplois industriels et artisanaux disparaître au fil des années. La perte de près de 126 000 emplois parisiens au cours de la décennie 1990, nécessite en effet l'adoption de règles davantage en harmonie avec les objectifs d'amélioration des équilibres entre l'habitation et l'emploi exprimés à la fois dans les orientations du P.A.D.D. et dans le schéma directeur de la région d'Ile-de-France. Dans le rééquilibrage régional de l'emploi au profit de l'Est, la capitale doit jouer un rôle moteur. Les règles de l'article 14 sont donc plus favorables à l'emploi dans l'Est que les règles précédentes du P.O.S. qui, même dans les secteurs à faible taux d'emploi, privilégiaient nettement l'habitation.

La modulation des règles repose sur un découpage du territoire soumis à l'article 14 en deux secteurs :

- un secteur d'incitation à la mixité ;
- un secteur de protection de l'habitation.

**Dans l'Est (secteur d'incitation à la mixité)** toutes les destinations sont traitées de la même façon. Les surfaces de plancher construites ou reconstruites peuvent accueillir toutes les destinations, dans la limite du C.O.S. global. Tous les changements de destinations sont autorisés par l'article 14 du P.L.U., mais certains d'entre eux sont également soumis à des règles de l'article 2 ou à l'application des dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'usage des locaux. Ces nouvelles règles de l'article 14 permettent d'accueillir plus facilement des emplois dans l'Est, qu'il s'agisse d'immeubles entièrement consacrés à cette fonction ou de programmes mixtes comportant de l'habitation dans les étages et des locaux d'emplois au rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage ou bien comportant plusieurs corps de bâtiments avec des destinations différentes.

**Dans le centre et l'Ouest (secteur de protection de l'habitation)**, le P.L.U. distingue, parmi les destinations, des destinations liées à l'emploi, qui donnent lieu à une limitation énoncée dans l'article 14 : la surface de planchers correspondant à l'ensemble de ces destinations ne peut dépasser un C.O.S. de 1. Cette règle ne permet pas de destiner entièrement un terrain à l'accueil d'emplois, sauf pour des projets de faible densité. Par rapport au dispositif précédent du P.O.S., la règle permet plus facilement la mixité des destinations car l'introduction, dans un projet, d'une certaine proportion de surfaces destinées à l'emploi ne pénalise pas la densité maximale autorisée des constructions. La transformation en bureau d'une certaine proportion de surfaces existantes d'habitation (dans la limite d'un C.O.S. 1) est autorisée par le P.L.U. dans le cadre de projets réalisés selon les dispositions des articles UG. 14-1 à UG. 14-3, mais elle est parallèlement soumise à l'application des dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'usage des locaux qui peut conduire à imposer des compensations. Dans l'objectif de préservation de la fonction résidentielle, il faut également noter qu'enclavés au sein du secteur d'incitation à la mixité se trouvent 34 terrains de plus de 3 000 m<sup>2</sup> qui font partie du secteur de protection de l'habitation. Sur 7 d'entre eux une réserve pour logement social est instituée. Ce dispositif résulte du choix de privilégier le développement du parc de logements sociaux par rapport à l'objectif de mixité habitat-emploi, dans la mesure où, à Paris, la rareté des possibilités foncières constitue une contrainte très forte pour assurer ce développement indispensable.

Notons enfin que si une parcelle est issue d'une division foncière, et si la surface de planchers correspondant à l'ensemble des destinations liées à l'emploi dépasse le C.O.S. de 1 sur l'autre parcelle, la S.H.O.N. de ces destinations est limitée, pendant les 10 premières années après la division, à une valeur qui tient compte du dépassement constaté sur l'autre parcelle.

b) le C.O.S. de fait (art UG. 14.4)

**Les règles du C.O.S. de fait** ont été un peu modifiées pour tenir compte du caractère bien souvent inopérant de la distinction entre la destination « bureau » et les autres destinations liées à l'emploi et pour interdire la transformation d'équipements d'intérêt collectif en bureaux. Les règles précédentes de conservation de la proportion d'habitation et de limitation de la proportion de bureau ont été remplacées par la règle de conservation de la proportion de l'ensemble des surfaces d'habitation et de CINASPIC. Ce dispositif interdit la transformation en bureaux de locaux de services publics ou d'intérêt collectif. Il permet de concilier la modernisation du parc de bureaux, sans augmentation de surface, avec la protection de l'habitation.

Dans le secteur d'incitation à la mixité et en dehors du sous-secteur plus favorable à l'emploi, le dispositif de protection de l'habitation est le même que dans le secteur de protection de l'habitation. L'objectif est en effet de permettre d'accueillir plus facilement l'emploi dans les constructions nouvelles mais de préserver l'habitation existante, afin d'éviter une déstructuration des tissus urbains où la fonction résidentielle est très présente.

Dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi, la règle du C.O.S. de fait a été assouplie. Cet assouplissement consiste d'une part à ne pas appliquer de condition relative aux

destinations si la proportion initiale de la surface d'habitation et de CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) est inférieure à 1/3, afin de ne pas obliger à reconstituer des surfaces minoritaires qui compromettraient la réalisation d'un projet immobilier orienté vers l'emploi ; d'autre part à ne pas exiger la conservation de la proportion si celle-ci est supérieure à 2/3 mais à exiger seulement qu'elle reste supérieure à cette valeur de 2/3, afin de laisser la possibilité d'introduire une surface minoritaire de locaux destinés à accueillir des emplois (commerces en rez-de-chaussée sur rue, bureaux au 1er étage, corps de bâtiments dédiés à l'emploi dans un programme important, ... ), même s'il n'y en avait pas auparavant sur le terrain. Cette protection assouplie de l'habitation existante est compatible avec la priorité donnée à l'emploi dans ce sous-secteur. Il y a lieu, en effet, de favoriser l'emploi dans les constructions neuves, mais sans permettre la transformation des immeubles d'habitation très denses, donc justiciables du C.O.S. de fait, en immeubles de bureaux ou d'activité.

Les grands magasins donnent lieu, quant à eux, à un sous-secteur dans lequel le commerce et l'artisanat bénéficie d'un C.O.S. de 3. Le dispositif permet, par ailleurs, de préserver, dans un territoire très limité géographiquement, la destination commerciale de ces immeubles à l'occasion d'un éventuel réaménagement en C.O.S. de fait.

De façon plus générale, sur l'ensemble du territoire de la zone UG. soumis à C.O.S., le C.O.S. de fait doit être justifié par des motifs d'urbanisme ou d'architecture et doit respecter des conditions et limites énumérées à l'article UG. 14.4.2. Parmi ces conditions, on peut souligner celle qui précise que les projets « ne doivent pas porter atteinte au patrimoine architectural ou historique de Paris ». Cette disposition a pour objet de refuser le bénéfice du C.O.S. de fait à un projet qui ne répondrait pas à cet objectif ; dans l'ancien P.O.S., un tel dispositif n'existait pas, ce qui a permis dans certains cas de réaliser des projets très contestables (par exemple, « façadisme » caractérisé par une déconnexion de la façade extérieure et des intérieurs détruits et refaits sans qu'il y ait d'harmonie avec cette façade).

Cette condition est complétée par une disposition qui n'est applicable que dans le secteur de protection de l'habitation. Il est indiqué que dans ce secteur, « une attention particulière sera portée aux immeubles dont les caractéristiques architecturales préservées permettent d'envisager un retour à la destination originelle d'habitation dans des conditions adaptées aux besoins actuels ». Il s'agit de refuser éventuellement le bénéfice du C.O.S. de fait à un projet qui conduirait à détruire de façon définitive une structure d'habitation originelle jusque-là préservée, même si l'immeuble n'a plus aujourd'hui une destination d'habitation.

Cette dernière disposition concourt à la réalisation d'un objectif fixé par le P.A.D.D. qui précise que « le retour au logement d'immeubles affectés à un autre usage, lorsque leurs caractéristiques restent adaptées à cette vocation, sera facilité par divers moyens financiers ou réglementaires ». En effet, si la rénovation pour un usage d'un bureaux de l'immeuble n'est pas possible du fait du maintien de ces structures, le propriétaire pourra plus facilement être incité à procéder à un retour à l'habitation dans cet immeuble.

#### II.1.2.2.3.2 autres mécanismes d'encadrement de la mixité des fonctions urbaines (art. 1 et 2)

Par ailleurs, **les articles 1 et 2** comportent des dispositions qui visent à interdire certaines occupations ou utilisations du sol ou à les soumettre à des conditions particulières. Leur but est de protéger la qualité du paysage parisien et la qualité de vie dans la capitale, en limitant ou interdisant certains usages du sol qui pourraient être pénalisants soit sur des territoires très vastes soit sur des sites particuliers.

- Mécanisme de protection de la fonction commerciale et artisanale

Dans le P.O.S., le commerce ne bénéficiait pas d'un dispositif de protection spécifique. Il était inclus dans la destination activités. Seuls les grands magasins tels que définis par le P.O.S. bénéficiaient d'un coefficient d'occupation des sols favorable de 3 comme l'habitation. L'artisanat n'était pas protégé, en dehors des dispositions particulières du P.O.S. du Faubourg Saint-Antoine.

Le P.L.U. comporte trois types de dispositions qui s'appliquent le long de certains axes délimités au document graphique :

- Dans les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit. Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

Les axes et pôles commerciaux et artisanaux les plus significatifs en raison de leur diversité commerciale et de leur rayonnement ont été identifiés grâce au diagnostic. Parmi les rues signalées, qui représentent un linéaire de 259,3 km, se trouvent :

- les grands axes de Paris comme les Champs-Élysées ; le boulevard Haussmann, la rue Saint-Honoré, la rue de Rivoli ou l'avenue Montaigne ;
  - des axes à large rayonnement comme l'avenue d'Italie, l'avenue des Ternes ou l'avenue du Général Leclerc ;
  - des pôles alimentaires structurants à enracinement local comme la rue Montorgueil, les rues Daguerre, Mouffetard, Lepic, Cler ou la rue du Commerce.
- Dans les voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, le P.L.U. impose en plus que les locaux en rez-de-chaussée, à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, soient destinés au commerce ou à l'artisanat. Ces dispositions concernent un linéaire de 19 km de voies faisant partie des 259,3 km de voies protégées. Elles ont pour objet, au-delà de la simple protection de l'existant, d'imposer la réalisation de locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée le long de voies présentant un caractère remarquable ou pour lesquelles se manifeste une volonté de réaffirmation de la fonction commerciale des rez-de-chaussée. Il s'agit d'éviter une déstructuration du tissu commercial entraînée par des projets qui viendraient interrompre, par des rez-de-chaussée "fermés", la continuité commerciale.
  - Dans les voies comportant une protection particulière de l'artisanat, les transformations de locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue donnent lieu aux limitations suivantes : L'artisanat ne peut pas se transformer en une autre destination ; le commerce ne peut être transformé qu'en commerce ou artisanat. Ces dispositions concernent un linéaire de 21,5 km de voies au sein du linéaire commercial et artisanal de 259,3 km d'ores et déjà préservé de façon globale. Ce sous-ensemble est composé de voies typiques dont le caractère repose en grande partie sur la présence d'une activité artisanale en particulier (mais pas seulement) dans le domaine alimentaire par exemple : voies-marchés comme les rues Cler, de Lévis, Daguerre, Mouffetard, Lepic, etc..

Les linéaires commerciaux protégés figurent sur la carte « C- logement social et protection du commerce et de l'artisanat ». Sauf indication graphique contraire, les locaux commerciaux protégés se situent, comme pour les autres séquences, sur les deux rives paires et impaires des voies repérées.

L'ensemble de ces dispositions s'inscrit dans la logique qui a conduit le parlement à adopter les dispositions de la loi du 2 août 2005 qui permet aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les baux commerciaux.

- Mécanisme de protection de la fonction artisanale et industrielle

Par ailleurs, sur les parcelles figurées aux documents graphiques en "secteur d'artisanat et d'industrie", le P.L.U. impose que :

- les superficies existantes à usage artisanal ou industriel soient conservées,
- en cas de démolitions ces mêmes superficies soient reconstituées.

Il est à noter que cette obligation ne s'imposera pas pour les superficies éventuellement destinées à des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les critères pour procéder à l'identification de ces secteurs d'artisanat sont fondés notamment sur les superficies d'industrie ou d'activité, leur caractère mixte ou non mixte, la configuration des locaux et des terrains, les caractéristiques d'accessibilité.

Les terrains suivants ont été retenus :

10<sup>ème</sup> arrondissement :

- 130 à 146 quai de Jemmapes et 13 à 21 rue des Ecluses Saint-Martin (ensemble industriel).
- 178bis, quai de Jemmapes (cité Clémentel), ensemble existant qui pourrait être reconstruit ou restructuré, en conservant sa destination actuelle.

11<sup>ème</sup> arrondissement :

- 7, rue des Taillandiers : ébénisterie en activité,
- périmètre de l'impasse Mont-Louis et de l'impasse Lamier (à l'exception de deux bâtiments),
- 5, cité de la Roquette : artisanat,
- 37, bis rue de Montreuil (terrain acquis par la Ville),
- 45, rue du Faubourg Saint-Antoine : garage, atelier de mécanique,
- 95, rue du Faubourg Saint-Antoine (cours de l'Ours),
- 4, rue du Dahomey (occupation mixte bureaux-activités),
- 77, rue de Charonne : bâtiment industriel en fond de cour (occupations mixtes bureaux-activités),
- 14-16, rue Popincourt : activités sur cour : bâtiment sur rue de deux étages + combles à usage de commerce et logement,
- 21-25, passage Charles Dallery,
- 3, 5, 7, 9, 11, 13, 8-10, 12-14, 16-18, passage du Cheval Blanc, cité Parchappe,
- 131, rue du Chemin Vert,
- 81-83, rue Saint-Maur, 1-9, passage Saint-Maur, 6-10, passage Saint-Ambroise,
- 123-125, rue Saint-Maur,
- 2, impasse du Bon Secours,
- 3-5, rue Emile Lepeu, 8-10, passage Alexandrine,
- 34-36, rue de la Folie Regnault,
- 6, Cité de l'Ameublement,
- 1, rue des Bouvines, 6-8, rue de Tunis,
- 4, 4, bis rue Jules Vallès.
- 154/154bis rue Oberkampf,
- 168 rue Saint-Maur.

#### 12<sup>ème</sup> arrondissement :

- 9, rue Biscornet, 36, boulevard de la Bastille occupé principalement par de l'activité et dont la conception du bâtiment est celle d'un hôtel artisanal
- 83 Rue de Reuilly (Impasse Mousset).

#### 20<sup>ème</sup> arrondissement :

- 23-25, rue de la Mare et 104-106, rue des Couronnes, cité Antoine Loubeyre ensemble dédié entièrement à de l'activité,
  - 1-26, villa Riberolle.,
  - 64, rue des Grands Champs,
  - 84, boulevard de Charonne, 1-3, rue des Vignoles.
- Mécanisme de préservation de la fonction résidentielle dans les secteurs (SL) de Maisons et villas

Dans les secteurs (SL) de Maisons et villas, la protection de la fonction résidentielle est renforcée. En effet, après suppression des dispositions hétérogènes de l'ancien document, les dispositions relatives aux destinations ont été unifiées et réduites à l'interdiction des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'entrepôt et au bureau.

#### II.1.2.3 Les dispositions en vue de la réalisation de logements sociaux

Les objectifs en matière de logement social, à savoir le développement du parc et le rééquilibrage géographique de l'offre, donnent lieu à de nombreuses interventions opérationnelles par le biais d'opérations d'aménagement ou d'acquisitions d'immeubles par la Ville ou par des bailleurs sociaux. Mais il est apparu nécessaire de les traduire également par un dispositif réglementaire qui impose la réalisation de logements sociaux dans les programmes d'une certaine importance situés dans des secteurs déficitaires.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte deux types de mesures réglementaires pour contribuer à la réalisation de ces objectifs majeurs du P.A.D.D. et qui correspondent à une obligation légale (article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000, codifié dans les articles L 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat) :

- une règle figurant à l'article 2 du règlement qui s'applique à un large territoire de Paris.
- des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements répondant à certains critères,

Les deux types de mesures répondent à des préoccupations différentes.

- La règle figurant à l'article 2 du règlement est applicable à l'ensemble des terrains d'une zone dite "zone cible" qui se caractérise par la faible présence de logements sociaux. Elle vise à assurer une meilleure mixité sociale en répartissant la création de logements sociaux sur un nombre élevé d'opérations immobilières.
- Les réserves visent à encadrer l'évolution d'un petit nombre de grands terrains (90 ont été sélectionnés), en instituant une servitude qui consiste, selon 5 formules différentes, à imposer la réalisation de logements sociaux (au sens de la loi solidarité et renouvellement urbains).

##### II.1.2.3.1 La règle de l'article 2 en faveur de la mixité sociale

L'utilisation de l'outil juridique de la réserve, qui ne peut pas être étendue à un grand nombre de terrains, n'est pas suffisante pour assurer un niveau convenable de mixité sociale à Paris. La mixité sociale ne peut en effet s'accommoder d'un petit nombre de programmes, même de grande taille, de logements sociaux, qu'il s'agisse de réalisations au titre des servitudes d'emplacements réservés ou à la suite d'acquisitions de la Ville ou de bailleurs

sociaux selon différents modes (acquisition amiable, préemption, expropriation). Elle doit au contraire consister en une présence répartie aussi largement que possible des logements sociaux dans les différents quartiers, en évitant les programmes de grande taille exclusivement consacrés au logement social. C'est pourquoi le P.L.U. qui, en vertu de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, doit déterminer "les conditions permettant d'assurer ... la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain ...", comporte une règle conforme aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le règlement peut "définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées".

Cette règle consiste à l'intérieur d'une «zone cible », à imposer dans tous les projets entrant dans le champ d'application du permis de construire et comportant des surfaces d'habitation, l'affectation au logement social (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) d'au moins 25% de la surface hors œuvre nette d'habitation, si celle-ci est supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

Elle appelle les commentaires suivants :

- La norme de 25% est supérieure à l'objectif de réalisation de 20% de logements sociaux dans le parc de logements fixée par la loi SRU ; ce pourcentage supérieur est destiné à marquer une volonté de rattrapage par rapport à la situation déficitaire actuelle ;
- La règle ne concerne que les opérations entrant dans le champ d'application du permis de construire et au-delà d'un certain seuil (800 m<sup>2</sup> soit environ 10 logements familiaux), afin de permettre la création a minima de 2 ou 3 logements sociaux familiaux ou de 5 à 7 studios ou deux-pièces ; la référence au champ d'application du permis de construire permet clairement d'imposer ce dispositif aux constructions neuves, aux réhabilitations lourdes d'immeubles préalablement libérés d'occupants ou aux changements de destinations (bureaux ou commerces transformés en logements par exemple) ; le règlement précise que cette obligation concerne aussi bien les opérations relevant de la procédure du permis de construire que celles relevant de la déclaration préalable ; en revanche, des interventions limitées sur des immeubles existants n'entrent pas dans le champ de ce dispositif (par exemple, réalisations d'ascenseurs ou travaux dans les parties communes, ravalements, réalisations d'extensions limitées, etc.) ;
- Ce dispositif, qui ne s'applique qu'à partir d'une surface de 800 m<sup>2</sup> d'habitation, n'apporte ainsi aucune contrainte à la réalisation d'équipements, à l'aménagement de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée, à la reconstruction ou à la réhabilitation de surfaces existantes destinées à l'emploi dans le cadre des dispositions de l'article UG. 14.4 ;
- Le règlement précise l'articulation de cette mesure avec l'application éventuelle de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme qui permet de dépasser de 20% le C.O.S. applicable pour construire davantage de surfaces de logements sociaux.

Les principes qui fondent la définition de la zone cible et les objectifs poursuivis par ce dispositif figurent au P.A.D.D. et dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). La cartographie de cette zone a été établie en fonction de la carte de diagnostic de la répartition de logements sociaux à l'IRIS (les îlots IRIS résultent d'un découpage du territoire national établi par l'INSEE en 1999). Une étude a été menée afin d'identifier le rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre de résidences principales sur chaque îlot IRIS. Paris en compte 992 dont 132 peu ou non peuplés (équipements, jardins, secteurs d'activités) et 860 peuplés qui regroupent en moyenne 2 400 habitants.

La zone cible concerne exclusivement la zone urbaine générale, la réalisation de logements n'étant pas possible en général dans les autres zones. Deux types d'îlots ont été exclus :

- ceux où le taux de logements sociaux est actuellement supérieur à 20 % (dans ce cas il n'est pas nécessaire de façon coercitive d'augmenter cette proportion) ;
- ceux où la part de logements sociaux est inférieure à 20 % mais qui sont directement voisins de secteurs où cette part est supérieure à 20 % et qui sont situés dans un quartier administratif où cette part est également supérieure à 20 % (dans ce cas, la mixité sociale étant obtenue au plan local au niveau du quartier, il n'est pas non plus nécessaire d'imposer un tel dispositif).

Le reste du territoire de la zone UG. fait partie de la zone cible qui a une superficie de 3 834 ha, soit 45 % de la superficie de Paris (hors bois).

#### II.1.2.3.2 Les emplacements réservés institués sur le fondement de l'article L. 123-2 b

Les emplacements réservés ont été institués sur le fondement de l'article L. 123-2 b du Code de l'urbanisme. Ils ont été sélectionnés dans le cadre d'un examen d'ensemble des réserves à instituer dans le P.L.U. pour répondre à différents objectifs, notamment la réalisation d'équipements publics. Cette démarche est présentée dans la partie II.7 du présent rapport.

Cinq types de servitudes spécifiques portant sur le logement et le logement social ont été définies dans le règlement. Elles sont identifiées par des postes de légende différents :

- l'obligation de réaliser en habitation affectée au logement social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (légende LS 25 % ; utilisée pour 6 terrains) ;
- l'obligation de réaliser en habitation, au moins 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, et d'affecter au moins 50 % de ce programme d'habitation à du logement social (légende L 50 % ; utilisée pour 6 terrains) ;
- l'obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (légende LS 50% ; utilisée pour 15 terrains) ;
- l'obligation de réaliser en habitation, 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif, et d'affecter au moins 50 % de ce programme d'habitation à du logement social (légende L 100 % ; utilisée pour 11 terrains) ;
- l'obligation de réaliser en habitation, affectée au logement social, 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (légende LS 100 % ; utilisée pour 69 terrains).

Ces dispositions appellent les commentaires suivants :

- Les normes de 25 %, 50 % et 100 % sont supérieures à l'objectif global de réalisation de 20 % de logements sociaux dans le parc de logement fixée par la loi SRU. Ces pourcentages supérieurs sont destinés à marquer une volonté de rattrapage par rapport à la situation déficitaire actuelle.
- Ce dispositif ne doit pas porter atteinte à d'autres objectifs poursuivis par le P.L.U., ce qui justifie l'absence de prise en compte, dans la S.H.O.N. soumise à la règle, d'un certain nombre de surfaces, afin de permettre par exemple la réalisation d'équipements ou l'aménagement de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée.

L'institution de ces emplacements réservés offre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés en contrepartie de la servitude qui leur est imposée (article L. 230-1 du Code de l'urbanisme). Ils peuvent ainsi mettre la Ville en demeure d'acquérir leur terrain. Mais il faut remarquer que les réserves pour le logement n'impliquent pas forcément

l'acquisition des terrains par la Ville, contrairement aux réserves inscrites jusqu'à présent dans le P.O.S., qui étaient exclusivement destinées à des opérations conduites par une personne publique.

## **II.2 - Desserte des terrains**

### **II.2.1 L'article 3 du règlement des zones est relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

Dans l'ensemble des zones urbaines les règles visent à prévoir une voirie suffisante pour desservir les différentes constructions, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Dans les zones UGSU. et UG, des règles spécifiques s'appliquent pour les accès piétons et les accès des véhicules. Des considérations de sécurité et de prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dictent les mesures ainsi imposées comme le faisait le POS.

Dans la zone naturelle, comme dans le P.O.S. antérieur, les règles sont très sommaires en raison de la quasi-inconstructibilité de la zone. Un alinéa nouveau est cependant introduit dans le règlement précisant que la création d'accès des véhicules n'est en principe pas admise sauf pour des motifs de sécurité.

### **II.2.2 L'article 4 du règlement porte sur la desserte des terrains par les réseaux.**

Paris étant une ville totalement équipée en matière de réseaux, la question des extensions des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ne se pose pas. Le P.L.U. pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. En ce qui concerne l'assainissement, un nouveau dispositif est introduit dans le document d'urbanisme afin de limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Cette mesure vise à préserver l'environnement, conformément aux orientations fondamentales du S.D.A.G.E..

La capitale est également desservie, sur une partie de son territoire, par un réseau de chaleur et de froid qui présente un grand intérêt en supprimant les nuisances générées par les systèmes individuels de chauffage et de climatisation. Le P.L.U. prévoit la possibilité d'instituer des périmètres prioritaires de raccordement à ces réseaux, en permettant alors à l'administration, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, d'imposer le raccordement des constructions projetées.

Afin de faciliter la collecte sélective des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions. L'article 4 du P.L.U. est ainsi plus détaillé que le P.O.S. non seulement parce qu'il prend en compte les évolutions législatives récentes (énergie, chaleur...) mais également parce qu'il intègre plus largement des considérations de développement durable et de gestion des déchets.

Dans la zone naturelle comme dans toutes les zones du P.L.U. s'appliquent les dispositions réglementant le traitement des eaux pluviales.

## II.3 – Règles morphologiques (articles 6 à 10)

### II.3.1 Les principes des règles morphologiques

L'évolution de la réglementation en matière de paysage et de protection du patrimoine a pour objectif de traduire dans le règlement les orientations du plan d'aménagement et de développement durable.

Il s'agit de prendre en compte le paysage général de la Ville, d'en maintenir sa diversité à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, d'en maîtriser le renouvellement et de protéger son patrimoine.

Ces objectifs, qui contribuent à la mise en valeur du milieu environnant, ne doivent pas s'opposer à l'expression d'une architecture contemporaine qui elle seule peut permettre aux générations à venir de percevoir concrètement la trace d'une production artistique de notre époque.

L'élaboration des règles a été menée à partir de l'expérience ancienne des dispositions d'urbanisme qui ont, au cours des siècles passés, modelé la forme de la ville.

Outre la zone naturelle et forestière constituée des bois ou la construction est très sévèrement encadrée, il est possible de discerner dans le tissu parisien les éléments principaux qui nécessitent des traitements particuliers adaptés :

- **le secteur central de Paris**, à caractère historique doit être protégé et conservé dans sa typologie et ses dispositions architecturales. Son évolution ne peut être que limitée et encadrée par des règles assez strictes (gabarits adaptés à la largeur des rues, filets de hauteur...), dans la continuité des dispositions du P.O.S. de 1977. Celles-ci doivent globalement être reprises et localement complétées et adaptées ;
- **un secteur périphérique** plus diversifié dans ses formes et ses fonctions. Une analyse fine des différents quartiers met en évidence l'intérêt qui réside dans leur spécificité et dans leur variété. Le tracé des rues témoigne d'occupations très anciennes, d'une adaptation au relief pour l'exploitation agricole ou maraîchère, d'urbanisations plus récentes sous la forme de lotissements ou encore de percées volontaires fortement structurées datant de la fin du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle. La complexité de ce secteur doit être prise en compte à travers des règles qui répondent à plusieurs objectifs :
  - la protection de certains paysages peu denses à travers des traitements morphologiques particuliers,
  - le renouvellement du bâti dans le respect d'une bonne cohérence,
  - le respect des caractères particuliers locaux.

Dans ces deux secteurs, les modifications des règles du P.O.S., souvent qualifiées de "P.O.S. de quartier", sont en grande partie reprises dans les documents graphiques du P.L.U. (Champs-Élysées, Montorgueil-Saint-Denis, Mouffetard, Faubourg Saint-Antoine, Butte-aux-Cailles, Grands Boulevards, Quartier de Montmartre). Dans le cadre de la révision du P.L.U., de nouvelles dispositions sectorielles portant sur le paysage des rues ont été adoptées suite, notamment, aux demandes qui se sont exprimées au cours de la concertation.

- **des secteurs de Maisons et villas** formant des ensembles bâtis constitués et homogènes correspondant pour la plupart à d'anciens lotissements, dont une grande partie était incluse dans la Zone UL du POS. Elles ont fait l'objet d'études fines de façon à

mieux adapter les dispositions réglementaires au regard de l'implantation et de l'aspect volumétrique des constructions existantes. Le territoire des secteurs de lotissement (SL) "Maisons et villas" comprend 129 secteurs dont 119 sont issus du territoire couvert par la zone des anciens lotissements du P.O.S. (zone UL).

L'intégrité et le caractère résidentiel des secteurs de hameaux, villas et lotissements de la zone UL du P.O.S. étaient préservés par des dispositions particulières relatives à leur forme et leur aspect. Définies généralement à partir de prescriptions d'origine contractuelle, ces dispositions ont montré à l'usage qu'elles ne prenaient pas en compte suffisamment l'état du bâti et des espaces libres existants.

Dans le cadre de leur réexamen, 4 secteurs de la zone UL n'ont pas été classés dans les secteurs de Maisons et villas (SL) en raison de la densité de leur bâti ou de leur destination principale à usage d'activité ou d'habitat collectif : Rue de Nevers (6<sup>ème</sup>), Parc Monceau (8<sup>ème</sup>), Secteur D du Ranelagh (16<sup>ème</sup>), Impasse Léger (17<sup>ème</sup>). Certains secteurs ont vu leur périmètre réduit pour les mêmes raisons, d'autres au contraire ont été étendus sur des terrains voisins, peu denses et à vocation résidentielle.

Après étude détaillée de leurs formes et destinations, 10 secteurs de Maisons et villas ont été créés : Cité Odier (8<sup>ème</sup>), Villa Wagram-Saint-Honoré (8<sup>ème</sup>), Cité Malesherbes (9<sup>ème</sup>), Passage du Plateau (19<sup>ème</sup>), Passage Boudin, Cité Leroy, Villa de l'Ermitage, Villa des Vignoles, Vignoles-Est (20<sup>ème</sup>) et Hameau Boileau (16<sup>ème</sup>), dont l'ancien P.O.S. particulier est intégré sous cette forme au P.L.U..

Conformément à l'orientation générale de simplification du règlement, les secteurs de Maisons et villas (SL) ne forment pas une zone particulière du P.L.U. mais délimitent un territoire de la zone urbaine générale (zone UG), doté de dispositions spécifiques en matière de protection de la fonction résidentielle et de mise en valeur des formes urbaines.

Les règles morphologiques qui régissent les terrains des secteurs de Maisons et villas sont essentiellement traduites par des prescriptions localisées sur l'atlas au 1/1000, qui sont notamment fondées par les dispositions de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme (Emprise constructible maximale, Espace libre à végétaliser, etc.). Ces dispositifs appliqués par le P.L.U. visent en effet à protéger les formes urbaines originales de ces secteurs, ainsi que les éléments de paysage qui les caractérisent.

TABLEAU DES EVOLUTIONS

Ardt	Nombre de secteurs au P.O.S.	Secteurs supprimés	Secteurs ajoutés	Nombre de secteurs au P.L.U.
6 <sup>ème</sup>	1	Rue de Nevers		0
7 <sup>ème</sup>	1			1
8 <sup>ème</sup>	2	Parc Monceau		3
9 <sup>ème</sup>	2		Cité Malesherbes	3
10 <sup>ème</sup>	1			1
12 <sup>ème</sup>	4			4
13 <sup>ème</sup>	18			18
14 <sup>ème</sup>	21			21
15 <sup>ème</sup>	6			6
16 <sup>ème</sup>	40	Le Ranelagh (Sect. D)	Hameau Boileau	40
17 <sup>ème</sup>	4	Impasse Léger		3
18 <sup>ème</sup>	3			3
19 <sup>ème</sup>	7		Passage du Plateau	8
20 <sup>ème</sup>	13		Passage Boudin Cité Leroy Villa de l'Ermitage Villa des Vignoles Vignoles-Est	18
Total	123	4	8	129

- **des secteurs dits opérationnels, achevés ou en cours**, car régis par une intervention publique et de ce fait soumis à des règles particulières : ancienne Zone UO. du P.O.S. qui recouvre des secteurs tels que Beaugrenelle (15<sup>ème</sup>), Place des Fêtes (20<sup>ème</sup>) ou Riquet (19<sup>ème</sup>) les anciens Secteurs de Plans de masse ou les Zones d'Aménagement Concerté. Parmi ces territoires certains sont achevés et totalement réalisés, d'autres nécessitent d'être aménagés ou réaménagés (Les Halles), d'autres encore sont en cours d'aménagement (Paris Rive Gauche). La réflexion engagée dans le cadre de la révision du P.L.U. a conduit à analyser leur typologie, avec pour objectif de les soumettre aux règles de droit commun, tout en permettant une évolution ou modernisation de constructions à caractère parfois très particulier (constructions sur dalles, plans de masse ouverts, hauteurs importantes...) pour les opérations terminées, et une bonne mise en œuvre des opérations en cours non encore achevées (en particulier Paris Rive Gauche).
- **des secteurs nouveaux** à aménager sur des territoires de superficie importante, en particulier Clichy-Batignolles (17<sup>ème</sup>) et Paris Nord-Est (18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup>) sur lesquels les études urbaines et la mise en œuvre de constructions s'étaleront sur de nombreuses années. Les formes urbaines à mettre en œuvre sur ces territoires seront définies de façon concertée à travers des études de définition préalables, l'objectif étant de réussir au plan de l'architecture et du paysage à traduire la diversité et la mixité des fonctions nécessaires au bon équilibre d'un quartier de ville.
- **des secteurs dits "verts"** c'est-à-dire couverts par la zone urbaine verte. Dans ces secteurs, la préservation des espaces végétalisés et une bonne insertion des constructions dans l'environnement doivent être recherchées afin d'en pérenniser la vocation de loisir et de détente.
- **la zone GSU**, secteur spécifique disséminé sur tout le territoire parisien, destiné à l'accueil des équipements et services publics ou privés nécessaires au fonctionnement de la ville qui nécessitent des aménagements adaptés afin de favoriser leur insertion et leur développement harmonieux et durable.

## II.3.2 L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :

Les dispositions de cet article sont particulièrement importantes puisqu'elles traduisent le rapport qu'il convient d'établir entre le bâti et la rue et les espaces publics.

### II.3.2.1 La zone naturelle et forestière :

Les constructions, installations et ouvrages nouveaux prendront principalement place dans le périmètre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. L'implantation en bordure de voie n'est pas privilégiée puisque la meilleure insertion au milieu naturel est recherchée. L'article 6 de cette zone autorise, soit une implantation des constructions à l'alignement, soit en retrait de celui-ci, dans la continuité de la rédaction de l'article 6 de la Zone ND du POS.

### II.3.2.2 Les zones urbaines :

L'aspect de certaines rues et espaces publics a été, pour certains d'entre eux, perturbé du fait de nombreux retraites de constructions intervenues dans le temps, notamment suite à l'instauration de plans successifs d'alignement. Les espaces correspondant aux retraites d'implantation sont de gestion et d'entretien difficiles et les bâtiments frappés de servitudes d'alignement sont peu ou mal entretenus. Des prescriptions d'élargissement (servitudes d'alignement et réserves de voirie) ont aggravé le phénomène sur certains axes et sur certaines rues : les travaux à caractère confortatif ne pouvant être autorisés, certains propriétaires ont en effet laissé leur patrimoine se dégrader.

L'implantation à 6 mètres de l'axe des voies de moins de 12 mètres non bordées de filets a conduit à la production de configurations hétérogènes et chaotiques du plan des façades. La marge dite de reculement ne peut être incorporée au domaine public qu'après la mise en œuvre d'une construction nouvelle de sorte que la mise à l'alignement de ces voies n'est possible qu'au terme de la reconstruction de l'ensemble du bâti implanté à moins de 6 mètres de l'axe de ces voies.

Pour ces raisons, et en généralisant une démarche qui avait déjà été entreprise dans le cadre de l'élaboration du P.O.S. de 1977, puis de la révision générale de 1989, les servitudes d'alignement sont pour la plupart abandonnées, de même que la grande majorité des réserves pour élargissement de voies.

Ces principes s'imposent à tous les secteurs de Plan de Masse supprimés et intégrés dans la Zone Urbaine Générale ; il convient toutefois de noter que pour des secteurs tels que "Vignoles" et "Vignoles Est" (20<sup>ème</sup>), "Cité du Retiro" (8<sup>ème</sup>) ou "La Reine Blanche" (13<sup>ème</sup>), les prescriptions cartographiques du P.L.U. ont été utilisées pour encadrer de la façon la mieux adaptée l'évolution des constructions existantes ou les projets futurs et préciser, en particulier, l'implantation des constructions.

La même démarche a été adoptée pour les Z.A.C., que celles-ci soient achevées ou non.

#### **\* La zone urbaine générale**

Afin de mettre un terme à ses effets négatifs, l'implantation à 6 mètres de l'axe des voies de moins de 12 mètres est abandonnée au profit d'une implantation privilégiée à l'alignement de fait, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques.

Il en est de même à l'angle de deux voies. Le retrait d'alignement au droit des pans coupés pose les mêmes problèmes de traitement, d'aspect et de gestion de la partie de terrain demeurant privée.

La règle permet de tenir compte des particularités de l'environnement immédiat, en rendant possible une implantation en retrait pour assurer un raccordement satisfaisant avec les bâtiments voisins, de même que l'habitabilité et l'éclairage de locaux dans le cas de voies très étroites (avec une implantation pouvant être imposée à 3 mètres minimum de l'axe de la voie).

Cet article est complété par la possibilité d'autoriser des ruptures dans l'implantation lorsque le linéaire de façade sur rue est important ou que la création d'une échappée visuelle sur un espace intérieur le justifie ; dans ce dernier cas l'édification d'une clôture à l'alignement est, sauf exception, demandée. L'ajout de cette dernière disposition a pour objet de permettre d'autoriser des ouvertures sur des espaces intérieurs ou de créer des cours ouvertes intéressantes pour le paysage de la rue, ce qui n'était pas précisé dans la rédaction du règlement révisé en 1989.

Dans les secteurs de Maisons et villas : l'implantation des constructions est définie aux documents graphiques établis à l'échelle du 1/1000 et doit s'effectuer à l'intérieur des "Emprises de Construction Maximale"; ces emprises sont en général bordées d'un filet et complétées par des prescriptions (Espace libre à végétaliser ou Espace libre protégé) qui ont pour objet de préserver le caractère de ces secteurs. Les zones constructibles indiquées sur les plans annexes de la zone UL du P.O.S. ont été ainsi ajustées aux emprises bâties existantes et converties en Emprise Constructible Maximale (E.C.M.) afin de permettre le renouvellement des immeubles, par reconstruction ou extension modérée. Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans leurs limites.

#### **\* La zone urbaine de grands services urbains :**

Compte tenu de la spécificité de cette zone, les constructions futures se réaliseront sur de grandes emprises qui peuvent avoir des logiques de compositions particulières propres. Le marquage de l'alignement sera donc assuré, soit par le bâtiment projeté lui-même, soit par une clôture.

#### **\* La zone urbaine verte**

Dans cette zone se situent de nombreux équipements d'intérêt collectif, principalement à vocation sportive ou récréative. Le dispositif adopté impose, en matière d'implantation, la recherche d'une bonne insertion des futurs bâtiments dans le site.

#### II.3.2.3 Une prescription graphique nouvelle : l'Emprise constructible maximale

L'Emprise constructible maximale (E.C.M.) : Cette nouvelle disposition a pour objet d'encadrer de façon très précise et de limiter à la fois l'implantation et l'emprise des zones constructibles. Elle peut également comporter une indication de limitation de hauteur des constructions ou d'emprise au sol bâtie. Elle est traduite par une indication au document graphique et s'applique principalement dans les secteurs de Maisons et villas (ancienne Zone UL du POS), comme souligné précédemment. L'instauration de cette disposition réglementaire a en général pour objet de maintenir et de protéger des dispositions anciennes qui sont à l'origine de la qualité d'un bâti particulier. Il s'agit d'un nouveau dispositif créé par le P.L.U..

#### II.3.3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Les dispositions de l'article ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres intérieurs propres à un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des propriétés.

### II.3.3.1 La zone naturelle et forestière :

La marge d'isolement (distance de 6 mètres vis-à-vis du périmètre des enclos ou des concessions), de même que la possibilité éventuelle d'adossement à des héberges dans les Bois, n'ont pas été maintenues du fait de l'instauration de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. Ces périmètres sont représentés graphiquement. Ils localisent donc l'implantation des futures constructions.

De ce fait la recherche d'une bonne insertion dans le milieu est demandée sans que des règles métriques précises relatives à l'implantation des constructions soient imposées.

### II.3.3.2 Les zones urbaines :

#### **\* La zone urbaine générale :**

En zone urbaine générale, pour tous les terrains ou parties de terrain riverain d'une voie publique ou privée, les constructions à édifier à l'intérieure d'une bande E doivent être en principe implantées en limites séparative. L'épaisseur de cette bande E qui était de 20 mètres au P.O.S. est maintenue. Une disposition qui vise à améliorer le raccordement entre les constructions existantes et les constructions nouvelles pour favoriser une bonne insertion des constructions dans le bâti avoisinant a toutefois été ajoutée pour permettre d'améliorer le raccordement avec des immeubles d'épaisseur inférieure.

Si l'obligation d'implantation en limite séparative est la règle, il peut y être toutefois dérogé, pour certaines configurations urbaines, en cas de risque d'atteinte grave portée à l'aspect du paysage urbain (composition urbaine discontinue préexistante) ou pour permettre de créer une échappée visuelle justifiée sur un espace libre intérieur.

La règle antérieure d'implantation en limite séparative a donné lieu à un certain nombre de recours contentieux, en raison de l'incertitude qui pesait sur l'interprétation qui pouvait être donnée à la notion de vue principale (façades comportant des vues principales). Le dispositif adopté la clarifie en définissant précisément la notion de façade comportant des "baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales".

Les principes d'implantation sont par ailleurs simplifiés avec trois options possibles :

- en limite séparative dans la bande E, en fonction de l'implantation des bâtiments voisins, (sauf indication contraire au document graphique),
- à 6 mètres de la limite si la façade comporte des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales,
- à 2 mètres si la façade comporte des baies d'une autre nature (le P.O.S. exigeait 3 mètres).

Afin de favoriser la réhabilitation des immeubles en cas de réorganisation des locaux sur un terrain, une nouvelle disposition permet d'admettre les changements de destination dans les bâtiments non conformes à ces règles, à condition que toutes les conditions soient réunies pour garantir l'hygiène, la sécurité, l'éclaircissement et l'habitabilité des constructions.

Dans le cas où des servitudes privées entre parcelles seraient instituées, la distance minimum retenue est de 2 mètres (au lieu de 1,90 mètre dans le POS). Par ailleurs le droit de vue est remplacé par la notion de servitude contractuelle d'implantation.

La question des clôtures, qu'il s'agisse de clôtures sur voies ou en limites séparatives, est traitée à l'article 11 et non plus à l'article 7.

Enfin les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux terrains concernés par une "Emprise constructible maximale", dont les caractéristiques figurent au document graphique.

Dans les secteurs de Maisons et villas, la prescription d'"Emprise de Construction Maximale" permet, de même que pour l'article 6, de préciser l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui est ainsi précisée aux documents graphiques ; deux exceptions sont à noter pour le lotissement de la Villa de Montmorency et celui de la Villa des Ternes pour lesquels des dispositions particulières en matière d'emprise sont reprises dans le règlement (article UG. 9.2).

**\* La zone de grands services urbains :**

Compte tenu de la nature des programmes de construction pouvant être implantés dans cette zone (services, grands équipements...) et des raccordements éventuels nécessaires au bâti existant, le dispositif de la bande E s'applique également.

Les dispositions retenues en matière de vue sont sensiblement identiques à celles de la zone urbaine générale.

**\* La zone urbaine verte :**

Afin d'autoriser des constructions en accord avec le caractère de la zone, la bonne insertion des constructions dans le paysage environnant doit être recherchée, sans que des distances particulières par rapport aux limites séparatives soient exigées ; l'adossement à des murs-pignons existants est possible sauf sur le domaine public fluvial.

### II.3.4 La distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété (article 8) :

Dans le P.L.U., cette distance se mesure horizontalement et perpendiculairement à la façade. Elle est appelée "prospect".

#### II.3.4.1 La zone naturelle et forestière :

La faible densité de construction dans cette zone ne nécessite pas de normer l'implantation des constructions en vis-à-vis ; la recherche de la meilleure insertion dans le milieu naturel est exigée.

#### II.3.4.2 Les zones urbaines :

L'article 8 du P.O.S. n'a pas donné lieu à des difficultés d'application. Néanmoins l'absence de distance minimale entre bâtiments ou façades en vis-à-vis d'un même bâtiment n'a pas permis, dans certaines configurations, d'optimiser les conditions de salubrité.

La notion de largeur de vue, absente dans certains secteurs ou zones (en particulier zone UC couvrant les quartiers centraux), alors que l'exigence était forte dans d'autres secteurs (6 mètres), conduit à adapter la règle.

Sur les territoires des anciens secteurs de plan de masse ainsi que dans les zones d'aménagement concerté, les règles d'implantations s'appliquent conformément à la règle générale, à l'exception de certaines configurations particulières jugées intéressantes du point de vue de la morphologie et qui figurent aux documents graphiques à travers des prescriptions localisées (V.E.C., E.L.V., ...).

#### **\* La zone urbaine générale :**

Comme dans le P.O.S., le prospect minimal est fixé à 6 mètres pour des façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales.

Dans le cas de façades comportant des baies d'une autre nature, une distance minimale de 3 mètres est prescrite, alors qu'aucune distance minimale n'était précédemment exigée.

Enfin, une distance minimale de 3 mètres peut également être exigée dans le cas d'espaces interstitiels réduits entre constructions même ne comportant pas de baies ou d'ouvertures ; cette dernière disposition a pour objet d'éviter la mise en œuvre d'implantations non souhaitables sur le plan de la salubrité et de l'hygiène publique.

Afin de faciliter la mise en œuvre de construction de logements ou d'autres destinations en tissu constitué dense, la largeur de vue est fixée de façon uniforme à 4 mètres.

Des possibilités analogues à celles qui sont introduites à l'article 7 sont ouvertes aux changements de destination.

Dans les secteurs de Maisons et villas, sauf exceptions figurant aux documents graphiques justifiées par des configurations de parcelles de petites dimensions autorisant des implantations particulières, les règles de la Zone Urbaine Générale s'appliquent.

#### **\* La zone urbaine de grands services urbains :**

Comme dans la zone UG, le prospect minimal est fixé à 6 mètres pour des façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales.

Dans le cas de façades comportant des baies d'une autre nature, une distance minimale de 3 mètres est demandée alors qu'aucune distance minimale n'était précédemment exigée.

#### **\* La zone urbaine verte :**

La bonne insertion des constructions est privilégiée, ainsi l'aspect architectural et les conditions de desserte et de sécurité régissent-ils les distances et rapports de hauteur entre les bâtiments.

### **II.3.5 L'emprise au sol des constructions (article 9) :**

L'article 9 a pour objet de définir la surface maximale de terrain couverte par les constructions.

#### **II.3.5.1 La zone naturelle et forestière :**

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, il est prévu, selon les cas :

- que l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ne soit pas augmentée de plus de 3 %,
- que l'emprise au sol des constructions ne puisse dépasser une valeur fixée par le document écrit du règlement.

Le dispositif ainsi adopté prend en compte des nouvelles dispositions légales prévoyant que les règles d'emprise au sol des constructions seront fixées dans les S.T.C.A.L. pour assurer une constructibilité raisonnée de ces emprises.

Hors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, un dispositif spécifique prévoit la possibilité d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes seulement

lorsque des motifs d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation ou de sécurité imposent la mise aux normes des bâtiments. Le dispositif adopté traduit la volonté de protéger ces espaces et paysages et le souhait de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les règles ainsi fixées dans cet article diffèrent du P.O.S. dans la mesure où ce dernier traitait principalement dans l'article 13 (relatif aux espaces libres) la gestion des relations entre le bâti et les espaces libres et ignorait l'objectif de limitation de l'imperméabilisation.

#### II.3.5.2 Les zones urbaines :

Les dispositions définissant et réglementant les emprises d'espaces libres sont énoncées à l'article 13 et commentées en partie II-6.

Dans les secteurs de Maisons et Villas : les coefficients d'emprise au sol sont supprimés dans la très grande majorité des secteurs compte tenu des précisions apportées par les Emprises constructibles maximales (E.C.M.) Subsistent dans quelques secteurs des coefficients d'emprise au sol indiqués graphiquement sur des parties de terrain en bordure de voie pour permettre aux propriétaires de modifier librement les bâtiments annexes qui y existent sans diminuer la surface des espaces libres. Ils sont mentionnés aux plans de détail. Deux exceptions concernent le Secteur de la Villa de Montmorency et celui de la Villa des Ternes pour lesquels les pourcentages d'emprise au sol (respectivement limités à 33 et 30%) sont fixés par l'article 9 après avoir été rendus, le cas échéant, compatibles avec leur cahier des charges.

#### II.3.6 La hauteur des constructions (article 10)

Cet article réglemente la hauteur des constructions à la fois sur un plan général (silhouette et paysage de la Ville), mais aussi sur voies et en cœur d'îlot (hauteurs et gabarits-enveloppes des bâtiments).

Les cotes fixant les hauteurs s'attachent, dans le cas général (sauf secteurs Maisons et villas, E.C.M., ...) aux plans de nivellement d'îlot dont les modes d'établissement sont illustrés dans le règlement. Ces figures ont été établies en liaison avec des géomètres-experts de Paris.

##### II.3.6.1 La zone naturelle et forestière :

Le caractère des Bois justifie les contraintes fortes qui s'imposent, à la fois aux constructions existantes qui ne peuvent faire l'objet que d'une augmentation limitée de leur hauteur pour des travaux de mises aux normes, et aux constructions nouvelles qui ne peuvent comporter plus d'un rez-de-chaussée et un étage. Le choix de la fixation d'une hauteur limite maximum n'a pas été retenu puisque les projets de constructions nouvelles, qui ne peuvent s'implanter que dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, doivent être conçus dans l'objectif de la meilleure insertion possible au site particulier des Bois dans lequel ils s'implantent. Une quantification réglementaire des hauteurs admises ne pourrait permettre de satisfaire à cet objectif, qui exige la prise en considération au cas par cas des caractéristiques des sites.

##### II.3.6.2 Les zones urbaines :

Le plan général des hauteurs n'est pas, dans son principe et ses orientations, modifié par rapport à celui du P.O.S.. Il comporte un secteur central à 25 mètres et un secteur périphérique à 31 mètres ; certains secteurs opérationnels, reconduits pour la plupart de l'ancien P.O.S., possèdent des plafonds plus élevés (37 mètres) ; en outre certains secteurs, d'importance limitée, sont maintenus à 18 mètres.

Les fuseaux de protection générale du site de Paris, plus contraignants que le plan général des hauteurs, sont maintenus dans leurs principes et dans leur localisation. Leur typologie et leur représentation graphique ont cependant été modifiée de façon à en rendre la lecture plus facile et plus accessible. Un fuseau de protection supplémentaire a été instauré dans la partie Sud-Est du cimetière du Père Lachaise (20<sup>ème</sup> arrondissement) de façon à limiter les hauteurs des constructions à venir entre le mur d'enceinte et l'angle du Boulevard de Ménilmontant et de la rue de Bagnolet.

Des précisions en termes de possibilités de dépassement localisé des hauteurs sont apportées pour les bâtiments jouant un rôle de signaux architecturaux, du fait de leur fonction ou de leur usage. La pratique de l'instruction a en effet montré les lacunes que comportait le règlement du P.O.S. sur ce point.

Enfin pour les bâtiments existants non conformes au P.L.U., des possibilités de dépassements localisés par rapport aux règles de gabarit-enveloppe et de plafond, de même que de dépassement de hauteur des bâtiments existants, sont introduites de façon à permettre des mises aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation ou de sécurité (report en terrasse par exemple de chaufferies situées en sous-sol dans le cadre de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, réserves d'eau pour des immeubles de grande hauteur...) tout en veillant à l'aspect architectural. Une disposition étendant cette possibilité aux conditions d'habitabilité est également introduite dans certains secteurs d'aménagement pour favoriser la réhabilitation de bâtiments d'habitation.

Dans les anciens secteurs de Plan de Masse ainsi que dans les Zones d'aménagement concerté, les règles sont adaptées aux nouveaux dispositifs créés par le P.L.U.. Pour les opérations terminées, où le maintien de règles particulières de hauteur n'est pas justifié, certains travaux de mises aux normes (pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation ou de sécurité) sont en effet rendus possibles dans la règle générale sur les bâtiments existants. Des prescriptions localisées ont été mises en place sur des opérations présentant des volumétries et des éléments de composition urbaine intéressants (espaces libres ou végétalisés, liaisons piétonnières à conserver, volumétries particulières...). Il en est de même pour les opérations en cours d'achèvement.

**\* La zone urbaine générale :**

• Gabarits-enveloppes en bordure de voies :

Le gabarit-enveloppe applicable en bordure de rue est régi soit par la règle générale qui impose une hauteur maximale fonction de la largeur de la voie (voie sans filet), soit par un filet de couleur indiqué aux documents graphiques, qui détermine directement cette hauteur et la forme du couronnement. Ce dispositif précise l'implantation et la volumétrie maximale des projets en vue de conserver, compléter ou créer des formes urbaines ou des typologies particulières.

Le P.L.U. reprend les dispositions du P.O.S. précédent qui permettent d'imposer une réduction ou d'accepter une augmentation, par rapport à ces règles, de la hauteur des constructions le long des voies pour inscrire toute nouvelle réalisation dans une logique de composition urbaine cohérente et éviter de créer ou de laisser à découvert des pignons sur les immeubles contigus.

Les règles générales qui définissent les gabarits-enveloppes en fonction de la largeur des voies sont conçues pour être le plus proche possible des gabarits historiques parisiens. L'implantation à l'alignement de fait, notamment pour les voies de moins de 12 m de large, permet en outre de maintenir la cohésion du front bâti.

Dans le cas de nombreuses situations urbaines particulières cependant, les règles générales ne sont pas adaptées et le recours au filet de couleur s'avère nécessaire. Aux 310 km environ de voies bordées de filet dans le P.O.S., s'ajoutent environ 40 km de voies

supplémentaires. Comme dans le P.O.S., le P.L.U. distingue donc les voies comportant des filets, et les autres voies ou espaces publics.

#### les voies non bordées de filets

Afin de prendre en compte le caractère et la typologie des voies en fonction de leur largeur, la règle antérieure est adaptée. Le règlement nouveau distingue quatre types de gabarits en fonction de la largeur des voies :

- sur les voies les plus étroites (largeur inférieure ou égale à 8 mètres), un volume correspondant sensiblement à la hauteur d'un seul niveau (3 m), sous une pente à 45° destinée à ménager l'entrée de la lumière, est autorisé au-dessus de la verticale de façade fixée au prospect augmenté de 3 mètres (P+3),
- sur les voies de largeur supérieure à 8 mètres et au plus égale à 12 mètres, un volume légèrement plus élevé (4,50 m), sous une pente de rapport 2/1, est autorisé au-dessus de la verticale de façade fixée au prospect augmenté de 3 mètres (P+3),
- sur les voies de plus de 12 mètres et jusqu'à 20 mètres, un volume déterminé par deux obliques correspondant sensiblement à la hauteur de deux niveaux et limitées chacune à 3 mètres est autorisé au-dessus d'une verticale fixée au prospect augmenté de 2 mètres (P+2), comme dans le règlement précédent,
- sur les voies de plus de 20 mètres, les dispositions précédentes sont reprises avec un volume supérieur du gabarit-enveloppe inscrit dans un quart de cercle de rayon de 6 mètres, au-dessus d'une verticale fixée au prospect augmenté de 2 mètres (P+2).

La modulation de ces gabarits-enveloppes en fonction de la largeur des voies permet une meilleure prise en compte du paysage et de la typologie des bâtiments existants rencontrés. Il convient toutefois de souligner qu'il s'agit de gabarits-enveloppe qui ne constituent qu'une volumétrie maximale possible à ne pas dépasser mais qui n'imposent pas un profil ou un type particulier d'architecture ou de couverture.

#### les voies à filets :

Le filet est utilisé principalement pour concrétiser les intentions d'urbanisme suivantes :

- protéger des séquences basses sur des voies larges dans le cas de tissus de petite échelle,
- préserver la hauteur des constructions basses à l'entrée des voies étroites (villas, impasses),
- maintenir une hauteur de façades importante sur des voies étroites pour protéger notamment des formes urbaines de l'ancien régime (médiévales, 17ème, 18ème siècles) dans les quartiers centraux,
- maintenir une hauteur et un environnement homogènes sur des ensembles constitués : percements des avenues haussmanniennes, lotissements, places etc.
- poursuivre une urbanisation contrôlée sur les voies de largeur importante (supérieure à 20 mètres).

La légende des documents graphiques et l'article 10 des zones UG. et UGSU. rendent possible l'utilisation d'un nombre important de filets de couleur : il existe en effet 9 hauteurs de verticale auxquelles correspondent 9 couleurs différentes (rose, kaki, vert, orange, violet, bleu clair, noir, gris ou bleu marine) et 6 formes de couronnement (5 en zone UGSU) auxquelles correspondent 6 natures de filets (trait continu, trait pointillé, hachure, tireté court, tireté long, tireté mixte). Les couronnements comportent des modulations relativement fines des dispositions qu'il est possible de retenir, soit pour protéger un ensemble de qualité s'inscrivant dans le paysage, soit pour permettre une évolution possible du bâti existant.

En outre, sur certains tronçons de rues, un « filet de fait » (marron foncé) est instauré pour prescrire une hauteur de verticale identique à celle de la façade des bâtiments existants. Il s'agit là de protéger le paysage caractéristique de certaines séquences bâties ou de certaines rues, en complément des filets de couleur, et souvent de maintenir la diversité des hauteurs des bâtiments existants. Ce filet marron qui reconduit la hauteur des façades existantes est un outil nouveau de protection des formes urbaines : il n'existait pas dans le P.O.S.

Dans tous les cas la présence des filets vise à assurer la protection du paysage urbain tout en favorisant un renouvellement urbain de qualité.

- Gabarits-enveloppes à l'angle des voies et sur les terrains traversants :

La règle va dans le sens d'une simplification et a pour objectif de permettre une expression architecturale de marquage des angles de rues dans la tradition parisienne. C'est ainsi que le gabarit-enveloppe applicable dans la bande E de la rue la plus large peut être prolongé dans l'épaisseur de celle-ci sur la voie la moins large. Cette disposition permissive, applicable également aux terrains traversants, doit cependant être mise en relation avec l'aspect des voies et des quartiers.

- Gabarits-enveloppes en limites séparatives :

La règle précédente comportait des dispositions qui rendaient difficiles l'implantation de constructions en limites séparatives et la création d'espaces intérieurs en cœur de parcelles ou de terrains. La hauteur constructible en limite séparative était en effet limitée à 6 mètres au maximum lorsqu'il n'existe pas de possibilités d'adossement, ce qui limitait, au droit de courettes ou dans le cas de rupture ou de décalage de hauteur des constructions voisines existantes, la possibilité d'implanter des constructions en limite séparative.

L'évolution de la règle, qui offre des possibilités d'adossement plus importantes au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative, va dans le sens d'une meilleure prise en compte des cœurs d'îlot et de leur occupation pour l'aménagement d'espaces intérieurs de qualité.

Ces dispositions, applicables en relation avec celles de l'article 13, sont largement inspirées des règles adoptées par modification du P.O.S. dans le secteur du Faubourg Saint-Antoine et dont l'application a été favorable aux objectifs aujourd'hui recherchés.

- Gabarits-enveloppes en vis-à-vis sur un même terrain :

L'application des dispositions précédentes n'a soulevé de difficultés particulières qu'en matière de définition de la nature des vues (vues principales ou secondaires). Cette notion est importante puisque les hauteurs en vis-à-vis de façades sont fonction de la nature des vues ouvertes sur celles-ci.

La notion de baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales pour l'attache des gabarits-enveloppes est introduite dans le but d'explicitier l'objectif, qui est d'offrir un éclaircissement correct aux locaux à usage d'habitation ou de travail.

La règle, variable sur le territoire parisien suivant les zones, pour ce qui est de la hauteur en vis-à-vis, est harmonisée en zone urbaine générale au prospect augmenté de 3 mètres (P+3).

Par ailleurs, la notion de prospect moyen est réécrite, pour une meilleure compréhension et pour des facilités d'application, sous une forme plus simple.

Dans les secteurs de Maisons et villas, l'objectif recherché est en général de protéger des ensembles qui sont pour une grande partie l'héritage d'opérations de lotissement conçues

suivant des règles de composition architecturale précises qui donnent à ceux-ci leur cohérence. Le règlement de la zone UL distinguait plusieurs types de gabarits-enveloppes selon le type de formes urbaines concernées et la cotation ou non des zones constructibles. Afin d'unifier cet ensemble réglementaire complexe, ils sont remplacés par des règles de hauteur attachées aux filets de couleur indiqués en limite des Emprises constructibles maximales (E.C.M.).

La hauteur maximale des constructions est désormais mieux ajustée à la hauteur du bâti existant, notamment à son couronnement. Afin de tenir compte de la faible largeur du parcellaire de ces secteurs, le point d'attache des gabarits-enveloppes en bordure de voie reste pris au niveau du trottoir (ou à défaut du sol de la voie), à l'alignement (ou à l'alignement de fait de la voie privée) et au droit du milieu de la façade de la construction. Compte tenu de l'ajustement des E.C.M. aux emprises bâties existantes, l'horizontale de ces gabarits enveloppes s'applique désormais sur toute la profondeur des E.C.M. sans qu'il soit besoin de prescrire une norme supplémentaire en limite séparative. Toutefois, de nombreuses constructions annexes à l'habitation sont plafonnées en hauteur afin de permettre leur reconstruction dans des limites raisonnables.

En vis-à-vis à l'intérieur d'une même E.C.M. s'appliquent les dispositions générales de hauteur des constructions en vis-à-vis sur un même terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles ou ensembles d'immeubles protégés en raison de leur qualité patrimoniale (servitude de Bâtiment Protégé) ou paysagère (servitude de Volumétrie Existante à Conserver).

Les dispositions particulières applicables à la Villa Montmorency (16<sup>ème</sup> ardt.) et à la Villa des Ternes (17<sup>ème</sup> ardt.) ont été maintenues afin de préserver la diversité d'implantation et d'emprise des constructions existant dans ces secteurs. Aucune E.C.M. n'est mentionnée sur les plans de détail correspondants. L'implantation et la hauteur maximale des constructions y sont régies par les dispositions générales du règlement, à quelques adaptations mineures près pour tenir compte de la faible hauteur des immeubles existants.

#### **\* La zone urbaine de grands services urbains :**

Les dispositions de la zone urbaine générale sont sensiblement reprises à l'exception de la règle applicable sur un même terrain ; en effet, la hauteur applicable en vis-à-vis d'un plancher comportant des baies éclairant des pièces principales est de P+4 (prospect augmenté de 4 mètres). Cette dernière disposition est justifiée par le caractère de cette zone, orientée vers l'accueil de constructions dédiées à l'activité logistique.

#### **\* La zone urbaine verte :**

Compte tenu du caractère de la zone, les règles de hauteur sont exprimées de façon très simple (respect des plafonnements de hauteur pour les constructions neuves et limitation des hauteurs au maximum à la hauteur existante pour les extensions). Seules des règles plus précises sont prévues sur le domaine public fluvial. Elles visent à ce que les constructions ne dépassent pas le niveau du quai haut, sauf lorsque la dénivellation entre celui-ci et la berge est faible ou nulle.

### **II.3.7 Dispositions graphiques nouvelles :**

#### **\* Emprise constructible maximale (E.C.M.) :**

Cette disposition, qui a pour objet d'encadrer de façon très précise et de limiter à la fois l'implantation et l'emprise des zones constructibles (articles 6, 7 et 9), peut également comporter une indication de limitation de hauteur ou d'emprise au sol. Elle est traduite par une indication au document graphique et s'applique principalement dans les secteurs de Maisons et

villas (anciens lotissements de la Zone UL du P.O.S.). L'instauration de cette disposition réglementaire a en général pour objet de maintenir et de protéger des dispositions anciennes qui sont à l'origine de la qualité d'un bâti particulier.

#### **\* Emprise de constructions basses (E.C.B) :**

La prescription d'Emprise de constructions basses en bordure de voie, fondée sur l'article L.123-1 § 4° du Code de l'urbanisme, vise à améliorer le paysage de la rue en requalifiant les fronts bâtis et les abords des constructions. Elle n'existait pas dans le P.O.S..

Dans les tissus de faubourg, le tracé des voies parisiennes, est souvent altéré par l'implantation libre de constructions édifiées durant la 2<sup>ème</sup> moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, qui ont généré des ruptures dans les alignements qui ont produit des espaces non clos et difficiles à entretenir et à nettoyer. Ces retraits comportent parfois des aménagements ou des édicules techniques mal intégrés au paysage, ou ont été transformés en aires de stationnement. Les bâtiments qui les bordent, généralement en bon état et élevés, ont, dans la majorité des cas, été construits après 1950. Il est donc peu probable qu'ils fassent l'objet d'une opération de démolition-reconstruction dans un avenir proche.

La prescription d'Emprise de constructions basses (E.C.B.) vise à restituer la perception de l'alignement des voies en masquant les renforcements inopportuns. Elle impose de traiter convenablement ceux-ci, en restituant à la voie un front bâti de hauteur limitée (un ou, plus rarement, deux niveaux), et assurer son raccordement soigné avec le bâti des propriétés voisines.

Par son action réparatrice, cette mesure doit favoriser l'implantation de bâtiments bas répondant à des besoins divers : commerces si le caractère de la rue s'y prête, locaux pour la collecte sélective des déchets ou pour le remisage des vélos et poussettes, locaux de gardiennage...

Sa mise en œuvre nécessite la création de surfaces hors œuvre supplémentaires. Celles-ci ne peuvent être réalisées sur des terrains surdensitaires, que si une réduction équivalente des surfaces existantes est opérée.

Si la possibilité de construire dans l'emprise concernée n'est pas utilisée, le règlement prévoit d'imposer un traitement végétalisé fermé par une clôture (comme dans les Espaces libres à végétaliser). L'emprise conserve néanmoins sa constructibilité pour une éventuelle réalisation ultérieure de bâtiments bas.

Il y a lieu de noter que les parties de terrains concernées appartiennent soit au domaine privé soit au domaine public de voirie. Les modalités de mise en œuvre seront différentes : si la partie de terrain grevée se situe au-delà de l'alignement et appartient au domaine privé, aucune autre procédure n'est nécessaire ; si l'emprise grevée se situe en deçà de l'alignement, il conviendra de procéder au déclassement de l'espace de voirie et à sa cession préalablement à la réalisation des travaux.

#### **\* Hauteur maximale des constructions :**

Cette prescription nouvelle permet de fixer graphiquement la hauteur maximale des constructions, dans des configurations où il est justifié qu'elle soit différente de celle qui résulterait des règles générales de l'article 10. Selon le cas, la hauteur fixée peut être inférieure ou supérieure à la hauteur issue de ces règles. D'usage très restreint, cette prescription peut trouver à s'appliquer, localement, dans des secteurs du renouvellement urbain dont le tissu s'accommode mal de l'application des règles générales de hauteur.

## **II.4 – l’aspect des constructions et protection du patrimoine et du paysage (article 11)**

### **II.4.1 L’aspect des constructions :**

La première partie de l’article 11, qui traite de ce thème, fait l’objet de nombreux compléments pour apporter des corrections à la rédaction du règlement antérieur qui présentaient des manques ou des insuffisances. La possibilité d’exprimer une création architecturale contemporaine, sur les bâtiments existants, comme sur les bâtiments à construire est désormais affirmée.

Dans les anciens secteurs de Plan de Masse ainsi que dans les Zones d’aménagement concerté, les dispositions de l’article 11 des zones urbaines viennent compléter les différentes règles figurant aux documents graphiques pour ce qui est de l’aspect extérieur des constructions. Certains ensembles méritent d’être préservés dans leur composition d’origine, d’autres doivent être réhabilités avec de possibles évolutions à caractère contemporain, d’autres encore nécessitent des interventions plus lourdes pouvant aller jusqu’à des démolitions-reconstructions. Selon le zonage appliqué, des dispositions particulières ou des prescriptions graphiques plus précises y sont appliquées.

#### **II.4.1.1 La zone naturelle et forestière :**

Cette zone est entièrement protégée par la législation relative aux Sites Classés. A ce titre les travaux soumis à permis de construire ne peuvent être autorisés qu’avec accord ministériel après avis de la Commission Départementale des Sites.

Tous les projets sont soumis à un examen attentif, notamment en ce qui concerne leur aspect extérieur. Le règlement de la zone est établi en conformité avec cette protection. Il y privilégie en particulier la bonne intégration des constructions, installations et ouvrages au milieu naturel, en accord avec le caractère de la zone.

#### **II.4.1.2 Les zones urbaines :**

##### **\* La zone urbaine générale :**

Dans une ville constituée comme Paris, il convient de distinguer les interventions sur les bâtiments existants et les constructions nouvelles.

- **les bâtiments existants :**

Les orientations réglementaires visent, à travers des demandes d’autorisation d’urbanisme diverses (ravalements, déclarations de travaux...) à faire porter l’attention des pétitionnaires sur l’intérêt patrimonial des bâtiments sur lesquels ils interviennent. Des améliorations très sensibles peuvent en effet être apportées sans que celles-ci conduisent à des surcoûts financiers importants et l’intégration d’éléments ou d’accessoires techniques nouveaux doit être étudiée. La mise en œuvre correcte d’une opération de ravalement doit en effet permettre de redonner à un bâtiment une bonne lecture de sa qualité et de sa composition architecturale.

- les constructions nouvelles :

Elles sont décrites dans leur typologie et dans les différents registres qui les composent (soubassement, façade, couronnement). Les règles visent à prendre en compte l'architecture des bâtiments voisins sans pour autant rechercher un mimétisme architectural qui pourrait être qualifié de pastiche. L'architecture contemporaine doit en effet pouvoir s'exprimer. La hauteur des rez-de-chaussée, très importante pour une bonne lecture des façades, est généralement fixée à 3,20 mètres minimum sous poutre ou sous linteau, disposition nouvelle qui a pour objet d'éviter un effet d'écrasement des soubassements par rapport aux façades en élévation.

L'accent est également mis sur les superstructures, les accessoires techniques et les terrasses pouvant être végétalisées.

- Les rez-de-chaussée, les devantures :

Ceux-ci font l'objet d'un développement particulier qui était pratiquement inexistant dans le règlement du POS. Une attention particulière est portée au respect de l'alignement, à la bonne lecture du plan des façades, à leur dispositif de fermeture diurne et nocturne et à l'aspect des devantures. Un certain nombre de recommandations sont données pour les devantures, qu'il s'agisse de devantures à intégrer à des bâtiments existants ou à des bâtiments neufs.

- Les saillies :

Les dispositions retenues sont très proches de celles qui sont appliquées depuis de nombreuses années. Il convient de noter toutefois que la saillie maximale des balcons ou parties de construction est ramenée à 1 mètre (au lieu de 1,20 mètre dans le POS) et que ce type d'ouvrage peut être refusé s'il est jugé incompatible avec l'aspect général de la voie.

Le P.L.U. reprend la possibilité, prévue dans le P.O.S. précédent, de prolonger de 3 m au maximum au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe la façade à l'angle de deux voies.

Les saillies d'ouvrages d'aménagement accessoires des constructions font l'objet d'une réglementation nouvelle dans la mesure où elles ne faisaient l'objet que d'un arrêté préfectoral ancien non intégré au POS. Le texte reprend globalement les principales dispositions de cet arrêté.

- Les clôtures :

Les clôtures sur rue ainsi qu'en limite séparative sont traitées alors que le règlement du P.O.S. ne visait que les clôtures interceptant des prospects liés à des contrats de vue ou de cours communes.

La recherche de transparence, d'ouverture et de continuité biologique entre les espaces libres est soulignée dans un souci de préservation de l'environnement.

**\* La zone urbaine de grands services urbains :**

La plupart des prescriptions relatives à la zone UG. sont reprises pour assurer une bonne transition volumétrique et architecturale des projets de construction en limite de la zone avec les constructions existantes ou à venir.

**\* La zone urbaine verte :**

Dans cette zone, où sont principalement implantés des équipements publics, s'appliquent des prescriptions d'ordre général qui visent à assurer aux constructions un aspect respectueux du caractère des lieux. Il est rappelé la possibilité d'interventions architecturales à caractère contemporain.

## II.4.2 La protection du patrimoine bâti et du paysage :

### II.4.2.1 L'évolution des mesures de protection :

#### La transposition des mesures de protection des architectures ordonnancées résultant d'actes anciens :

Le règlement du P.O.S. rendait opposable une partie des dispositions du Recueil d'actes administratifs et de conventions relatifs aux servitudes spéciales d'architecture, aux servitudes non-aedificandi et autres grevant les immeubles riverains de certaines places ou voies publiques établi en 1905 par M. Taxil, géomètre en chef de la Ville de Paris. Il ne précisait pas, cependant, la portée de cette opposabilité, ce qui rendait l'application du document particulièrement difficile.

Ce recueil rassemble des textes de toutes époques - ordonnances royales, décrets napoléoniens, contrats de ventes notamment - souvent complétés par des plans d'implantation des constructions et d'élévation des façades. Leurs dispositions ont été conçues pour régir l'édification d'ensembles architecturaux (dont certains n'ont d'ailleurs pas été réalisés conformément aux prescriptions qui les fondaient) et constituent en quelque sorte des plans d'aménagement. Ils mêlent par ailleurs à des prescriptions d'architecture des dispositions régissant l'usage des locaux à construire. Il convenait donc de les réinterpréter dans le langage réglementaire du P.L.U., en élaborant sur leur base des mesures de protection des ordonnancements qui ont subsisté jusqu'à nos jours.

A travers l'article 11 du règlement et un repérage par filets dans les documents graphiques, le P.O.S. rendait opposables 13 dispositions anciennes d'ordonnement de façades figurant dans le recueil Taxil. Des servitudes de jardinets d'alignement cités dans ce recueil étaient par ailleurs reportées dans les documents graphiques du P.O.S. sous forme de simples servitudes non aedificandi.

Ces mesures ont été transposées dans le P.L.U. selon des modalités qui assurent la cohérence d'ensemble des protections patrimoniales du document :

- aucune prescription particulière n'est inscrite sur les ordonnancements de façades qui sont aujourd'hui protégés au titre des Monuments Historiques : rue de la Ferronnerie (1<sup>er</sup>), place Vendôme (1<sup>er</sup>), rue des Colonnes (2<sup>ème</sup>), place des Victoires (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> : un bâtiment de cet ensemble, non protégé au titre des Monuments historiques, est inscrit Bâtiment protégé), place de la Concorde et rue Royale (8<sup>ème</sup>) ;
- des prescriptions de Bâtiments protégés s'appliquent aux ordonnancements de façades de qualité exceptionnelle : 2 tronçons de la rue de Rivoli (1<sup>er</sup>), place André Malraux (1<sup>er</sup>), rue de l'Elysée (8<sup>ème</sup>), abords de l'Opéra pour les parties non classées Monuments historiques (2<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup>), Place de l'Etoile (8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>) ;
- des filets de couleur adaptés à la hauteur des façades et à la forme des couronnements s'appliquent aux ordonnancements de façade de moindre qualité : abords de l'Hôtel de Ville (4<sup>ème</sup>), Rond-point des Champs-Élysées (8<sup>ème</sup>) ;
- les ordonnancements d'espaces libres (ensembles de jardinets) sont traités en Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) ; leurs clôtures font l'objet de mesures particulières énoncées à l'article 11 du règlement qui exigent le maintien des dispositifs d'origine (grilles ouvragées) : abords du Champs de Mars (7<sup>ème</sup>), abords du parc Monceau (8<sup>ème</sup>), Rond-point des Champs-Élysées et ses abords (8<sup>ème</sup>), abords du Bois de Boulogne (16<sup>ème</sup>), place de l'Etoile et avenue Foch (8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>).

## La transposition des mesures de protection du patrimoine bâti intégrées au P.O.S. dans les années 1990-2000 :

Dès 1991, un dispositif permettant de protéger des immeubles jugés intéressants, en imposant leur conservation, a été introduit dans le P.O.S. L'introduction de prescriptions de ce type, confortée par la Loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993, s'est poursuivie au cours des années 1990 et en 2000. La mise en œuvre de ce dispositif s'inscrivait dans une démarche sectorielle, qui procédait par modifications successives du P.O.S., intervenant chacune dans un quartier bien délimité. Les procédures introduisaient également des adaptations locales aux règles du P.O.S., plus ou moins profondes selon les cas, qui visaient à prendre en compte et à pérenniser les caractéristiques propres aux quartiers traités, notamment en matière de hauteur des bâtiments, de forme des couronnements, d'aspect des constructions, de densité bâtie et de destinations des constructions. Les sept "P.O.S. de quartier" ainsi créés, qui ont couvert une superficie totale d'environ 270 hectares, concernent les secteurs Montorgueil Saint-Denis (modification du P.O.S. approuvée en 1991), Butte-aux-Cailles (1992), Champs-Élysées et leurs abords (1992), Mouffetard-Arènes de Lutèce (1994), Grands Boulevards (1999), Faubourg Saint-Antoine (1998) et Montmartre (2000).

Toutes ces interventions réglementaires, à l'exception de celle intéressant la Butte-aux-Cailles, ont conduit à identifier, sur des plans annexes établis à une échelle plus fine que les documents graphiques généraux du P.O.S., des bâtiments ou des façades qui devaient être conservés (ou dont la conservation pourrait être imposée). Des dispositions, introduites dans l'article 11 du règlement, soumettaient à des conditions strictes les travaux entrepris sur les immeubles concernés afin qu'ils n'altèrent pas leur qualité. Ces règles comportaient, d'un quartier à l'autre, des variations qui visaient à prendre en compte le caractère spécifique des différents secteurs, mais qui résultaient aussi, pour une grande part, de l'étalement des études et des procédures de création des "P.O.S. de quartier" : créé par étapes successives, le dispositif souffrait d'une disparité réglementaire qui nuisait à la cohérence générale du document d'urbanisme et qui ne pouvait être maintenue dans le P.L.U..

Les servitudes de protection des "P.O.S. de quartier", en nombre variable selon les secteurs concernés, ont résulté d'études de patrimoine conduites par des spécialistes de l'histoire de l'architecture. Elles ont été soumises à enquête publique dans le cadre des procédures qui les ont rendues opposables. Les mesures de protection patrimoniale existant dans le P.O.S. avaient naturellement vocation à être intégrées dans le P.L.U..

Il convenait cependant que les modalités de cette intégration soient cohérentes avec les objectifs, les critères utilisés pour sélectionner les immeubles à conserver ainsi que la démarche menée dans le cadre de la révision sur l'ensemble du territoire parisien. Un examen approfondi a donc été mené, quartier par quartier, pour harmoniser les prescriptions préexistantes avec les mesures nouvelles introduites dans le document fixant notamment les conditions à respecter dans toute intervention sur les immeubles protégés.

Les principales adaptations qui ont été apportées, suite à cet examen, aux prescriptions patrimoniales des documents graphiques des "P.O.S. de quartier" sont les suivantes :

- suppression des plans annexes des "P.O.S. de quartier" et intégration des prescriptions localisées de protection du patrimoine dans l'Atlas au 1/2000 ;
- extension, dans un grand nombre de cas, à la totalité du bâtiment de la protection limitée dans le P.O.S. à sa façade sur rue, mesure qui favorisait la tendance connue sous le nom de "façadisme" ou, dans des cas exceptionnels, conversion de la protection en Élément particulier protégé;
- signalement, sans effet juridique et à titre d'information, sur les documents graphiques de la plupart des autres "façades protégées" du P.O.S., afin d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage, des architectes et des services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme sur l'intérêt d'engager un examen patrimonial avant d'élaborer un projet. La plupart des façades concernées, édifiées au cours de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, n'ont en effet pas été considérées comme suffisamment représentatives de la qualité

architecturale de cette période et n'ont donc pas paru nécessiter une protection d'ordre réglementaire dans le dispositif d'ensemble mis en œuvre par le P.L.U. ;

- conversion en Eléments particuliers protégés des verrières et passerelles protégées dans le Faubourg Saint-Antoine,
- transcription dans le P.L.U. de l'ensemble du volet patrimonial de l'ancien "P.O.S. de quartier" Champs-Élysées, dont les prescriptions qui s'y appliquaient (façades protégées notamment) ont été supprimées et remplacées par de nouvelles mesures de protection mises au point dans le cadre de l'examen global réalisé pour le P.L.U..

Le bilan de ces adaptations s'établit comme suit (sont recensées les parcelles comportant une ou plusieurs prescriptions concernées) :

Quartier	Nombre de parcelles concernées par					
	Immeubles à conserver	Façades à conserver	Autres éléments bâtis à conserver	Parcelles ou bâtiments protégés	Eléments particuliers protégés	Autres traitements (filets, signallements...)
	P.O.S.			P.L.U.		
Montorgueil Saint-Denis	103	43	0	130	0	16
Mouffetard Arènes de lutèce	150	37	0	170	0	17
Grands Boulevards	16	76	escaliers, passages, devantures (15 parcelles)	100	3	4
Faubourg Saint-Antoine	150	0	verrières, passerelles	150	13	0
Montmartre	360	173	clôtures	390	2	141
Total	779	329	-	940	18	178

Ce tableau ne rend compte que du devenir dans le P.L.U. de prescriptions figurant dans les anciens "P.O.S. de quartier". Il ne recense pas les nombreuses mesures de protection qui, suite au recensement général effectué sur l'ensemble du territoire, ont été introduites dans les quartiers cités. Les prescriptions protectrices issues du P.O.S. sont recensées par adresse, comme les nouvelles prescriptions, dans l'annexe VI du règlement.

Les mesures héritées du P.O.S., si elles s'inscrivent dans les orientations générales de la politique actuelle en matière de protection du patrimoine parisien, conservent une cohérence propre à l'échelle plus fine des anciens territoires où se sont appliquées les réglementations sectorielles de l'ancien document d'urbanisme. Elles demeurent ainsi lisibles à travers des critères spécifiques aux quartiers dans lesquels elles s'appliquent, à leur histoire et aux caractères qui font leur identité. Ces critères sont résumés ci-après, quartier par quartier.

### **1 - Ancien "P.O.S. de quartier" Montorgueil-Saint-Denis (2<sup>ème</sup> arrondissement) :**

Ce "P.O.S. de quartier" a été créé en 1991 pour accompagner la mise en voies piétonnes du quartier. Il couvrait le secteur délimité par les rues Etienne Marcel, du Louvre, d'Aboukir, Réaumur et le boulevard de Sébastopol, situé entre le Sentier, cœur de l'activité du textile et de l'habillement, et le quartier des Halles dont la vocation commerciale, ludique et résidentielle avait été affirmée par l'opération d'aménagement conduite dans les années 70 et 80.

Le long des axes de circulation périphériques sont édifiés des bâtiments du XIX<sup>ème</sup> siècle dans lesquels se sont implantées des activités. Au cœur du secteur, la trame parcellaire serrée datant des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles accueille des bâtiments plus anciens initialement destinés

à l'habitation. Leur transformation progressive à usage d'activité conjugée à leur manque de confort et à une vétusté importante ont conduit à définir des outils réglementaires visant à préserver ce bâti tant dans sa qualité architecturale que dans un mode d'occupation conforme à sa conception d'origine.

Les prescriptions patrimoniales qui sont intégrées au P.L.U. visent essentiellement à prendre en compte la diversité morphologique des ensembles urbains, qui offrent des paysages riches et caractéristiques, typiques des quartiers centraux, et qui se composent essentiellement :

- d'hôtels particuliers du XVII<sup>ème</sup> siècle,
- de nombreux immeubles de rapport du XVIII<sup>ème</sup> siècle,
- de séquences ordonnancées, témoignages des lotissements réalisés à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle,
- de bâtiments d'activité représentatifs de l'architecture métallique de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

### **2 - Ancien "P.O.S. de quartier" Mouffetard-Arènes de Lutèce (5<sup>ème</sup> arrondissement) :**

Les mesures de protection des immeubles qui sont reconduites dans le P.L.U. ont été instituées en 1994, à l'issue de deux procédures de modification du P.O.S., et après un examen détaillé de l'ensemble des immeubles constitutifs du paysage de la rue.

Le "P.O.S. de quartier" couvrait un territoire délimité approximativement, à l'Est par la rue Lhomond, au Nord par les rues de l'Estrapade, Clovis et du Cardinal Lemoine, à l'Est par la rue Monge en englobant les Arènes de Lutèce et leurs abords immédiats. Il comporte nombre de maisons anciennes, de belles demeures et de jardins privatifs évocateurs du Vieux Paris.

Les immeubles protégés par le P.O.S. en raison de leur intérêt historique ou paysager, qui demeurent protégés au titre du P.L.U., répondent aux critères suivants :

- ils composent un paysage pittoresque resté à la fois cohérent et complexe, le long des rues Mouffetard et des Boulangers, mais aussi le long de certaines voies adjacentes,
- ils sont représentatifs de l'architecture domestique des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles : implantation sur des parcelles étroites et profondes, hauteurs modérées, sobriété des façades, sans saillie et sans variation de couleurs, fenêtres de proportion verticale et régulièrement disposées, traitement traditionnel des combles et toitures...
- ils constituent un ensemble caractéristique des anciens tissus des premiers faubourgs de Paris.

### **3 - Ancien "P.O.S. de quartier" Grands Boulevards (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements) :**

Cet ancien "P.O.S. de quartier" couvrait les terrains bordant les 9 boulevards compris entre la place de la Madeleine et la place de la République, ainsi que les premiers îlots délimités par les rues adjacentes et les passages couverts avoisinants.

Les mesures de protection des immeubles et éléments du patrimoine architectural ont été instituées en 1992 sur la base d'un recensement établi par un groupe de travail associant notamment l'État, les Maires d'arrondissement, la Commission du Vieux Paris, les associations parisiennes et locales et des spécialistes de l'histoire de l'architecture.

Les prescriptions patrimoniales qui sont intégrées au P.L.U. satisfont aux critères suivants :

- prise en compte de la variété morphologique caractérisant le bâti des Grands Boulevards, qui se compose :

- d'une séquence Est plus ancienne : rythme parcellaire régulier ; paysage homogène ; nombreux immeubles du XVIII<sup>ème</sup> siècle ; représentativité significative de l'époque romantique du début du XIX<sup>ème</sup> siècle ;
- d'une partie Ouest plus marquée par les interventions du Second Empire et soumise, depuis, à des transformations importantes : modernisations, restructurations internes, reconstructions complètes au XX<sup>ème</sup> siècle... ;
- prise en compte des mesures de protection au titre des Monuments historiques, plus nombreuses dans la partie Ouest ;
- prise en compte de la fragilité et du caractère hétérogène du bâti, dont l'état de conservation s'avère plus dégradé dans la partie Est (copropriétés nombreuses).

Les mesures de protection intéressent en majorité des immeubles construits jusqu'en 1840 – situés surtout dans la partie Est ; elles prennent également en compte des bâtiments édifiés postérieurement, et notamment, en raison de leur grande qualité architecturale, des constructions monumentales du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

#### **4 - Ancien "P.O.S. de quartier" Faubourg Saint-Antoine (11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements) :**

Cet ancien "P.O.S. de quartier" couvrait un vaste territoire situé de part et d'autre de la rue du Faubourg Saint-Antoine, entre les places de la Bastille et Léon Blum, et dont les limites, complexes, passaient dans leurs grandes lignes par le boulevard Voltaire et la rue Sedaine au Nord, par les rues de Charenton et Moreau, l'avenue Daumesnil et la rue de Cîteaux au Sud.

Les mesures de protection des immeubles et éléments du patrimoine architectural ont été instituées en 1998 sur la base d'un recensement établi par un groupe de travail associant notamment les Architectes des bâtiments de France, des experts en histoire de l'architecture et les Maires des deux arrondissements concernés.

Les prescriptions patrimoniales qui sont intégrées au P.L.U. satisfont aux critères suivants :

- prise en compte de la diversité des architectures, par une sélection d'éléments représentatifs de l'éventail des époques et des styles du bâti du Faubourg, sans exclure les constructions modestes ;
- prise en compte des vestiges hérités de l'organisation urbaine du quartier, et en particulier des ensembles bâtis desservis par des cours ;
- prise en compte des édifices ou ensembles marquants dans le paysage, et en particulier des bâtiments constituant des repères aux angles des rues et aux ouvertures des passages ; considération particulière apportée aux irrégularités de hauteur du bâti sur rue, qui participe au caractère du quartier ;
- prise en compte, notamment, des témoignages les plus représentatifs de l'architecture industrielle liée aux métiers du meuble.

Les mesures de protection que le P.O.S. appliquaient aux cours remarquables sont pour la plupart intégrées dans les documents graphiques du P.L.U. sous forme d'Espaces libres protégés (E.L.P.).

#### **5 - Ancien "P.O.S. de quartier" Montmartre (18<sup>ème</sup> arrondissement) :**

Les mesures de protection des immeubles qui sont transposées dans le P.L.U. ont été instituées en 2000, après un examen minutieux de toutes les constructions du quartier. Confiées à un spécialiste des secteurs sauvegardés, les premières études ont donné lieu à l'établissement d'une liste de bâtiments à protéger élaborée entre 1992 et 1994, en concertation avec l'ensemble des services de la Ville concernés, le Service départemental d'architecture et du patrimoine de Paris et la Société d'histoire et d'archéologie de Montmartre. Cette liste a

ensuite été complétée pour tenir compte de signalements émanant de particuliers, d'associations et d'institutions représentatives du quartier.

Le "P.O.S. de quartier" était délimité par les boulevards de Rochechouart et de Clichy, les rue Caulaincourt, Custine, Ramey et de Clignancourt.

Le bâti de la Butte Montmartre compte quelques édifices d'intérêt exceptionnel, mais surtout un nombre important de bâtiments d'accompagnement qui jouent un rôle déterminant dans le paysage de la rue. Ne présentant pas tous un caractère architectural remarquable en eux-mêmes, ces bâtiments sont vulnérables : ils ont souvent une facture modeste, une faible hauteur et occupent des terrains de faible densité.

Les principaux critères qui ont régi la sélection des immeubles protégés réintégrés dans le P.L.U. sont les suivants :

- la qualité de l'élaboration architecturale,
- le rôle urbain de l'édifice : son importance dans la composition d'un alignement de façades, sa capacité à ménager une échappée visuelle vers Paris ou le haut de la Butte ou encore sa présence marquante en pointe d'îlot,
- la représentativité d'un type d'immeuble ou, au contraire, son incongruité,
- la signification sociale ou historique du bâtiment,

L'ensemble reflète la sédimentation des différentes phases de l'urbanisation de Montmartre et la grande variété de ses styles architecturaux, qui peut être caractérisée comme suit :

- au sommet de la butte, un certain nombre de maisons villageoises des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, de faible hauteur, aux façades enduites de plâtre ;
- le long des rues de Clignancourt, d'Orsel et des Abbesses et sur les coteaux jouxtant les boulevards de Clichy et de Rochechouart, des édifices de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle représentatifs de l'habitat populaire des faubourgs : immeubles souvent mitoyens, sans ornementation, de deux à quatre étages ;
- des bâtiments représentatifs de l'éclectisme historique du Second Empire, en pierre appareillée ou en plâtre ;
- des immeubles de style moderne de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et des années 1920, notamment avenue Junot.

#### ***6 - Le maintien du dispositif protecteur des ensembles pittoresques du 14<sup>ème</sup> arrondissement***

Le P.L.U. reprend les dispositions votées par le Conseil de Paris le 20 novembre 2001.

##### II.4.2.2 L'institution de nouvelles mesures de protection du patrimoine bâti dans le P.L.U. :

De nouvelles mesures de protection patrimoniales sont inscrites dans le P.L.U.. Elles sont le fruit d'un travail méthodique d'expertise dont l'ampleur a été rendue possible par la mobilisation de nombreux acteurs à l'occasion de la concertation organisée pour l'élaboration du P.L.U.. Le travail de repérage effectué par les riverains, des associations, sociétés historiques locales..., a en effet conduit à recueillir environ 4000 propositions de protections (immeubles, bâtiments, éléments intéressants...). Les sources documentaires disponibles sur le patrimoine parisien, dont notamment les études de certains quartiers réalisées par la direction de l'Urbanisme et l'Atelier Parisien d'Urbanisme, ont été par ailleurs systématiquement exploitées et complétées par des enquêtes et des reportages de terrain.

Le croisement de ces différentes sources a permis une connaissance plus étendue du patrimoine architectural de Paris.

En étendant le bénéfice des mesures de protection des "P.O.S. de quartier" et de la zone des lotissements (UL) à l'ensemble de Paris, le dispositif réglementaire de préservation du patrimoine est désormais plus homogène.

Au terme de l'expertise, plus de 4 000 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis font l'objet de deux types de dispositions réglementaires : les **Bâtiments Protégés et les Éléments Particuliers Protégés**. Ils ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti. La sélection des bâtiments proposés à la protection a été conduite par un groupe d'analyse placé sous la responsabilité du directeur du Département d'Histoire de l'Architecture et d'Archéologie de Paris.

Les protections retenues, dont ne font pas partie les éléments de décor intérieurs, l'ont été en fonction de trois critères principaux :

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.
- la cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage, au-delà des ordonnances monumentales de la capitale, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine parisien. La protection du paysage ne se réduit cependant pas à celle des façades mais les apprécie dans leur cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlot.
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

En revanche, les composantes les plus subjectives ou extensives de la notion de patrimoine ont été considérées avec prudence, qu'il s'agisse des « lieux de mémoire » ou d'ensembles pittoresques résultant de traitements accidentels et dérogeant aux règles urbaines. Ils n'ont été protégés par le règlement que dans le cas où ils recoupaient l'un des critères principaux historique, esthétique ou paysager. D'autres outils ont cependant permis leur prise en compte (traitements morphologiques, signalements) en évitant un surcroît de rigidité. De même, un délai de trente ans au-delà de la date de conception d'un bâtiment a été jugé nécessaire pour disposer d'un recul suffisant permettant de juger de l'intérêt patrimonial.

Les critères évoqués ci-dessus ont conduit naturellement à accorder une grande attention aux tissus urbains anciens du centre de Paris (du 1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup> arrondissements) non couverts par les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ceux-ci cumulent en effet un intérêt historique et paysager (notamment des séquences cohérentes des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles) ainsi qu'une fragilité liée à l'ancienneté du bâti. Ils représentent à eux seuls 65% des protections incluses dans le P.L.U.. Cette proportion doit toutefois être relativisée : si les quartiers du centre historique concentrent quantitativement beaucoup de protections, celles-ci concernent des parcelles en général étroites, issues d'un parcellaire très ancien, et couvrent en moyenne une surface moins étendue que celles des arrondissements situés au-delà de l'enceinte des Fermiers-Généraux.

Pour les tissus fragiles faubouriens, aux mesures de conservation des bâtiments pittoresques et emblématiques, s'ajouteront des mesures de préservation du paysage (filets et volumétries devant être respectés en cas d'évolution ou de reconstruction).

Du point de vue qualitatif, les protections envisagées couvrent un très large spectre historique, du XIII<sup>ème</sup> siècle jusqu'au début des années 1970 et la plupart des types de bâtiments représentés à Paris (bâtiments d'habitation, hôtels, gares, ateliers, bâtiments d'activités, immeubles de bureaux, marchés, réservoirs, entrepôts, locaux commerciaux, restaurants et cafés...). Leur diversité reflète la reconnaissance de nouvelles catégories de

patrimoine jusqu'ici insuffisamment prises en compte : l'habitat caractéristique des anciens villages et faubourgs de Paris, l'architecture industrielle, les opérations de lotissement spéculatives du XIX<sup>ème</sup> siècle, les grands courants esthétiques du XX<sup>ème</sup> siècle jusqu'à la période des « Trente Glorieuses »...

Chacun des nouveaux bâtiments protégés a fait l'objet d'une analyse dont les principaux éléments sont indiqués en marge de chacune des adresses du tableau des protections patrimoniales figurant à l'annexe VI du règlement. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du P.L.U. fondé sur la documentation existante, des visites, et des reportages photographiques. Leur mention en regard de chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des bâtiments protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

La rédaction de ces notices emprunte souvent aux très nombreuses études, catalogues d'exposition, publications scientifiques ou de vulgarisation de ces trente dernières années ayant pour thème le patrimoine parisien. Les ouvrages et études consultés pour l'élaboration des protections patrimoniales du plan local d'urbanisme est annexée au rapport de présentation du P.L.U.. La Ville remercie leurs auteurs pour la contribution apportée au travail de protection du patrimoine parisien.

Certaines parcelles non retenues pour une protection particulière font l'objet d'un signalement sans effet juridique qui figure à titre d'information sur les documents graphiques. Ce signalement permet d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage, des architectes et des services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme sur l'intérêt d'engager un examen patrimonial avant d'élaborer un projet.

#### II.4.2.3 Dispositions graphiques particulières :

- le Bâtiment protégé et l'Élément particulier protégé :

L'objectif de la disposition « Bâtiment protégé » est double : il s'agit à la fois de conserver un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur. La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés, de même que de supports publicitaires trop importants peut être refusée. Les conséquences d'une telle protection sont importantes pour le propriétaire puisque la démolition n'est admise qu'en cas de vétusté importante avérée.

L'Élément particulier protégé doit également être mis en valeur dans les mêmes conditions. La démolition ne peut être autorisée que de façon exceptionnelle, et en particulier dans le cas d'une trop grande vétusté.

- la Volumétrie existante à conserver :

La Volumétrie existante à conserver complète les dispositions précédentes en prescrivant la protection de la volumétrie de certains immeubles dont seules les caractéristiques de volume méritent d'être préservées. Des dispositions particulières du P.O.S. protégeaient la volumétrie de 49 ensembles bâtis :

- 40 groupements de constructions anciennes restés cohérents et significatifs, situés aux abords des Grands Boulevards et dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, étaient protégés par le dispositif de l'Ensemble Architectural Cohérent (E.A.C.), introduit en 1999 pour protéger, dans le front bâti d'une voie, des séquences de façades et de toitures caractéristiques, en imposant, pour toute intervention sur les immeubles qui la composent, le respect de la volumétrie existante, de la composition des façades et des formes de couronnement ;
- 9 immeubles ou ensembles d'immeubles remarquables situés dans des secteurs de hameaux, villas et lotissements de la zone UL des 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements étaient

assujettis à des dispositions analogues de maintien de la volumétrie existante suite à des modifications du P.O.S.

Les études menées dans le cadre de la révision du P.L.U. ont montré la nécessité de remplacer ces dispositifs par une prescription localisée qui permette de pérenniser, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain. Disséminés sur tout le territoire, mais principalement dans les anciens faubourgs, les immeubles concernés ont une hauteur et une implantation variables qui rompent avec la densité et l'aspect ordinaire du tissu environnant. Qu'ils soient de formation spontanée ou concertée, les dispositifs de l'implantation privilégiée dans la bande E et des gabarits-enveloppes ne permettent pas d'en préserver l'intérêt paysager.

Afin de conserver leur volumétrie dans ses caractéristiques générales, des dispositions particulières s'appliquent aux terrains sur lesquels est inscrite une Volumétrie Existante à Conserver (V.E.C.) au document graphique. Ces dispositions sont contenues dans les autres articles morphologiques du P.L.U.. Il y a donc interaction des mesures réglementaires.

- implantation et hauteur maximum des constructions  
Les dispositions des articles 6, 7, 8 et 10 ne s'appliquent pas lorsqu'elles ne permettent pas la conservation de la volumétrie existante instituée par V.E.C.
- aspect de constructions  
La volumétrie des immeubles doit être conservée dans ses caractéristiques générales. Dans le cas où elle présenterait un très haut degré de complexité, il peut être admis des adaptations volumétriques mineures à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairément des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.
- espaces libres et plantations  
La surface des espaces libres exigés ne peut réduire l'emprise des immeubles couverts par une prescription de V.E.C.

Des V.E.C. ont été inscrites sur les ensembles bâtis concernés au P.O.S. par des prescriptions d'Ensembles architecturaux cohérents. Après analyse, le nouveau dispositif a été appliqué à d'autres ensembles représentatifs de formes urbaines remarquables, par exemple dans l'ancien village de Charonne (20<sup>ème</sup> arrondissement).

L'examen des ensembles bâtis construits ces trente dernières années dans le cadre d'opérations d'aménagement a montré qu'il était justifié d'appliquer ce dispositif à certaines compositions urbaines contemporaines remarquables : ensembles présentant une cohérence paysagère harmonieuse (comme les immeubles situés face au parc de Bercy ou les bâtiments implantés autour du nouveau jardin de la porte d'Asnières) ou une composition urbaine très marquée (place Henri Frenay dans le quartier Chalon), ensembles caractérisés par une singularité des espaces intérieurs traversants ou de typologie proche des lotissements (îlot Gramat à proximité du parc André Citroën).

- L'emprise de constructions basses sur voie (E.C.B) :

L'objectif et les effets de cette disposition ont été présentés dans le § consacré à l'article 10.

## **II.5 – Les obligations en matière de stationnement (articles 12)**

Dans le cadre général de l'amélioration de la qualité de l'air et de la réduction de la circulation automobile, la maîtrise du stationnement constitue un outil majeur au service de la gestion des déplacements urbains. Le plan local d'urbanisme intervient dans cette politique à travers les dispositions du projet d'aménagement et de développement durable et celles du règlement (articles 3 et 12 et document graphique).

L'article 12 du règlement traite des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le principe général est le suivant : Pour favoriser l'usage des transports collectifs et réduire l'utilisation de la voiture en ville il faut traiter différemment le stationnement lié au domicile et le stationnement lié à l'emploi.

### **II.5.1 La zone naturelle et forestière**

Le dispositif relatif aux aires de stationnement est très restrictif dans cette zone. Il prend en compte les objectifs fixés par la Charte des Bois qui, dans la continuité du Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), vise à réduire la circulation automobile dans les Bois pour assurer une promenade tranquille et donner une priorité aux circulations douces.

La réalisation de parcs de stationnement pour véhicules automobiles en sous-sol est en conséquence interdite. Les aires de stationnement de surface peuvent être autorisées mais uniquement si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'assurer leur insertion dans le site..

Le stationnement des vélos et des poussettes est favorisé dans le respect des objectifs, exprimés dans la Charte des bois, d'amélioration de la desserte par les transports en commun, en particulier en renforçant ou prolongeant certaines lignes, et de mise en place de modes de transports alternatifs à partir des gares et des stations de métro par la création de navettes ou la multiplication de points de location vélos.

### **II.5.2 Les zones urbaines**

#### **\* La zone urbaine générale**

La possibilité d'un stationnement près du domicile doit être offerte pour permettre aux résidents de ne pas être obligés d'effectuer leurs déplacements domicile-travail en voiture. A cet effet, il faut également ne pas encourager la possibilité d'une offre stationnement près du lieu de travail, en particulier dans les secteurs très bien desservis par les transports collectifs.

Cette orientation est nettement différente de celle qui avait présidé à l'élaboration des règles du POS. Il avait été considéré comme nécessaire d'imposer l'aménagement d'un nombre minimum de places de stationnement pour toutes les destinations (avec toutefois une certaine souplesse pour les équipements publics et les établissements collectifs privés), dans le but de limiter la demande de stationnement sur voirie publique.

Le niveau élevé des normes pour l'habitation a conduit dans certains cas à des parcs sous-utilisés, du fait de la motorisation moyenne des ménages parisiens (0,5 voiture par ménage alors qu'il était obligatoire de réaliser au moins une place par logement) et, parfois, des ressources des occupants des logements sociaux qui les amènent à ne pas prendre en location des places disponibles et à garer leur véhicule dans la rue. Il a conduit également à l'utilisation

pour des besoins liés à l'emploi des places inutilisées des parcs résidentiels. De même les normes en matière d'aires de livraison et d'aires pour autocars étaient très exigeantes et ont conduit dans bien des cas à la création d'emplacements difficiles d'accès et non utilisés en pratique.

Lorsque des motifs d'urbanisme ne conduisent pas à interdire la réalisation ou l'extension de parcs de stationnement, la règle consiste à exiger un minimum de places pour l'habitation et, pour les autres destinations, à n'imposer aucune obligation.

Les interdictions de création ou d'extension de parcs de stationnement concernent :

- les parcelles desservies par les voies publiques, cartographiées sur le document graphique et choisies en fonction de leur faible largeur, inférieure à 8 mètres, de leur caractère piétonnier ou de la présence de linéaires commerciaux ; la réalisation de nouveaux parcs de stationnement débouchant dans ces voies serait de nature à porter atteinte à leur tranquillité ou à leur fonctionnement ; au sein de cet ensemble, les interdictions figurant au P.O.S. (Champs Elysées, certaines rues de Montmartre ou du quartier Mouffetard) ont été reconduites.
- les parcelles étroites disposant d'une largeur de façade inférieure à 10 mètres. En effet l'implantation à rez-de-chaussée d'accès de stationnement (rampes, portes, ..) sur les façades étroites entre en conflit avec la réalisation de halls d'accès confortables, de locaux de stationnement pour les vélos et les poussettes et de locaux de stockage des déchets. En outre une trop grande concentration de portes de garage nuit à la qualité esthétique des façades et donc porte atteinte au paysage des rues.

Ces deux dernières dispositions n'interdisent toutefois le maintien d'un parc résidentiel de stationnement existant dans le cadre d'une opération nouvelle. Ses caractéristiques doivent cependant être modernisées à cette occasion.

Pour l'habitation, une norme minimale est imposée. Son niveau a été fixé en tenant compte du taux de motorisation moyen des ménages, afin de contribuer à mieux adapter l'offre à la réalité. D'après les données du recensement de l'INSEE de 1999, ce taux est de l'ordre de 50 % (0,5 voiture par ménage en moyenne).

Il est apparu souhaitable de remplacer les deux règles du P.O.S. précédent (une norme de 1 place par logement et une norme de surface, en général 35 % de la S.H.O.N. d'habitation) par une seule règle, exprimée en fonction de la S.H.O.N. d'habitation. Cela s'avère plus simple, plus facile à contrôler au stade des permis de construire et évite d'imposer des obligations trop fortes aux programmes constitués principalement de logements de faible surface.

En s'appuyant directement sur le taux moyen constaté, la règle proposée dans le cadre de la concertation consistait à imposer une surface minimale des parcs de stationnement représentant environ 15 % de la S.H.O.N. d'habitation. Pour une surface moyenne de logement de 85 m<sup>2</sup> hors œuvre, cette règle conduisait à imposer environ une place de stationnement pour 2 logements. Des critiques ont été recueillies sur cette norme, jugée trop basse, notamment par rapport aux besoins des familles, et susceptible d'augmenter l'encombrement des rues si les maîtres d'ouvrage des constructions s'en tenaient au minimum réglementaire.

La norme retenue en définitive, tenant compte des besoins des familles et de la motorisation des ménages qui occupent des logements nouvellement construits, est de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'habitation, ce qui revient à porter de 15 % à 25 % le coefficient qui permet de déterminer la surface minimale des parcs de stationnement. Elle reste nettement inférieure à celle du P.O.S. précédent, surtout pour les programmes où les petits logements prédominent.

En outre, afin de ne pas imposer des contraintes architecturales trop fortes pour les petits programmes de logements, les programmes de moins de 1 000 m<sup>2</sup> d'habitation sont exonérés de cette obligation.

Cette norme ne s'applique pas aux foyers et résidences financés avec un prêt aidé de l'État, car dans ces établissements, le public accueilli est très majoritairement non motorisé, qu'il s'agisse des personnes âgées, des personnes en difficulté ou des étudiants.

Pour les autres destinations, aucune norme minimale n'est imposée, afin de ne pas aller à l'encontre de la politique de priorité aux transports les moins polluants. Aucune norme maximale ne peut toutefois être imposée pour des motifs de déplacements en l'absence, dans l'actuel plan de déplacements urbains de la Région d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) approuvé le 15 décembre 2000, de zones de restriction prévues par le Code de l'urbanisme.

Il appartient donc aux maîtres d'ouvrage de dimensionner les aires de stationnement en fonction de l'offre de transports collectifs, des possibilités techniques et des coûts de réalisation.

Les obligations des constructeurs en matière d'aires de livraison et de stationnement des autocars sont allégées pour tenir compte de la faible utilisation effective des locaux exigés par le P.O.S. et de la contrainte que des règles trop exigeantes font peser sur la réhabilitation des immeubles anciens, en obligeant à percer des ouvertures de grandes dimensions dans des façades qui n'ont pas été conçues à cet effet.

Des aires de livraison sont exigées pour les entrepôts quelle que soit leur surface, pour les surfaces de bureaux de plus de 2 500 m<sup>2</sup> et pour les surfaces de commerce, d'industrie et d'artisanat de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Le règlement n'impose pas d'obligation pour la réalisation d'aires de stationnement des autocars. Il exige des aires de dépôt pour les autocars pour les hôtels de plus de 150 chambres et les grands équipements accueillant un nombreux public.

Des locaux pour le stationnement des vélos et des poussettes sont exigés dans certains cas, l'objectif étant de favoriser le développement d'une offre privée de stationnement. Une norme minimum de 2,25 % de la surface hors œuvre nette des locaux est imposée pour l'habitation et les bureaux, avec une exonération pour les opérations de moins de 250 m<sup>2</sup>. Pour les autres destinations, la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes n'est pas normée ; elle doit tenir compte de la nature et du mode de fonctionnement de ces établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs. Les aires de stationnement ainsi exigées sont constituées d'un local clos de 10 m<sup>2</sup> minimum, situé en priorité en rez-de-chaussée des bâtiments.

Dans les secteurs de Maisons et Villas, les différentes normes existantes (selon les secteurs, de 1 à 2 places par logement) ont été supprimées afin, notamment de ne pas favoriser la circulation dans les voies de desserte.

#### **\* La zone urbaine de grands services urbains**

Pour les mêmes raisons que celles invoquées ci-avant pour les règles de stationnement de la zone urbaine générale, les règles concernant le stationnement des véhicules de cette zone n'imposent pas de normes pour les destinations qui y sont admises ; la réalisation d'un parc de stationnement ne doit pas être concernée par l'un des motifs d'interdiction cités ci-avant. L'habitation n'y étant admise que pour des conditions très restrictives (logements de gardiennage ou logements liés au fonctionnement des installations existantes), il n'y a pas lieu d'imposer des normes de stationnement.

Pour tous les établissements, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention ne font pas l'objet de normes adaptées aux besoins de l'établissement, mais celles-ci doivent être aménagées sur le terrain. En effet, les terrains de cette zone sont tous de grands terrains à l'intérieur desquels des aires de livraison peuvent être aménagées sans difficultés.

### \* La zone urbaine verte

Compte tenu de la vocation de cette zone qui vise à préserver et mettre en valeur la qualité de vie et les besoins de détente des citadins, tout en confortant les équilibres écologiques, le stationnement est soumis à de fortes restrictions, voire interdit. Les dispositions retenues limitent les aménagements aux seuls besoins de fonctionnement des installations autorisées dans cette zone et à condition que celles-ci ne soient pas ouverts au public.

Dans tous les cas, lorsque des aires de stationnement ou de livraison sont réalisées, elles doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

## **II.6 – Les obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (article 13), les zones vertes et les espaces boisés classés**

### II.6.1 Règles régissant l'aménagement des espaces verts dans la zone UG. (articles UG.13.1 à 13.3) :

Les dispositions de l'article 13 qui réglementaient au P.O.S. les espaces libres dans les opérations de restructuration des terrains ont été profondément remaniées afin d'augmenter, dans un souci de préservation de l'environnement, les espaces de pleine terre qui permettent de garantir la perméabilité des sols, d'améliorer par une présence végétale accrue la qualité du biotope (c'est à dire l'ensemble des éléments caractérisant le milieu considéré qui héberge une flore et une faune spécifique) et du cadre de vie des citadins.

Le dispositif de l'article 13, qui résultait de la révision partielle du P.O.S. de 1994, imposait une surface minimale d'espaces libres égale à la moitié de la partie du terrain situé hors de la bande E de 20 mètres de largeur. Pour le traitement de ces espaces libres sur son terrain, le constructeur devait opter pour l'une des deux possibilités suivantes : soit aménager en pleine terre et d'un seul tenant au moins 50% de la surface minimale susmentionnée, soit aménager la totalité de cette surface sur au moins 2 mètres de terre. Dans les deux cas, les espaces libres pouvaient être réalisés, pour le tiers de leur surface, sur la dalle-terrasse de constructions en élévation. La seconde solution, qui permettait de couvrir la totalité du sous-sol du terrain, a été très nettement préférée par les constructeurs, mais n'a pas toujours été mise en œuvre avec rigueur : couvrir tous les espaces sur dalle de 2 mètres de terre aurait généré des surcoûts et des difficultés techniques considérables, notamment pour réaliser les accès aux parcs de stationnement souterrains, par ailleurs le contrôle de l'application stricte des exigences réglementaires était particulièrement difficile. En conséquence, par manque de réalisme, le dispositif du P.O.S. n'a pas donné les résultats attendus, il a en fait favorisé l'imperméabilisation des sols et la production d'espaces verts sur dalle dépourvus d'une réelle qualité écologique et arboricole.

Le nouveau dispositif mis en place à travers l'article UG.13 du P.L.U. est, d'une part, plus exigeant du point de vue écologique. D'autre part, il prend mieux en compte les réalités de l'urbanisme et des techniques de construction. Les mécanismes utilisés s'appuient sur des orientations précises, qui sont les suivantes.

#### a) Augmenter les exigences en espaces libres :

L'épaisseur de la bande qui détermine la proportion d'espaces libres de constructions (50 % de la surface du terrain située au-delà d'une bande de terrain le long des voies) était de 20 mètres dans le P.O.S. précédent. Le fait de réduire l'épaisseur de cette bande à 15 mètres (bande Z) conduit à augmenter la superficie d'espaces libres exigibles.

L'augmentation est très sensible, en particulier, pour les terrains d'angle et pour les terrains riverains de plusieurs voies. Cette nouvelle disposition offre des potentialités plus intéressantes pour aménager des espaces plantés.

b) Exiger de la pleine terre dans (presque) tous les cas :

Le constructeur n'a plus la possibilité, comme dans le P.O.S. approuvé en 1994, de réaliser tous les espaces libres sur dalle. En effet, en dehors du cas où le terrain est situé entièrement dans la bande Z, le constructeur est tenu d'aménager en pleine terre 20 % de la surface située hors de cette bande (soit 40 % de la surface minimale d'espaces libres).

Il doit de surcroît réaliser des surfaces végétalisées complémentaires, soit en pleine terre soit par d'autres dispositifs, en quantité variable selon que son terrain se situe ou non dans une zone déficitaire en espaces verts.

c) Tendre vers un rééquilibrage écologique au niveau parisien :

Afin de rééquilibrer la qualité du biotope sur le territoire parisien, ces surfaces vertes complémentaires sont exigées en plus forte quantité dans un vaste secteur, dit "secteur de renforcement du végétal", qui est à la fois le plus densément bâti et le plus dépourvu d'espaces verts publics ou privés.

Ce secteur a été délimité par une étude réalisée à l'échelle de l'Iris (unité territoriale utilisée par l'INSEE, regroupant généralement plusieurs îlots bâtis), qui a pris en compte les principaux espaces végétalisés et voies d'eau existantes (la Seine et les canaux), affectés d'une aire d'influence en rapport avec leur impact sur l'environnement : bois et parcs de plus de 1 hectare (aire d'influence de rayon 200 mètres), autres espaces verts de plus de 1 hectare (150 mètres), espaces verts publics de surfaces comprises entre 1 hectare et 1 000 m<sup>2</sup> (100 mètres), espaces verts privés protégés (50 mètres), arbres d'alignement (5 mètres), plans d'eau et leurs berges, talus du boulevard périphérique (sans aire d'influence). Le "secteur de renforcement du végétal" est constitué de l'ensemble des îlots dont moins de 80 % de la surface est couverte par les espaces susmentionnés et leurs aires d'influence (Voir plan délimitant ce secteur dans l'Atlas général).

Afin de tendre vers un rééquilibrage des surfaces vertes dans Paris, la norme minimale déterminant les surfaces vertes complémentaires exigées par le P.L.U. est augmentée de moitié dans le "secteur de renforcement du végétal" : elle y est fixée à 15 % de la surface du terrain située hors bande Z (soit 30 % de la surface minimale d'espaces libres) ; elle est de 10 % sur le reste du territoire de la zone UG. (20 % de la surface minimale d'espace libres).

d) Développer des formes diversifiées de végétalisation :

Si elles sont réalisées au sol, les surfaces vertes supplémentaires sont astreintes à des caractéristiques garantissant un développement convenable des plantations (pleine terre ou le double de la surface en pleine terre en cas de choix de végétalisation sur dalle avec 0,80 mètre de terre). L'introduction du concept de "surface végétalisée pondérée" permet cependant de comptabiliser dans les surfaces normées des toitures, des terrasses ou des murs végétalisés (mais avec des exigences plus fortes en surface grâce à un jeu de coefficients de pondération), afin que se développent ces dispositifs de mise en valeur de l'élément végétal encore peu utilisés à Paris.

e) Exiger des plantations de qualité :

Les modalités de plantation des arbres et arbustes, qui figuraient au P.O.S. dans une annexe consacrée à la définition des termes utilisés dans le règlement, sont désormais incluses dans l'article 13 et ont donc valeur de prescriptions. Les exigences qu'elles formulent sont renforcées, notamment par l'obligation de planter des sujets ayant atteint une taille suffisante. Ces mesures sont étendues aux règlements de toutes les zones du P.L.U..

f) Prendre en compte l'occupation des terrains par le bâti existant, notamment quand il est protégé par le P.L.U. :

Lorsque les espaces libres existant sur un terrain ne respectaient pas les normes de l'article 13, le P.O.S. autorisait les interventions conservant le bâti existant à condition que les travaux n'aggravent pas la non-conformité de l'occupation du terrain avec ces normes. L'emprise au sol des constructions ne pouvait en aucun cas augmenter à l'issue des travaux.

Le P.L.U. apporte à ce dispositif des adaptations justifiées d'une part par l'augmentation des exigences que concrétisent les nouvelles normes (et donc par la plus grande fréquence des cas de non-conformité du bâti existant), d'autre part par la volonté de ne pas empêcher les évolutions du bâti qui ne diminuent pas les surfaces végétalisées.

Plutôt que de figer l'emprise au sol bâtie, l'article UG.13 garantit le maintien quantitatif de la "surface végétalisée pondérée" existant initialement sur le terrain, laquelle prend en compte les toitures, terrasses et murs végétalisés. Ainsi, lors d'une intervention conservant le bâti en place, un constructeur pourra réaliser une extension de faible surface, compensée par la végétalisation d'une terrasse ou d'une toiture. Ce mécanisme apporte aux possibilités d'intervention sur les constructions existantes un élément de souplesse propre à encourager la réhabilitation des immeubles et la restauration des bâtiments protégés par le P.L.U.. L'obligation que les espaces libres reçoivent un traitement de qualité sur le terrain complète cette disposition applicable aux travaux conservant les constructions existantes.

g) Prévoir les cas où la configuration des terrains ou de leur sous-sol interdit l'application des règles générales :

En raison de leur exigence systématique en surfaces de pleine terre, les règles générales commentées ci-dessus conduiraient à des situations de blocage sur les terrains comportant des sols artificiels. Ce problème est résolu par une adaptation des règles qui permet d'appliquer à ces terrains les mêmes normes qu'aux autres, à la fois pour les espaces libres et pour les surfaces végétalisées. L'exigence de la pleine terre est simplement remplacée par l'exigence d'une couverture de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur.

Ces mêmes règles adaptées s'appliquent s'il s'avère que les caractéristiques géophysiques du sous-sol des terrains concernés sont incompatibles avec l'aménagement d'espaces libres en pleine terre.

h) Permettre la réalisation des grands équipements :

Les règles du P.O.S. ont donné lieu à d'importantes difficultés d'application dans les cas liés à la réalisation d'équipements publics ou privés consommant, par leur nature même, des surfaces au sol importantes (piscines, gymnases, dépôts d'autobus par exemple). Afin de ne pas obérer les projets à venir, les emprises occupées à rez-de-chaussée ou en sous-sol par des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas comptées dans la surface qui sert d'assiette au calcul des normes d'espaces libres et de pleine terre.

i) Adapter les règles dans certains secteurs :

L'article 13 prévoit des dispositions spécifiques :

- Dans un nombre limité de secteurs marqués par l'urbanisme des années 1960-1970, dont le tissu ne pourrait s'accommoder des règles générales susmentionnées : Le P.L.U. y applique une règle simple visant à intégrer substantiellement l'élément végétal dans ces emprises dominées par le minéral lors des travaux de requalification qui y seront menés : végétaliser au moins la moitié des surfaces sur dalles et toitures construites ou reconstruites.
- Dans les secteurs de Maisons et villas : dans ces secteurs issus de la zone UL du P.O.S., des prescriptions localisées d'Espace libre à végétaliser (E.L.V.) - plus rarement d'Espace vert protégé (E.V.P.) ou d'Espace libre protégé (E.L.P.) - fixent directement sur le document graphique les surfaces inconstructibles. Les normes générales de l'article UG.13.2.1 ne s'appliquent pas, l'emprise et le traitement des espaces libres étant strictement encadrés par les prescriptions graphiques. Les surfaces inscrites en E.L.V., lorsqu'elles sont en pleine terre, devront le demeurer puisque la construction est interdite en sous-sol dans ces espaces. Ces mesures renforcent sensiblement celles du P.O.S., qui autorisaient dans ces secteurs la construction en sous-sol sur 30 % de la surface des espaces libres.
- Dans deux des secteurs de Maisons et villas ("Villa de Montmorency" et "Villa des Ternes"), une organisation plus libre du bâti a conduit à ne pas figer la forme urbaine par des prescriptions graphiques. L'emprise maximale des constructions y est fixée par des normes définies à l'article UG.9, qui sont conformes aux dispositions des cahiers des charges respectifs de ces deux secteurs. L'article UG.13 exige de la pleine terre sur au moins 70 % des surfaces d'espaces libres.

II.6.2 Mesures de protection des espaces verts et des espaces libres existants :

Dans ce domaine qui relève de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme (protection d'éléments de paysage), le P.O.S. n'utilisait qu'une seule prescription, l'Espace vert intérieur protégé (E.V.I.P.), excepté dans quelques-uns des "P.O.S. de quartier" où s'appliquaient également certains dispositifs dérivés : Espaces libres protégés de Montmartre ou Cours protégés du Faubourg Saint-Antoine par exemple.

Le P.L.U. reconduit le dispositif de l'E.V.I.P., auquel il apporte quelques aménagements, et introduit de nouvelles prescriptions imposant la protection ou la requalification d'espaces libres appartenant généralement au domaine privé.

a) Les Espaces verts protégés (E.V.P.) :

Au concept d'Espace vert intérieur protégé (E.V.I.P.) est substitué celui d'Espace vert protégé (E.V.P.), qui ne concerne plus que les seuls jardins fermés mais aussi ceux que l'on voit de la rue, et qui renforce le contrôle des travaux admis sur les terrains concernés.

Les conditions de protection des E.V.P., qui s'exercent au travers des dispositions de l'article 13 des zones UG. et UGSU. et des superficies indiquées par terrain dans la liste figurant à l'annexe VII du règlement, font l'objet, pour l'essentiel, des modifications suivantes :

- les trames vertes symbolisant les E.V.P. au document graphique, qui représentent les surfaces plantées telles qu'elles ont pu être identifiées sur les terrains, ne sont pas destinées à geler leur géométrie comme tendait à le faire l'E.V.I.P. Elles ne constituent qu'une localisation indicative des espaces végétalisés existants. Cette évolution favorisera l'amélioration de la qualité des jardins protégés en permettant, lors des restructurations de terrains, d'optimiser la localisation des surfaces végétalisées, notamment en les regroupant.

- la qualité des surfaces qui peuvent être comptabilisées dans la superficie de l' E.V.P. est contrôlée de manière plus rigoureuse : en sont explicitement exclues, outre les dalles de couverture des constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux souterrains, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des éléments de construction.
- l'ouverture à la vue des passants des E.V.P. bordant les voies est encouragée.
- la variété des espaces verts protégés est mieux prise en compte : ainsi, les cours plantées pourront recevoir un revêtement s'il est nécessaire à la fonction de l'immeuble (cas des établissements d'enseignement en particulier), à condition qu'il ne soit pas porté atteinte au développement des arbres.

Les autres règles qui protégeaient l'E.V.I.P. du P.O.S. sont reconduites, et notamment l'obligation de maintenir, sur chaque terrain concerné, la superficie réglementaire indiquée en annexe au règlement et l'interdiction de diminuer la surface d'E.V.P. existant en pleine terre.

Les 1 134 E.V.I.P. du P.O.S., issus soit de la révision partielle du P.O.S. approuvée en 1994 soit de procédures de modifications ultérieures (relatives notamment aux quartiers Montmartre, Faubourg Saint-Antoine et au 14<sup>ème</sup> arrondissement), couvraient une superficie totale de 222,70 hectares. Ils ont fait l'objet d'un examen précis dans le cadre des travaux de la révision.

Afin d'améliorer la fiabilité des anciennes mesures de protection et de tenir compte des nouveaux dispositifs créés dans le P.L.U., divers ajustements leur ont été apportés :

- de manière quasi systématique, la géométrie des trames vertes localisant les plantations sur le document graphique du P.O.S. a été ajustée afin de ménager une marge le long des façades des bâtiments existants, dans l'objectif de sécuriser au plan juridique des interventions nécessaires à l'amélioration du confort (installation d'auvents par exemple) ou de l'accessibilité (en particulier aux personnes à mobilité réduite). La surface réglementaire des espaces protégés a toutefois été maintenue identique à celle du P.O.S., sauf dans les cas qui suivent.
- un certain nombre d'erreurs, souvent décelées grâce au changement d'échelle de la cartographie et du report du bâti existant sur le fond de plan, ont été corrigées : erreurs de surfaces dues à l'imprécision de la méthode de mesurage direct sur plan utilisée lors de l'élaboration de la liste des E.V.I.P. du P.O.S., erreurs de trames et de surfaces lorsque des trames vertes empiétaient sur le bâti... Leur rectification a conduit, au total, à une diminution de superficies d'environ 7,20 hectares, les erreurs par excès étant nettement plus nombreuses que les erreurs par défaut.
- des E.V.I.P. inscrits sur des retraits de voirie ont été convertis en Espaces libres à végétaliser (ELV) (les jardins du lotissement du Champ de Mars ou certaines parties des espaces libres de l'hôpital Sainte-Anne, par exemple) ; ce dispositif nouveau qui, notamment, fixe strictement la géométrie des espaces concernés, est en effet mieux adapté que l' E.V.P. à la protection des jardins bordant les voies et à la mise en valeur des espaces libres aujourd'hui non plantés ; globalement ce reclassement a concerné une superficie d'E.V.I.P. d'environ 2,80 hectares.
- des E.V.I.P. inscrits sur des terrains désormais aménagés en espaces verts publics ou destinés à le devenir ont été intégrés dans la zone UV (ancien hôpital Claude Bernard) ou remplacés par des servitudes de création d'espaces verts publics instituées au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'urbanisme (ancien hôpital Boucicaut...) ; ces changements de statut ont intéressé une superficie d'E.V.I.P. d'environ 1,90 hectare.
- des E.V.I.P. ont été modifiés dans leur configuration et leur surface pour prendre en compte des projets réalisés ou prévus par la Ville, l'État ou des institutions (Musée des arts premiers, réaménagement de l'université Paris IV Porte de Clignancourt...). L'impact net de ces mesures est faible (réduction des superficies d'E.V.I.P. d'environ 0,60 hectare).

- quelques E.V.I.P. ont été agrandis sur des terrains voisins (0,13 hectare).

Globalement, ces différentes opérations se soldent par la conversion de 47 E.V.I.P. en d'autres prescriptions et par la réduction des surfaces d'E.V.I.P. d'environ 12,40 hectares. Elles ont donc conduit à inscrire au P.L.U. 1 087 E.V.P. directement issus des E.V.I.P. du P.O.S., pour une superficie d'environ 210,30 hectares.

Décelés pour la plupart grâce aux signalements transmis par les Parisiens dans le cadre de la concertation, 343 nouveaux E.V.P. ont été créés, après un examen approfondi du bien-fondé de chacune de ces mesures de protection. Il s'agit d'espaces de nature diverse - jardins privés, cours d'écoles, etc. - en moyenne de petite taille. Ces nouveaux E.V.P. totalisent néanmoins une surface de 29,20 hectares. Leurs surfaces réglementaires ont toutes été établies par mesurage informatique des trames vertes inscrites aux documents graphiques du P.L.U..

Compte tenu de cet apport, le document graphique du règlement comporte en fin de compte 1 430 Espaces verts protégés couvrant une surface totale de 239,50 hectares.

b) Les Espaces libres protégés (E.L.P.) :

Cette prescription, dont l'utilisation à l'échelle du territoire parisien est une innovation du P.L.U., protège des espaces libres de construction en tant qu'éléments de paysage remarquables (au sens de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme). Aux espaces intérieurs de Montmartre et aux cours du Faubourg Saint-Antoine déjà protégés par le P.O.S. s'ajoutent un certain nombre d'espaces qu'il convient de pérenniser pour leur intérêt patrimonial ou parce qu'ils marquent une respiration intéressante dans le paysage urbain.

Ces espaces doivent demeurer libres de construction en élévation (mais leur surplomb par des éléments de construction est admis). Les dispositions qui les protègent exigent que le traitement de leur sol soit en accord avec le caractère des lieux – sans exclure, éventuellement, l'implantation d'éléments végétaux – et que les pavages anciens soient conservés.

Près de 800 E.L.P. figurent dans le P.L.U..

c) Les Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) :

Cette nouvelle prescription fondée sur l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme, qui permet d'identifier des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier, vient combler une lacune du P.O.S., dont les outils ne permettaient pas d'imposer la mise en végétation d'espaces non plantés.

Cette prescription impose la mise en valeur des espaces concernés par le végétal (arbres, arbustes, parterres, murs ou écrans végétaux selon le caractère des lieux), encourage la perméabilité de leur sol et exige une clôture de qualité s'ils sont situés en bordure de voie.

Pour l'essentiel, deux catégories d'espaces sont soumises à la prescription d'E.L.V. :

- des délaissés de voirie ou des espaces en retrait en bordure de voie : la prescription permettra de requalifier ces emprises dont le traitement et l'entretien sont souvent négligés et qui déparent le paysage des rues. Parmi les espaces assujettis à l'E.L.V. figurent les emprises de jardinets avec parterres, aménagés en application de servitudes d'architecture inscrites dans des actes ou des conventions anciennes et reconduites dans le P.O.S. (article 11) au travers du recueil dit Taxil. Ces emprises figuraient en général au P.O.S. sous forme de zones non ædificandi.

- des espaces libres situés dans les secteurs de Maisons et villas. Sur ces terrains classés dans la zone UL du P.O.S., ce dernier document inscrivait des servitudes de zone non ædificandi. Souvent, ces espaces sont déjà végétalisés puisqu'ils constituent les jardins de ces propriétés à vocation résidentielle. Comme la servitude non ædificandi, la prescription d'E.L.V. affirme l'inconstructibilité des espaces en élévation. Elle impose en outre des obligations visant à assurer la qualité des espaces libres concernés : inconstructibilité du sous-sol, maintien des plantations existantes, amélioration de la perméabilité du terrain, végétalisation des espaces demeurés minéraux, aménagement d'une clôture de qualité lorsque les espaces bordent une voie...

La prescription d'E.L.V. se substitue dans de nombreux cas à des servitudes de zones non ædificandi du P.O.S. Cette évolution est d'autant plus opportune qu'elle ajoute, aux effets de ces servitudes, des exigences qualitatives importantes pour la mise en valeur du paysage urbain et la protection de l'environnement.

Contrairement aux E. V. P. , la géométrie d'un E. L. V., dont la précision est liée à celle de la cartographie, ne peut être modifiée. Seules peuvent être admises des adaptations peu importantes, à condition qu'elles améliorent sa configuration et ne diminuent pas sa surface.

Près de 5 000 E.L.V. figurent dans le P.L.U.. La plupart concernent les secteurs de Maisons et villas.

#### d) Les Espaces à libérer (E.A.L.) :

Les prescriptions d'Espaces à libérer (E.A.L.) inscrites au P.L.U. résultent en grande partie de la reconduction de servitudes de même nature existant au P.O.S., sous forme d'Emprises à libérer ou de servitudes non ædificandi.

- Plusieurs emprises bâties situées dans le quartier de Montmartre aux abords d'espaces libres protégés étaient grevées de servitudes d'Emprises à libérer qui visaient à mettre en valeur le paysage urbain. Inscrites principalement sur des bâtiments vétustes, ces servitudes imposaient leur démolition en cas de réaménagement d'ensemble et un traitement des espaces libérés identique à celui des espaces libres protégés existants.
- Un certain nombre d'immeubles situés dans les hameaux, villas et lotissements de la zone UL du P.O.S. étaient couverts par les servitudes non ædificandi inscrites aux plans annexes. Ces servitudes interdisaient leur reconstruction en vue d'étendre les espaces libres existants ou de mettre en valeur des immeubles situés en zone constructible.

Dans le cadre des mesures visant à simplifier le document d'urbanisme, ces servitudes ont été unifiées ; leur possibilité d'application a été étendue à l'ensemble du territoire couvert par le P.L.U. Un dispositif unique impose donc, dans le cas d'opérations de réaménagement d'ensemble des terrains concernés, la démolition des bâtiments vétustes situés aux abords des espaces libres ou des immeubles à protéger ou mettre en valeur. Les règles régissant les E.A.L. (article 13) indiquent que la démolition n'est pas imposée en cas de travaux d'entretien ou d'amélioration de l'accessibilité, de l'hygiène ou de la sécurité des constructions. Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement.

Les prescriptions d'Emprise à libérer du quartier Montmartre ont été pour la plupart reconduites dans le P.L.U. Tous les secteurs de la zone UL du P.O.S. ont été réexaminés pour mieux prendre en compte notamment l'implantation du bâti existant. Un certain nombre de constructions adventices sont soumises à des prescriptions d'E.A.L. sur ce territoire. D'autres E.A.L. ont été inscrits lorsque la démolition de constructions annexes s'avérait nécessaire à l'amélioration du paysage urbain et à la mise en valeur d'ensembles bâtis ou paysagers exceptionnels, comme dans le secteur de l'ancien P.O.S. du Hameau Boileau (16<sup>e</sup> arrondissement).

Le P.L.U. comporte environ 700 E.A.L.

### II.6.3 Les zones "vertes" et les espaces boisés classés :

La Loi SRU a profondément modifié le statut des zones naturelles des P.L.U., qu'elle a unifiées en supprimant les anciennes catégories (NA, NB, NC, ND). La nouvelle zone N (naturelle et forestière) est une zone en principe inconstructible, dans laquelle il est toutefois possible de délimiter des périmètres – dits secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – où peuvent être admises des évolutions restreintes de l'occupation des sols.

Dans ce nouveau contexte la zone ND du P.O.S., qui couvrait tous les espaces verts publics parisiens de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et les cimetières, devait évidemment être complètement remaniée, dans son territoire comme dans sa réglementation.

La réorganisation générale du zonage et la prise en compte des objectifs définis pour la révision du P.L.U. ont conduit à délimiter, pour réglementer les espaces consacrés à la détente et aux loisirs des citadins, deux zones distinctes : une zone naturelle et forestière N et une zone urbaine verte UV.

#### II.6.3.1 La zone naturelle et forestière N :

La zone N, qui couvre les bois de Boulogne et de Vincennes, vise à sanctuariser ces espaces, qui constituent par ailleurs des Sites classés au titre de la Loi de 1930. Parallèlement, le P.L.U. augmente en leur sein, par rapport au P.O.S., les surfaces inscrites en espaces boisés classés (V. § c ci-après).

Le texte définissant le caractère de la zone confirme la vocation de ces espaces à la promenade, à la détente, aux loisirs, aux activités récréatives. Il prend en compte les objectifs et principes fixés par la Ville dans la Charte des Bois. En dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (S.T.C.A.L.), c'est-à-dire environ 93 % de la superficie totale des deux Bois), ne sont admises que la reconstruction, la rénovation et la modernisation des bâtiments constructions existantes. Les changements de destination sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone. L'occupation de ce territoire par le bâti ne pourra pas augmenter, ni en surface ni en hauteur, puisque, excepté pour des travaux de mise aux normes, ni l'emprise au sol des constructions ni leur hauteur ne peuvent être augmentées. Les autres règles veillent à assurer la qualité des interventions admises sur le bâti existant et leurs abords, ainsi que leur bonne insertion dans le site. Ainsi aucune aire de stationnement ne pourra être aménagée en sous-sol, ni dans les constructions ni dans les espaces libres. L'ensemble de ces dispositions marque un renforcement draconien des règles de la zone ND du P.O.S., qui n'interdisaient pas la construction neuve sur ces espaces.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (S.T.C.A.L.) sont délimités autour des parties bâties des concessions et équipements publics existants. Il est nécessaire de permettre l'évolution de ces bâtiments ou installations, qui offrent aux citadins des activités de détente et de loisirs, mais cette évolution doit être encadrée par des contraintes très strictes assurant le respect du milieu et de la qualité des sites. Dans cet objectif, les règles du P.L.U. admettent les constructions neuves à condition qu'elles soient affectées à des activités compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'augmentent pas de plus de 3 % l'emprise au sol du bâti existant dans chaque S.T.C.A.L. (Dans un nombre restreint de S.T.C.A.L., la constructibilité est fixée directement, à l'article N. 9 du règlement, par la surface maximale de l'emprise au sol bâtie admise). Elles ne peuvent par ailleurs comporter plus de deux niveaux au-dessus du sol, à l'intérieur desquels la réalisation limitée de mezzanines ou de gradins est toutefois possible.

Le stationnement est interdit en sous-sol et il n'est admis en surface que si les places sont strictement nécessaires au fonctionnement de constructions installations ou ouvrages admis

dans la zone. Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site et limitant au maximum l'imperméabilisation des sols aux précipitations. En effet, conformément à la Charte des Bois, l'utilisation des transports en commun pour accéder aux Bois doit être privilégiée et l'utilisation des voitures dissuadée. Le stationnement des vélos et poussettes est encouragé.

Les préoccupations écologiques, présentes tout au long du règlement de la zone compte tenu du caractère de son territoire, ont également conduit à exiger qu'une attention particulière soit portée au traitement des clôtures, du mobilier urbain et des éléments accessoires des constructions, qui ont un impact important dans le paysage végétal, et de recommander en général l'emploi de matériaux naturels et recyclables.

#### II.6.3.2 La zone verte UV :

La zone urbaine verte regroupe des espaces qui sont consacrés aux sports, aux activités récréatives ou culturelles, à la détente ou aux loisirs des citoyens. Ces espaces, qui n'ont pas les caractéristiques des îlots constitués de Paris et ont en général une densité bâtie très faible, appartiennent à trois grandes catégories :

- intra-muros, les espaces verts publics - parcs, jardins, squares de toutes dimensions – et tous les cimetières : cette catégorie ajoute aux espaces intra-muros de la zone ND du P.O.S. les espaces verts publics de moins de 1 000 m<sup>2</sup> qui, dans ce document, étaient inclus dans une des grandes zones urbaines couvrant les tissus constitués ou relevaient d'un statut réglementaire ambigu ("Espace libre" noté EL sur le document graphique) ;
- les berges de la Seine et des canaux, ainsi que leurs plans d'eau, à l'exception des parties des berges qui, par leur vocation, ressortissent à la zone UGSU. ou, plus rarement, à la zone UG. : le territoire concerné correspond à la plus grande partie des secteurs dits central (UPa) et intermédiaire (UPc) de la zone portuaire UP du P.O.S. ;
- des terrains consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports, situés dans leur grande majorité à la périphérie de Paris, dans l'emprise de l'ancienne "ceinture verte". La plupart de ces terrains, et notamment les stades périphériques, étaient inclus dans la zone d'habitation UH du P.O.S., et bénéficiaient donc des mêmes droits à construire et règles volumétriques que les parcelles des tissus constitués. Comme la zone ND du P.O.S. la zone UV couvre également quelques grands établissements culturels qui fonctionnent en osmose avec l'espace paysager dans lequel ils sont situés (le Muséum National d'Histoire Naturelle et le Jardin des Plantes, par exemple).

Le stade Roland Garros, qui constituait un secteur de plan de masse de la zone naturelle ND du P.O.S., est rattaché à la zone UV compte tenu de sa vocation sportive, de sa proximité avec d'autres équipements sportifs de la périphérie couverts par cette zone et de son occupation bâtie incompatible avec les caractéristiques de la zone naturelle et forestière telle qu'elle est définie par les nouvelles dispositions législatives.

#### II.6.3.3 Les espaces boisés classés :

Aux termes de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, la protection au titre des espaces boisés classés "interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements". Il s'agit donc d'une protection absolue, qui proscrie sur les espaces concernés toute implantation d'une construction nouvelle, quelle qu'elle soit.

Le principe adopté par le P.L.U. est la reconduction des espaces boisés classés préexistants - à savoir les deux bois et les parcs et jardins publics majeurs intra-muros – et l'ajout à leur liste d'un certain nombre d'espaces verts de création ancienne ou récente dont la

sanctuarisation apparaît souhaitable en raison de leur intérêt écologique et paysager et de leur fonction dans la ville.

Les espaces boisés classés couvrent donc des espaces situés dans la zone N et dans la zone UV. Le P.L.U. n'inscrit pas d'espaces boisés classés à créer.

Certains de ces espaces - les deux bois et les plus grands espaces verts intra-muros - sont occupés par des constructions ou installations qui permettent l'exercice d'activités liées à la détente, aux loisirs ou à l'entretien des espaces eux-mêmes. Comme le P.O.S., le P.L.U. extrait de la protection de l'espace boisé classé ces surfaces bâties lorsque les constructions ou installations concernées ont vocation à être maintenues et, éventuellement, à être renouvelées ou modifiées. Cependant, dans les deux bois, ces emprises extraites de la protection de l'espace boisé classé ont été entièrement redessinées, dans l'objectif de les circonscrire strictement aux parties bâties des concessions.

#### **\* Dans les Bois :**

Conformément à l'orientation qui vient d'être mentionnée, le P.L.U. restreint très sensiblement, dans les deux bois, le nombre et la surface des secteurs "hors espace boisé classé" (diminution de plus de 26% des surfaces totales concernées).

Ces secteurs comprennent d'une part les S.T.C.A.L. délimités par les documents graphiques, dont l'évolution est encadrée par les dispositions du règlement de la zone N spécifiques à ces secteurs, d'autre part des terrains dont l'occupation bâtie n'est pas destinée à évoluer, sinon par démolition, mais où il peut être nécessaire de procéder à des aménagements mineurs intéressant les espaces libres.

La surface totale protégée, dans les deux bois, au titre des espaces boisés classés est ainsi portée à plus de 1 530 hectares, ce qui représente une augmentation d'environ 6 % par rapport au P.O.S.

#### **\* Dans Paris intra-muros :**

Au P.O.S. 45 jardins publics étaient inscrits en espaces boisés classés, couvrant au total une surface de 210 ha environ.

Dans le P.L.U. 42 de ces jardins ont été maintenus en espaces boisés classés : ce statut est entièrement supprimé pour l'Esplanade des Invalides, dont le sous-sol est occupé sur une surface importante, qui est traitée en pelouses sur sa majeure partie et qui n'a, historiquement, jamais été plantée d'arbres qu'à sa périphérie, et pour le square du Souvenir français (rue Duranton, 15<sup>ème</sup> arrondissement), dont le sous-sol est presque entièrement occupé par un parc de stationnement. Le jardin du Luxembourg ne peut être pris en compte dans les espaces boisés classés du P.L.U. puisqu'il appartient au patrimoine du Sénat, que la Loi Urbanisme et Habitat a exclu du territoire couvert par le P.L.U.

Parallèlement sont ajoutés à la liste des espaces boisés du P.O.S. 15 espaces verts publics de création ancienne ou récente, totalisant une superficie d'environ 40 hectares (notamment les parcs de Belleville, de Bercy, Georges Brassens, les squares Necker, Léon Serpollet et Debrousse).

Certains espaces boisés classés reconduits connaissent des adaptations de géométrie, afin que soient prises en compte des évolutions intervenues depuis 1989 ou des projets prévus sur des bâtiments qui les jouxtent (essentiellement des projets visant à améliorer l'accès à ces bâtiments). A ce titre l'espace boisé classé du Grand Palais est réduit à la partie réellement boisée (square Jean Perrin).

En définitive, les espaces boisés classés intra-muros du P.O.S. se trouvent augmentés d'environ 8% de leur surface totale.

Dans le cadre de l'intégration au P.L.U. du P.O.S. particulier du Hameau Boileau, l'espace boisé classé qui grevait plusieurs parcelles privées de ce secteur est supprimé. Afin de rendre les règles applicables à ces terrains cohérentes avec celles qui assujettissent les autres secteurs de Maisons et villas, des prescriptions d'Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) le remplacent sur les espaces à maintenir libres de construction.

## **II.7 – Les emplacements réservés et périmètres de localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.**

Le Plan Local d'Urbanisme utilise des possibilités nouvelles ouvertes par la loi SRU en vue de la création de servitudes consistant à réserver des emplacements :

- pour la réalisation de programmes de logements ou d'équipements;
- pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général ou espaces verts, avec une délimitation des terrains concernés, mais sans mentionner de localisation précise.

Ces servitudes établies en vertu de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme s'ajoutent au mécanisme traditionnel d'emplacements réservés régi par les dispositions de l'article L. 123-1 8°.

L'application de cette législation a conduit la Ville à :

- mettre à jour des réserves inscrites dans l'ancien P.O.S. ;
- traiter de manière spécifique un certain nombre de grands terrains susceptibles de faire l'objet d'évolutions et situés en dehors des périmètres d'aménagement.

Le nombre de sites sur lesquels sont inscrits des emplacements réservés s'élève à 192.

L'utilisation de cet outil juridique est un des moyens d'acquérir la maîtrise foncière de terrains ou d'immeubles nécessaires pour répondre aux besoins d'équipements. Dans une ville comme Paris, où les ressources foncières sont rares, un tel outil n'est pas suffisant pour dégager des localisations adaptées aux besoins. C'est en particulier le cas pour les équipements de proximité (écoles maternelles et primaires, équipements de petite enfance, ... ) pour lesquels les besoins évoluent rapidement par rapport à la durée de vie d'un document d'urbanisme et les exigences en matière de localisation sont fortes. La Ville devra donc continuer à avoir recours à des préemptions et à des acquisitions amiables pour acheter des immeubles qui ne peuvent faire l'objet de réserves dans le P.L.U., faute de pouvoir déterminer à l'avance la localisation précise de ces équipements dont le besoin aura été préalablement identifié.

### **II.7.1 Le devenir des réserves inscrites dans l'ancien POS.**

#### **II.7.1.1 Les emplacements réservés pour équipements publics.**

Indépendamment des réserves de voirie, l'ancien P.O.S. contenait 81 emplacements réservés au bénéfice de la Ville de Paris (soit près de 30 ha de terrains réservés), ainsi que 14 emplacements réservés au bénéfice de l'État ou d'autres administrations publiques et une réserve inscrite au profit de l'État et de la Ville de Paris.

En ce qui concerne les emplacements réservés au bénéfice de la Ville, 49 réserves ont été supprimées à la suite de la réalisation des équipements programmés sur ces sites. Parmi celles-ci, 22 des 38 réserves pour espaces verts publics ont été réalisées. Sur les terrains des 27 autres réserves supprimées ont été réalisées les écoles, crèches, équipements sportifs, etc.

prévus au P.O.S. de 1989. 16 réserves ont été supprimées car elles ne correspondaient plus aux besoins locaux et auraient conduit souvent à détruire des bâtiments dont le maintien dans le paysage a été jugé utile. Enfin, 16 terrains font toujours l'objet d'emplacements réservés. Il convient de noter que la servitude d'emplacement réservé pour création d'espace vert (V14-4) correspond à un projet de jardin sur dalle de couverture sur l'emprise de la petite ceinture.

En ce qui concerne les emplacements réservés au profit d'autres organismes, il a été également procédé à un examen au cas par cas, à l'issue duquel 8 emplacements réservés ont été inscrits :

- 3 pour l'AP-HP (dont 1 nouveau),
- 1 pour la Préfecture de police (maintenu),
- 2 pour R.F.F.-SNCF (maintenus),
- 1 pour la RATP (maintenu),
- 1 pour l'État -Ministère de la Culture (la Villette (nouveau)).

#### II.7.1.1 Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie.

Le nombre d'emplacements réservés pour création ou élargissement de voie est en diminution très significative : sur les quelque 230 tronçons de voies grevés dans le P.O.S. (parcelles isolées ou ensembles de parcelles) ne sont maintenus que 41 tronçons, avec assez souvent une réduction de la largeur future des voies concernées. L'objectif de cette réduction est d'éviter la dégradation du cadre bâti ou de la commercialité de certains immeubles ou portions de voies dont les acquisitions par la collectivité publique peuvent s'étendre sur des périodes extrêmement longues. A l'inverse ont été introduits quelques emplacements réservés nouveaux, à la suite d'études menées pour l'aménagement de secteurs opérationnels (12 tronçons et un pan coupé).

L'emplacement réservé qui était inscrit au P.O.S. au profit du doublement du tronc commun des autoroutes A4 et A86 dans le Bois de Vincennes fait l'objet d'une inscription au P.L.U. pour assurer sa compatibilité avec le S.D.R.I.F.. L'ex-projet d'autoroute A15 abandonné au profit d'un projet de boulevard urbain en surface entre le pont de Gennevilliers et le boulevard périphérique fait quant à lui l'objet d'un périmètre de localisation au titre de l'article L. 123-2 c du Code de l'urbanisme.

Indépendamment des réserves, certains emplacements sont frappés de servitudes d'alignement, qui relèvent du Code de la voirie routière et qui figurent dans les annexes du P.L.U.. Ces mesures ont des effets très importants sur le cadre bâti existant car elles interdisent notamment d'entreprendre des travaux à caractère confortatif dans la partie frappée de servitude, ce qui peut conduire à une dégradation progressive des constructions existantes. Elles font, comme les emplacements réservés, l'objet d'une réduction importante. Seuls 7 tronçons (parcelles isolées ou ensembles de parcelles) sont maintenus en servitudes sur le total figurant au P.O.S. (environ 200 tronçons).

#### II.7.2 L'encadrement des évolutions de certains terrains stratégiques.

L'usage du dispositif des emplacements réservés pour réaliser des équipements, des voiries ou des espaces verts n'est pas toujours efficace compte tenu de la lenteur de la libération des parcelles concernées. D'autres moyens peuvent être plus rapides : déclarations d'utilité publique, acquisitions de terrains par la Ville à l'amiable ou par préemption, intégration d'équipements dans des programmes de logements, réalisations d'équipements dans des opérations d'aménagement.

Cependant cet outil permet d'encadrer l'évolution de certaines grandes emprises susceptibles d'évoluer dans un délai souvent difficile à préciser, afin de contribuer à la mise en œuvre d'objectifs qui figurent dans le PADD.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., de nouveaux sites ont été inscrits, après recensement des terrains susceptibles de faire l'objet de ces servitudes.

350 propositions ont été examinées soit à partir des données statistiques (parcelles susceptibles d'évolution, de superficie égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, voire inférieure dans le centre de Paris, et terrains dont la densité est égale ou inférieure à 1,5 pour les parcelles privées), soit grâce aux connaissances acquises lors d'enquêtes de terrain ou à la suite de propositions locales.

A l'issue de cet examen, de l'analyse des emplacements réservés figurant au P.O.S. et des demandes formulées à l'occasion de la concertation locale, 212 sites ont été, au total, retenus sur lesquels figurent 125 emplacements réservés ou périmètres de localisation pour équipements et 107 emplacements réservés pour logement et logement social (20 sites font l'objet de deux servitudes) . (Cf. Annexes III, IV et V du Règlement)

Les opportunités qui se sont dégagées au cours de cet examen sont faibles dans le Nord et l'Est de Paris, car elles ont été souvent utilisées pour des opérations d'aménagement, et plus importantes à l'Ouest, en particulier dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement où il existe une opportunité de terrains mutables appartenant à des propriétaires institutionnels.

Concernant les servitudes d'équipement (celles relatives au logement étant traitées supra), les observations suivantes peuvent être mentionnées :

Les servitudes concernant ces sites suivent deux régimes juridiques différents :

- des réserves traditionnelles (art. L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme) lorsque l'objectif recherché correspond à la réalisation d'un équipement sur la totalité ou la majeure partie du terrain ;
- les servitudes nouvelles issues de la loi SRU (art. L.123-2 du Code de l'urbanisme) qui permettent d'indiquer une localisation d'équipement ne consommant que partiellement les droits de construire du terrain ou des obligations en matière de réalisation de logements.

Peu de sites donnent lieu à des réserves pour espaces verts. En effet, les espaces verts à créer sont préférentiellement traités dans le cadre d'opérations d'aménagement (ex. Batignolles, Cour du Maroc) qui permettent plus facilement de libérer et de reconfigurer des surfaces de taille suffisante pour y aménager des parcs et jardins. En dehors de ces périmètres, les sites identifiés sont plutôt propices à du logement ou à des équipements.

Les périmètres de localisation, à la différence des emplacements réservés au titre du L.123-1 8°, concernent des sites où la réalisation de l'équipement souhaité n'obère pas les possibilités générales de construction et n'entraîne donc pas la nécessité d'une appropriation publique de l'ensemble du terrain. Il s'agit d'indiquer à l'avance la nécessité d'intégrer aux projets envisagés un équipement, un ouvrage ou un espace vert ou s'il y a lieu la reconstitution, dans le projet, d'un équipement existant sur le site.

La définition des servitudes qui s'appliquent à ces terrains a conduit à définir des postes de légende correspondant aux obligations fixées sur les parcelles concernées.

- emplacements réservés pour équipements publics, ouvrages publics ou installations d'intérêt général (servitudes fondées sur l'article L.123-1 8°) ;
- emplacements réservés pour espaces verts publics au bénéfice de la Ville de Paris (servitudes fondées sur l'article L.123-1 8°) ;
- périmètres de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser (servitudes fondées sur l'article L.123-2 c)
- emplacements réservés soumis à une servitude de réalisation de logements et de logements sociaux (servitudes fondées sur l'article L.123-2 b, cette dernière légende

pouvant se combiner avec la précédente dans les parcelles destinées à accueillir à la fois des équipements et des logements.

## **II.8 - L'instauration de périmètres d'attente (article L.123-2 a).**

L'institution au P.L.U. d'un périmètre d'attente consiste à interdire, sous réserve de justification particulière, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Les motivations qui conduisent à instaurer ces périmètres dépendent de l'importance et de la nature des projets à venir sur les secteurs concernés :

- périmètres donnant lieu à des études dans le cadre de marchés de définition (secteurs de GPRU, site des Batignolles, Paris Nord-Est),
- emprises foncières ou bâties évolutives appartenant à des propriétaires institutionnels (R.F.F., SNCF, STIF) ou autres (GEODIS, SNEF, ..).

La prise en compte de la globalité des aménagements souhaités nécessite un délai pour permettre à la collectivité de définir les règles d'urbanisme applicables.

Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le P.L.U. d'une évolution souhaitée qui sont mis en avant.

Les deux critères retenus pour l'instauration d'un périmètre d'attente sont :

- être certain de pouvoir engager une modification de P.L.U. dans les 5 ans à partir de la date de publication du P.L.U. révisé approuvé ; ce qui signifie que la Ville devra, avant cette échéance, être en mesure de faire approuver par le Conseil de Paris les projets d'aménagements correspondants,
- ne pas avoir à engager à court terme d'opérations ou de projets significatifs sur ces secteurs (seuls les travaux d'adaptation, la réfection ou l'extension limitée sont autorisés). Il faut notamment être sûr de ne pas avoir de constructions à faire avant l'approbation d'un projet d'aménagement.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., le choix du zonage à l'intérieur de ces périmètres peut anticiper un changement de destination des sols et autorisant plus de souplesse dans l'occupation des bâtiments existants dans l'attente d'un projet global (gestion de "l'entre-temps"). Toutefois la S.H.O.N. créée est limitée à un seuil défini par le règlement (de l'ordre de 1% de la superficie de l'emprise des terrains délimités par le périmètre).

Les conséquences de l'instauration de cette servitude sont la possibilité pour le propriétaire d'user de son droit de délaissement conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme et dans les conditions mentionnées aux articles L.230-1 et suivants ;

**LISTE  
DES PERIMETRES  
DEVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL**

<b>Ardt.</b>	<b>Localisation</b>	<b>Date de levée de la servitude</b>	<b>Superficie de l'emprise</b>	<b>SHOB<sup>1</sup> Maximale Autorisable m<sup>2</sup></b>	<b>Zone du PLU</b>
12	<b><u>Bercy Poniatowski</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	12,5 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 1.100 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UGSU
13	<b><u>Ivry/Nationale/Régnault</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	6 830 m <sup>2</sup>	1% de la superficie de chaque terrain avec un maximum cumulé de 100 m <sup>2</sup> SHOB sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.	UG
17	<b><u>Clichy Batignolles</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	41,8 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 4.000 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG UGSU
18	<b><u>Clignancourt-Poissonniers</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	14,7 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 1.250 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG UGSU
18	<b><u>Paris-Nord-Est</u> Secteur Ney-Porte de la Chapelle</b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	7,6 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 750 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG UGSU
18	<b><u>Paris-Nord-Est</u> Secteur Evangile- Ney</b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	16 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 1500 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG UGSU

<sup>1</sup> Surfaces construites, ou reconstruites après démolition

<b>Ardt.</b>	<b>Localisation</b>	<b>Date de levée de la servitude</b>	<b>Superficie de l'emprise</b>	<b>SHOB<sup>1</sup> Maximale Autorisable m<sup>2</sup></b>	<b>Zone du PLU</b>
18	<b><u>Paris-Nord-Est</u> Secteur Gare des Mines</b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	3,5 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 350 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UG
18	<b><u>Paris-Nord-Est</u> Chapelle international Nord</b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	6,74 ha	1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 700 m <sup>2</sup> SHOB sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.	UGSU
19	<b><u>Paris Nord-Est</u> Secteur Macdonald</b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	4,4 ha	1% de la superficie de chaque terrain avec une SHOB maximale de 450 m <sup>2</sup> sur la totalité de l'emprise	UGSU
20	<b><u>Vincennes - Volga</u></b>	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	2 ha	1800 m <sup>2</sup> pour une durée temporaire de 36 mois pour le relogement provisoire du centre bus « Lagny », 18 à 20, rue des Pyrénées durant les travaux de restructuration et d'aménagement de ce site	UGSU

<sup>1</sup> Surfaces construites, ou reconstruites après démolition

## BERCY PONIATOWSKI (12<sup>ème</sup> arrondissement)

Ce périmètre comprend au sud du boulevard Poniatowski l'îlot délimité par le faisceau ferroviaire et la rue du Général de Langle de Cary et au nord du boulevard l'ensemble des terrains situés au sud du quartier de Bercy hors emprise des gares de la Rapée. La partie sud de l'emprise est occupée par des entrepôts et des activités de logistique. La partie nord comporte des installations ferroviaires.

- Superficie de l'emprise :

Emprise couvrant environ 12, 5 hectares

- Propriétaire des terrains :

Institutionnels : S.N.C.F., RFF, SNEF

- Durée de validité de l'interdiction de construire :

5 ans à compter de la date d'approbation du PLU

- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :

1% de la superficie de chaque terrain avec un maximum cumulé de 1 100 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.

- Classement au P.O.S. :

Zone UN

- Classement au P.L.U. :

Zone UGSU

- Autres servitudes :

Orientations d'aménagement portant sur la création d'une liaison entre Paris et Charenton-Le-Pont et visant à développer les activités logistiques et tertiaires en faveur de l'emploi.

- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

L'aménagement de ce secteur présente plusieurs enjeux urbains d'importance. Il offre la possibilité de désenclaver le quartier de Bercy par la création d'une continuité urbaine entre Paris et la commune de Charenton-le-Pont. La proximité d'infrastructures routières et les possibilités de raccordement au faisceau ferroviaire de Paris sud-est constituent une opportunité pour le développement des activités économiques liées au transport de marchandises ou à l'implantation d'équipements de services urbains. Un centre de tri des déchets ménagers, un parking pour autocars et une base de fret pourraient ainsi prendre place en bordure des voies ferrées. Les autres emprises accueilleraient des activités tertiaires desservies à terme par le tramway.

Le périmètre d'attente a pour objectif de permettre la conduite des études nécessaires à la l'élaboration d'un projet urbain cohérent dont la mise en œuvre nécessitera une modification ultérieure du Plan Local d'Urbanisme, avec, le cas échéant, un nouveau partage entre la zone UG et la zone UGSU.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## IVRY / NATIONALE / RÉGNAULT (13<sup>ème</sup> arrondissement)

Cet îlot triangulaire est délimité par les rues d'Ivry, Nationale et Régnauld.

Ce site est occupé par les anciens ateliers de constructions mécaniques de la société Panhard et Levassor aujourd'hui désaffectés hormis les activités du siège social historique et quelques services. Au nord, en couverture de la petite ceinture des locaux municipaux sont mis à la disposition d'une association caritative « la Mie de Pain ».

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 6 830 m<sup>2</sup>
- Propriétaire des terrains :  
Société SNAA (société nouvelle des automobiles Auverland)
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans maxi à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. approuvé
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :  
1% de la superficie de chaque terrain avec un maximum cumulé de 100 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.  
  
*\* : surfaces construites ou reconstruites après démolition*
- Classement au P.O.S. :  
Zone UHa avec une réserve pour espace vert et zone UN sur la petite ceinture
- Classement au P.L.U. :  
Zone UG
- Autres servitudes :  
Pas de servitudes particulières en dehors de celles générales annexées au P.L.U..
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Sur ce terrain qui faisait partie initialement du secteur de rénovation urbaine Italie a été inscrit au P.O.S. de 89 un emplacement réservé pour espace vert sur la totalité de l'emprise. Cette servitude a gelé toute évolution de la parcelle, la Ville n'ayant pas souhaité procéder à son acquisition et n'ayant pas été mise en demeure d'acquiescer au titre de cet emplacement réservé.

La situation au plan urbain est exceptionnelle à la fois par l'important dégagement visuel de la pointe du triangle depuis la porte d'Ivry et par l'excellente desserte à proximité immédiate du boulevard Masséna avec les commodités de transports, services urbains et commerces divers.

Le bâtiment d'origine qui occupe la parcelle est un témoin de l'architecture industrielle du début du 20<sup>ème</sup> siècle, de bonne facture et non sans intérêt du point de vue historique.

Un périmètre de servitude L.123-2 a est instauré dans l'attente de la définition d'un projet urbain dont l'initiative pourrait revenir au propriétaire, concerné au premier chef, en relation avec la Ville qui pourrait par exemple infléchir un programme tourné vers l'emploi.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## CLICHY BATIGNOLLES (17<sup>ème</sup> arrondissement)

Cette vaste emprise traversée par le boulevard Berthier et délimitée à l'ouest par le boulevard de Douaumont, au nord par l'avenue de la porte de Clichy puis l'avenue de Clichy, à l'est la rue Cardinet, et au sud par le faisceau de la gare Saint-Lazare, regroupe des terrains ferroviaires, des entrepôts.

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 41,8 hectares
- Propriétaire des terrains :  
Institutionnels : S.N.C.F., RFF, GEODIS, Ministère de la Culture, Ville de Paris
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :  
1% de la superficie de chaque terrain avec un maximum cumulé de 4 000 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.
- Classement au P.O.S. :  
Zone UN "ferroviaire" et UI
- Classement au P.L.U. :  
Zones UG et UGSU
- Autres servitudes :  
Orientations d'aménagement sur l'ensemble du secteur
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Sur ce site, la Ville envisage la création d'un grand parc, dont la réalisation sera phasée en deux temps : une première partie à l'intérieur d'une emprise d'environ 6 à 7 ha sur la rue Cardinet et une seconde à l'intérieur de l'emprise allant jusqu'au boulevard Berthier.

Par ailleurs l'objectif est de créer un nouveau quartier organisé autour de ce parc tout en assurant la continuité urbaine entre le quartier des Epinettes et la Plaine Monceau.

Au nord du site et en bordure du faisceau ferroviaire sont envisagés des activités économiques de service. Des espaces de logistiques et de services urbains sont à prévoir et leur localisation est à préciser.

Le périmètre d'attente concerne la partie située en dehors de l'emprise d'environ 6 ha classée en zone UG. Son zonage est en grande majorité en UGSU. mais comporte des franges en UG.

Les enjeux urbains liés à la recherche d'une relation intercommunale à établir avec Clichy, la réorganisation nécessaire des activités économiques en place, principalement de transport ferroviaire, l'opportunité d'une ouverture des quartiers limitrophes denses vers des espaces aérés et des équipements publics nécessitent de reporter à une échéance ultérieure le choix des destinations des sols et des règles d'urbanisme sur ce site, le temps que les études d'aménagement et la concertation soient achevées.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## CLIGNANCOURT- POISSONNIERS (18<sup>ème</sup> arrondissement)

Emprise délimitée par la rue Jean Cocteau au nord et partiellement par la rue des Poissonniers à l'est et Championnet au sud. Le site est un dépôt de bus RATP et comporte des bâtiments d'administration. Au nord, sur les terrains de l'État sont implantés des bâtiments de casernement à l'est et des logements de la SAGECO à l'ouest.

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 14,7 hectares
- Propriétaire du terrain :  
Syndicat des Transports d'Ile de France et État (Ministère de la Défense)
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :  
1% de la superficie de chaque terrain avec un maximum cumulé de 1 250 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.
- Classement au P.O.S. :  
Zone UHa
- Classement au P.L.U. :  
Zones UG et UGSU
- Autres servitudes :  
Des orientations d'aménagement prévoient de développer le tissu urbain suivant une traversée nord-sud du site assurant le désenclavement des quartiers Clignancourt-Nord et Poissonniers de part et d'autre.
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Le terrain RATP, dont la vocation actuelle est le service urbain de transport public, doit pouvoir évoluer pour permettre, tout en conservant cette vocation essentielle pour Paris, de reconstituer un tissu urbain seul capable de désenclaver les quartiers d'habitation des portes de Clignancourt et des Poissonniers.

Les deux terrains de l'État situés en vis-à-vis sont également susceptibles d'évoluer. Le regroupement de ces emprises dans un ensemble englobant le boulevard Ney permet d'intervenir dans ce secteur, inscrit en zone urbaine sensible au titre de la politique de la ville, conformément à la dynamique générale souhaitée pour le grand projet de renouvellement urbain de la couronne parisienne.

Les études préalables à la définition d'un projet d'aménagement sur ce site sont à mener en relation étroite avec la RATP, gestionnaire – occupant, et l'État qui doit libérer une partie de ses emprises, pour permettre de cadrer au mieux cette évolution au bénéfice des quartiers environnants.

Le périmètre d'attente est instauré dans cette perspective.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## PARIS NORD-EST – Secteur Ney-Porte de la Chapelle (18<sup>ème</sup> arrondissement)

Emprise délimitée par le boulevard Ney au sud, l'avenue de la porte de la Chapelle à l'est, le faisceau ferroviaire du nord à l'ouest et la limite communale au nord. Ce site est occupé par l'entreprise Dubois pour l'entreposage.

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 7,6 hectares
- Propriétaire du terrain :  
S.N.C.F., RFF
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :  
1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 750 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.
- Classement au P.O.S. :  
Zone UN
- Classement au P.L.U. :  
Zone UGSU
- Autres servitudes :  
Orientations d'aménagement de création et renforcement de la continuité urbaine vers le nord.
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Ce site fait potentiellement partie de la ceinture «verte» de Paris. Cependant son environnement immédiat - nœud routier de la porte de la Chapelle et raccordement divers avec le périphérique - plaide plutôt en faveur d'un urbanisme d'accompagnement qui puisse tirer parti de l'atout que représente la porte de la Chapelle en terme de desserte économique et de recomposition urbaine générale en relation avec le développement de la plaine Saint Denis.

Ce secteur est classé en zone de grands services urbains, sachant que son évolution dans le temps doit conforter la continuité urbaine souhaitée de part et d'autre de l'avenue de la porte de la Chapelle pour liasonner Paris et la plaine Saint-Denis.

Un périmètre d'attente est institué à cet effet en raison des multiples enjeux qui doivent trouver une traduction spatiale et programmatique adaptée à cette entrée majeure de Paris.

---

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## PARIS NORD-EST - Secteur Evangile / Ney (18<sup>ème</sup> arrondissement)

Cette emprise, largement sous-utilisée, correspondant à l'ancienne gare de marchandises Evangile, est délimitée par le boulevard Ney au nord, la rue d'Aubervilliers à l'est et le quartier Evangile au sud. Plusieurs activités se trouvent sur le site, notamment le grand bâtiment d'activités « Calberson-Ney » et un bâtiment de la poste.

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 16 hectares
- Propriétaire du terrain :  
S.N.C.F., R.F.F et leurs filiales
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :  
1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 1 500 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.
- Classement au P.O.S. :  
Zone UI "industrielle" et UN "ferroviaire"
- Classement au P.L.U. :  
Zones UG. et UGSU
- Autres servitudes :  
Orientations d'aménagement comportant des objectifs de désenclavement de quartiers, aménagement d'espaces paysagers en faveur des circulations douces, création et renforcement de la continuité urbaine dans le sens nord-sud.
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Cette vaste emprise, peu utilisée, comporte des enjeux urbains multiples. Elle est bien raccordée au faisceau ferroviaire de Paris Nord et de Paris Est et à celui de la petite ceinture, ce qui permet d'assurer un transport commode entre l'ouest et l'est parisiens. Pour cette raison la présence d'une logistique urbaine y est affirmée.

En revanche l'insertion correcte de cette activité dans son environnement avec l'accueil de fonctions complémentaires et la nécessité de prévoir de nouvelles liaisons entre les quartiers qui l'entourent demandent une réflexion approfondie.

Le périmètre d'attente permet de maintenir les activités en place dans l'attente de la définition d'un projet urbain susceptible de répondre à la mixité des fonctions urbaines essentielles au développement et à l'amélioration du cadre de vie de ce secteur. Celui-ci conduira à une modification du P.L.U. et le cas échéant à un nouveau partage entre la zone UG et la zone UGSU.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## PARIS NORD-EST - Gare des Mines (18<sup>ème</sup> arrondissement)

L'emprise desservie par l'avenue de la Porte d'Aubervilliers est délimitée par au nord par la limite communale avec Saint-Denis et Aubervilliers, et au sud par le talus du boulevard périphérique. Elle est occupée par des activités essentiellement d'entreposage.

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 3,5 hectares
- Propriétaire du terrain :  
Réseau Ferré de France
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :  
1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 500 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.
- Classement au P.O.S. :  
Zone UN "ferroviaire"
- Classement au P.L.U. :  
Zone UG.
- Autres servitudes :  
Orientations d'aménagement dans le schéma d'aménagement visant notamment à "redynamiser l'activité commerciale".
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Cette emprise est classée en zone urbaine générale UG. La Ville souhaite y développer un projet urbain traditionnel et diversifié en liaison avec les projets de même nature développés par les communes riveraines.

Toutefois, les études d'aménagement des abords de la porte d'Aubervilliers et plus globalement du secteur Paris Nord-Est, dont le volet déterminant relatif aux transports en commun, ne sont pas suffisamment abouties pour définir les objectifs poursuivis pour ce site enclavé.

Dans le cadre des études de définition préalable, une orientation d'aménagement est déjà prise avec une priorité en faveur du développement économique compte tenu d'une part de la dynamique mise en œuvre sur les communes limitrophes et d'autre part de la situation en bordure du périphérique, propice à l'emploi tertiaire ou de service.

Le maintien des activités en place est conforme au nouveau zonage UG.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## PARIS NORD-EST Chapelle international Nord (18<sup>ème</sup> arrondissement)

L'emprise est délimitée par le boulevard Ney au nord, la rue de la Chapelle à l'est, le faisceau ferroviaire du Nord à l'ouest et une limite est-ouest passant par le Rond-Point de la Chapelle. Ce site anciennement occupé par la SERNAM est toujours affecté à la logistique routière et à l'entreposage.

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 67 400 m<sup>2</sup>.
- Propriétaire du terrain :  
S.N.C.F.
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U.
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :

1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 700 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.

- Classement au P.O.S. :  
Zone UN.
- Classement au P.L.U. :  
Zone UGSU.
- Autres servitudes :  
Orientations d'aménagement de création et renforcement de la continuité urbaine vers l'ouest en franchissement du faisceau ferroviaire du Nord.
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Ce site est le pendant, au sud du boulevard Ney, du secteur Ney-Porte de la Chapelle également concerné par un périmètre L.123-2 a, mais il se différencie de ce dernier non seulement par sa situation enclavée à l'arrière de la frange bâtie qui borde la rue de la Chapelle mais aussi par sa desserte ferroviaire mal assurée, contrairement à Chapelle international Sud maintenu en zone UGSU.

Cette situation au plan urbain prédispose le secteur Chapelle international Nord à évoluer vers une destination mixte habitat - emploi. En effet, les besoins en logements pourraient être satisfaits dans des conditions d'environnement qui peuvent être améliorées et l'emploi pourrait être développé à proximité de la porte de la Chapelle en relation avec les pôles d'emploi des communes limitrophes.

Les enjeux en matière de grands services urbains n'étant toutefois pas nécessairement liés au fonctionnement ferroviaire, le périmètre d'attente est approprié tant qu'un projet d'aménagement n'est pas défini. En particulier, la liaison est-ouest séparant les deux secteurs depuis le Rond-Point de la Chapelle demande à être étudiée pour assurer la desserte principale du site dans de bonnes conditions. La desserte secondaire est assurée plus au nord par le projet d'élargissement de l'impasse du Gué et un troisième accès est possible depuis le boulevard Ney au-dessus de la petite ceinture.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## PARIS NORD-EST - Secteur Macdonald (19<sup>ème</sup> arrondissement)

Emprise délimitée au nord par le boulevard MacDonald, au sud par le faisceau de Paris Est et le raccordement de la petite ceinture au faisceau de Paris Nord. L'emprise est occupée en totalité par le bâtiment « Calberson-Macdonald » qui abrite des activités diverses, notamment d'entreposage, ainsi qu'une fourrière.

- Superficie de l'emprise :  
Emprise couvrant environ 4,4 hectares
- Propriétaire du terrain :  
GEODIS ou S.N.C.F./RFF, Ville de Paris
- Durée de validité de l'interdiction de construire :  
5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :  
1% de la superficie du terrain avec un maximum cumulé de 450 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pendant la durée de validité du périmètre.
- Classement au P.O.S. :  
Zone UI industrielle"
- Classement au P.L.U. :  
Zone UGSU
- Autres servitudes :  
Orientations d'aménagement affichant la volonté de créer des liens urbains, de développer le tissu urbain et de créer un pôle d'échange intermodal (projet gare RER Evangile/tramway T3/ tramway Maréchaux nord)
- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Ce très grand bâtiment industriel, qui longe le faisceau ferré, présente l'avantage d'être aussi bien raccordé à la route à proximité des nœuds d'échange (niveaux tous desservis par une rampe). Cependant, le maintien exclusif d'activités lourdes d'entrepôt est difficilement compatible avec le développement du secteur Claude Bernard et la mise en valeur du canal Saint-Denis. Le caractère monolithique de cet ensemble nuit aussi aux liaisons nord-sud qu'il est souhaitable de développer dans ce secteur.

Les études de définition menées sur le secteur Paris Nord-Est ont montré que cette emprise recèle un fort potentiel économique mal exploité. En outre, Il s'agit d'un véritable territoire de renouvellement urbain qui nécessite des études lourdes et complexes.

Le périmètre d'attente permet de maintenir les activités en place dans l'attente d'un projet susceptible de répondre aux différentes nécessités d'aménagement de cette partie du secteur Paris Nord-Est.

---

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

## VINCENNES - VOLGA (20<sup>ème</sup> arrondissement)

Il s'agit d'une longue bande de terrain de près de 600 m de long sur 20 à 40 m de large environ, correspondant à l'emprise de la petite ceinture ferroviaire dans sa section située entre le Cours de Vincennes (n° 99, 101, 103) et la rue du Volga (n°56, 58), avec un passage au-dessus de la rue de Lagny (n° 93, 95). Sauf sur le Cours de Vincennes où les bâtiments existants ont acquis avec le temps une affectation commerciale précaire, le site n'est utilisé dans le cadre de sa destination ferroviaire que de façon très occasionnelle.

- Superficie de l'emprise :

Emprise couvrant environ 20 850 m<sup>2</sup>

- Propriétaire du terrain :

Réseau Ferré de France (R.F.F.)

- Durée de validité de l'interdiction de construire :

5 ans à compter de la date d'approbation du PLU

- Seuil en deçà duquel les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés :

1 800 m<sup>2</sup> HOB\* sur la totalité de l'emprise pour une durée temporaire correspondant au relogement provisoire du centre de bus « Lagny », sis 18 à 20 rue des Pyrénées durant les travaux de restructuration et d'aménagement à cette adresse, et en tout état de cause sans dépasser la durée de validité du périmètre.

- Classement au P.O.S. :

Zone N ferroviaire

- Classement au P.L.U. :

Zone UGSU

- Autres servitudes :

Pas de servitudes particulières en dehors de celles générales annexées au P.L.U.

- Justification de l'institution de la servitude L.123-2 a :

Sur ce terrain qui fait partie du domaine public ferroviaire, deux projets sont en cours d'étude :

- 1) La RATP, pour le compte du STIF dont les propriétés sont riveraines, envisage de restructurer son dépôt de bus « Lagny » dans le cadre d'une opération prévoyant en superstructure des programmes tertiaires et des équipements publics scolaires et pour la petite enfance figurant sous forme de servitudes au P.L.U. La réalisation de cette opération complexe nécessite de reloger le centre de bus pendant la durée du chantier. La plate-forme ferroviaire désaffectée pourrait ainsi servir à court terme de centre de bus provisoire. Le seuil de constructibilité et le zonage UGSU permettent ces installations.
- 2) Par ailleurs, un projet de protocole entre la Ville de Paris et Réseau Ferré de France a été approuvé par le Conseil de Paris les 15 et 16 mai 2006, fixant les grands principes d'aménagement de la petite ceinture ferroviaire. Dans la section Vincennes – Volga en particulier, une réflexion est engagée sur la création d'une promenade en lien avec le jardin de la gare de Charonne et sur des programmes susceptibles d'être réalisés dans le cadre d'une concertation spécifique, tout en préservant l'avenir de la plate-forme.

La vocation de ce site reste ainsi suspendue à moyen terme à une décision d'aménagement global.

\* Surfaces construites ou reconstruites après démolition.

### III – Les orientations d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En conformité avec ce dispositif, à Paris, certaines orientations d'aménagement sont exprimées à l'aide de schémas d'aménagement. Les territoires concernés, au nombre de 22, concernent des Z.A.C. (Z.A.C. actuelles non achevées ou secteurs appelés à recevoir des Z.A.C. futures), des territoires de projet du GPRU (Grand Projet de Renouvellement Urbain), ainsi que les secteurs Hôpital Saint-Lazare (10<sup>ème</sup>), Bercy-Poniatowski (12<sup>ème</sup>), Beaugrenelle-Front de Seine et Maine-Montparnasse (15<sup>ème</sup>).

Chaque schéma comporte un texte assez court et un document graphique, en général à l'échelle du 1/5 000<sup>ème</sup>, la légende étant commune à tous les schémas. Les schémas d'aménagement expriment des principes d'aménagement avec lesquels les projets soumis à permis de construire doivent être compatibles. Ils comportent des indications sur la densité globale dans les périmètres soumis à des dispositions particulières (pas d'application du C.O.S., notamment). Lorsque certains éléments auront été délimités avec précision, des modifications du P.L.U. devront intervenir, le cas échéant, pour incorporer leur représentation graphique dans l'atlas au 1/2 000<sup>ème</sup>. Il s'agit donc d'éléments évolutifs au sein du P.L.U..

## Liste des 22 schémas d'aménagement

Ardt.	Secteur	Observations
1 <sup>er</sup>	QUARTIER DES HALLES	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S. Périmètre de Z.A.C.
8 <sup>ème</sup>	BEAUJON	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S. Périmètre de Z.A.C.
10 <sup>ème</sup>	HOPITAL SAINT-LAZARE	Mise en valeur des bâtiments et réalisation d'équipements et d'un parc paysager.
12 <sup>ème</sup>	BERCY-PONIATOWSKI	Périmètre L .123 2 a)
12 <sup>ème</sup> 20 <sup>ème</sup>	PORTE DE VINCENNES	Territoire de GPRU
13 <sup>ème</sup>	PARIS RIVE GAUCHE	Dispositions particulières : art.10 ; non soumis au C.O.S. Périmètre de Z.A.C.
13 <sup>ème</sup>	GARE DE RUNGIS	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S. Périmètre de Z.A.C.
13 <sup>ème</sup>	JOSEPH BEDIER/PORTE D'IVRY	Périmètre L. 123-2 c) Territoire de GPRU / Périmètre de Z.A.C.
13 <sup>ème</sup>	OLYMPIADES-VILLA D'ESTE- PLACE DE VENETIE/TOLBIAC	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S. Territoire de GPRU
14 <sup>ème</sup> 15 <sup>ème</sup>	MAINE-MONTPARNASSE	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S.
14 <sup>ème</sup> 15 <sup>ème</sup>	PLAISANCE/ PORTE DE VANVES	Périmètre L. 123-2 c) Territoire de GPRU
15 <sup>ème</sup>	BEAUGRENELLE / FRONT DE SEINE	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S.
15 <sup>ème</sup>	BOUCICAUT	Périmètre L. 123-2 c)
17 <sup>ème</sup>	PORTE POUCHET	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S. Périmètre L. 123-2 c) Territoire de GPRU/Périmètre de Z.A.C.
17 <sup>ème</sup>	CLICHY-BATIGNOLLES Cardinet Chalabre	Dispositions particulières : partiellement non soumis au C.O.S. Périmètre L. 123-2 a)/ Périmètre de Z.A.C.
18 <sup>ème</sup>	PAJOL	Dispositions particulières non soumis au C.O.S. Périmètre de Z.A.C.
18 <sup>ème</sup>	PORTE DE MONTMARTRE/ PORTE DE CLIGNANCOURT/ PORTE DES POISSONNIERS	Dispositions particulières : partiellement non soumis au C.O.S. Périmètre L. 123-2 a) et -2 c) Territoire de GPRU
18 <sup>ème</sup> 19 <sup>ème</sup>	PARIS NORD-EST Claude Bernard- Canal Saint-Denis - Quai de la Charente	Dispositions particulières : partiellement non soumis au C.O.S. Périmètre L. 123-2 a) Territoire de GPRU/ Périmètre de Z.A.C.
19 <sup>ème</sup>	CITE MICHELET	Dispositions particulières :non soumis au C.O.S. Territoire de GPRU
19 <sup>ème</sup> 20 <sup>ème</sup>	PORTE DES LILAS	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S. Périmètre de Z.A.C. Territoire de GPRU
20 <sup>ème</sup>	PORTE DE MONTREUIL/ LA TOUR DU PIN	Territoire de GPRU
20 <sup>ème</sup>	SAINT BLAISE	Dispositions particulières : non soumis au C.O.S. Territoire de GPRU

## **IV - Compatibilité du P.L.U. avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), le programme local de l'habitat (P.L.H.), le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (P.D.U.) et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (S.D.A.G.E.)**

### **IV.1 Compatibilité avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.)**

Les orientations du P.A.D.D. et les règles d'urbanisme sont compatibles avec le S.D.R.I.F. (schéma directeur de la région d'Ile-de-France). Aucune des dispositions du P.L.U. ne vient en contradiction avec les orientations de ce document approuvé par décret du 26 avril 1994, qui a valeur de directive territoriale d'aménagement.

On peut noter les orientations suivantes, qui trouvent leur traduction dans le P.L.U. :

- la confortation du rôle de capitale et de métropole européenne,
- le maintien d'une fonction résidentielle importante, avec la perspective de maintien du niveau de la population ; la réhabilitation du parc ancien et la résorption de l'habitat insalubre ;
- le soutien de la vitalité et de la diversité de l'économie en permettant aux entreprises de trouver des lieux d'accueil adaptés à leurs besoins, avec la perspective de limiter à moins de 30 000 la réduction du nombre des emplois entre 1990 et 2015,
- la priorité à la fonction résidentielle dans le centre et l'ouest, en dehors de quelques sites soumis à de fortes nuisances ou qui sont importants pour le rayonnement international de la capitale,
- le rééquilibrage de la fonction tertiaire au profit de l'est, en confirmant le caractère mixte du milieu urbain,
- le respect des formes urbaines et la mise en valeur du patrimoine historique,
- l'amélioration de l'environnement par la création de nouveaux espaces verts, le développement de la trame verte, la réduction des nuisances et des pollutions,
- la réduction de l'effet de coupure du boulevard périphérique pour améliorer la liaison avec les communes limitrophes,
- l'utilisation de grands terrains publics pour réaliser des opérations d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs définis précédemment.

### **IV.2 Compatibilité avec le programme local de l'habitat (P.L.H.)**

Le P.L.U. doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), approuvé par le Conseil de Paris lors de sa séance des 18 et 19 octobre 2004. Ce document de niveau communal comporte trois orientations en rapport direct avec le contenu du P.L.U. :

- développer et mieux répartir l'offre de logements en développant le parc social,
- améliorer l'habitat existant et, d'une façon générale, améliorer la qualité de l'offre,
- répondre aux besoins des populations.

Le P.L.U. comporte des dispositions au service de ces objectifs.

Le P.A.D.D. est bien en cohérence avec celles du P.L.H.. Il comporte en effet les quatre orientations suivantes :

- une politique efficace et juste de production et d'attribution de logements sociaux,
- résorber l'habitat insalubre et lutter contre le saturnisme,
- utiliser et requalifier le parc de logements existant,
- mettre en place une chaîne du logement pour répondre à la diversité de tous les besoins.

Le règlement du P.L.U. protège la fonction résidentielle dans le centre et l'ouest ; il permet d'assurer la diversité des fonctions urbaines dans l'est ; il impose la réalisation d'une certaine proportion de logements sociaux sur un grand nombre de terrains ; il permet la modernisation ou la reconstruction des immeubles de logements existants, grâce notamment à la règle du C.O.S. de fait. Il crée donc les conditions de réalisation des objectifs du P.L.H..

### **IV.3 Compatibilité avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (P.D.U.)**

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France, approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit des financements. Les mesures proposées ont pour but d'améliorer les transports collectifs, de favoriser les modes de déplacements " doux " - vélo et marche à pied - et ainsi de diminuer le trafic automobile.

Le P.D.U. ne comporte pas de prescriptions précises qui viendraient contraindre ou compléter le règlement du P.L.U., mais des orientations avec lesquelles le P.L.U. doit être compatible. C'est donc surtout le projet d'aménagement et de développement durable qui est concerné par l'obligation de compatibilité. Ce document est en cohérence totale avec le Plan de Déplacements Urbains puisque dans le domaine des déplacements il comporte les orientations suivantes :

- adapter la circulation de surface aux nouveaux objectifs,
- poursuivre le développement du réseau de transports collectifs,
- réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile,
- acheminer les marchandises et organiser les livraisons.

Il comporte également des orientations en matière d'espace public (améliorer la qualité et la sécurité des espaces publics) ou d'environnement (lutter contre la pollution de l'air et contre le bruit).

### **IV.4 Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (S.D.A.G.E.)**

Le P.L.U. est compatible avec les orientations et les objectifs du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de la Seine approuvé le 20 septembre 1996 par le Préfet de la Région d'Ile-de-France et révisé partiellement par arrêté préfectoral n° 2003-248 du 21 février 2003.

Il respecte en effet les grandes orientations du S.D.A.G.E., qui sont les suivantes :

- étudier dès le plan d'urbanisme les capacités de rétention et de traitement nécessaires à la réduction du ruissellement et des pollutions urbaines de temps de pluie :

L'élaboration du P.L.U. a tenu compte des études menées dans ce domaine par les services municipaux.

Le règlement, en son article 4, prévoit que des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Par ailleurs, le P.L.U. renforce très sensiblement les mesures qui, dans le P.O.S., préservent la perméabilité des sols en interdisant de construire en sous-sol des espaces libres : peuvent être cités à ce titre les dispositions applicables dans la zone N et dans la zone UV, ainsi que les nombreuses prescriptions d'Espaces verts protégés et d'Espaces libres à végétaliser qui grèvent les terrains.

- Mener à terme et conforter les procédures de protection des captages ; définir les zones nécessaires à l'alimentation en eau potable future et faire inscrire ces zones dans les documents d'urbanisme ; prendre en compte les conclusions des études de préservation des ressources futures dans les documents d'urbanisme :

Les périmètres de protection immédiats délimités autour des forages destinés à l'alimentation en eau potable sont reportés dans les annexes du P.L.U. en tant que servitudes d'utilité publique. Les dispositions du P.L.U. qui s'appliquent dans ces périmètres respectent ces servitudes. Les éventuels périmètres de protection qui seraient délimités ultérieurement seront intégrés dans les annexes du P.L.U. par mise à jour du document. Les résultats des études menées pour la préservation des ressources futures pourront être pris en compte, le cas échéant, par les procédures qui permettent de faire évoluer le document d'urbanisme.

- En ce qui concerne les zones inondables, assurer une occupation du territoire qui permette de conserver des zones d'expansion des crues et préserver dans le temps la fonctionnalité de ces zones en référence aux valeurs de débit débordant :

Le Plan de prévention des risques d'inondation dans le département de Paris (P.P.R.I.) inscrit dans la zone "verte" (d'expansion des crues) deux emprises qui, au P.L.U., sont incluses respectivement dans la zone naturelle et forestière (partie Ouest du bois de Boulogne) et dans la zone verte UV (parc André Citroën). Les règles applicables sur ces territoires assurent le maintien de leur vocation de détente et de promenade, et contraignent fortement leur occupation qu'elles limitent à des installations liées à cette vocation.

## V - Présentation matérielle des documents graphiques du règlement et mode de lecture de l'atlas au 1/2000<sup>ème</sup>

Les documents graphiques du règlement sont de deux types:

- l'atlas général,
- l'atlas des plans de détail au 1/1000<sup>ème</sup>.

L'atlas général comporte un tableau d'assemblage au 1/25 000<sup>ème</sup>, des planches au 1/25 000<sup>ème</sup>, au 1/12 500<sup>ème</sup> ou au 1/10 000<sup>ème</sup> localisant des dispositions générales (plan de zonage, carte de synthèse, plan des hauteurs, plan des fuseaux de protection des sites, etc.), 134 planches graphiques au 1/2 000<sup>ème</sup>, ainsi que 6 planches au 1/5 000<sup>ème</sup> pour les Bois.

L'échelle du 1/2 000<sup>ème</sup> a été retenue, alors que les documents graphiques du P.O.S. étaient présentés au 1/5 000<sup>ème</sup>, pour pouvoir représenter davantage d'éléments graphiques : Le fond de plan est plus riche car il comporte l'emprise des bâtiments et les adresses postales. La légende est plus complète car elle répond au souci de limiter les versions différentes, d'un secteur géographique à un autre, du texte du règlement. On a cherché à exprimer les caractéristiques de certains quartiers ou de certaines parcelles non plus par des documents spécifiques mais par des outils cartographiques généraux susceptibles de s'adapter à différentes situations. Ce choix d'un document le plus homogène possible dans sa présentation répond à un objectif de simplification et de lisibilité. Le P.L.U. de Paris ne peut pas être un document simple et succinct, mais il a été possible d'éviter la consultation d'un grand nombre de documents distincts. Il faut rappeler que précédemment plusieurs "P.O.S. de quartier" ainsi que tous les secteurs de plan de masse comportaient un règlement et une légende graphique spécifiques et que chaque Plan d'Aménagement de Zone de Z.A.C. comportait sa propre légende graphique.

Le fond de plan, en noir et blanc, est issu du plan général de Paris. Des évolutions parcellaires ont donc pu intervenir entre l'élaboration des documents graphiques et l'approbation du P.L.U..

Les éléments prescriptifs de la cartographie au 1/2 000<sup>ème</sup>, qui s'imposent aux autorisations de construire et de démolir dans un rapport de conformité, apparaissent en couleur. Ils doivent être lus en gardant présent à l'esprit que le choix d'une échelle plus détaillée ne correspond pas à une volonté d'appliquer des prescriptions géométriquement plus précises mais à un objectif de représentation d'un plus grand nombre de postes de légende. Il n'y a donc pas lieu de procéder à des éditions de la carte à une échelle plus détaillée, ce qui n'aurait aucun sens, mais en outre il faut noter les limites de la précision du dessin, qui n'est guère supérieure à ½ mm, ce qui correspond à 1 m sur le terrain. Ceci est en particulier important pour les prescriptions d'emplacement réservé, d'espace boisé classé, d'espace libre protégé, d'espace libre à végétaliser, d'espace à libérer et d'emprise de constructions basses en bordure de voie.

Une mention particulière doit être faite des espaces verts protégés (E.V.P. ), dont le tracé est donné à titre indicatif, leur géométrie pouvant être modifiée si elle améliore leur qualité et leur unité. L'atlas général représente donc généralement la situation existante, mais peut ne pas tenir compte d'évolutions récentes de la géométrie des E.V.P. . Il reprend en effet, dans la plupart des cas, des dessins qui avaient été conçus, à l'occasion de la révision du P.O.S. de 1994, pour être incorporés dans des planches au 1/5000<sup>ème</sup>. Dans de nombreux cas la représentation graphique de l'E.V.P. a été adaptée pour ménager une marge le long des façades des bâtiments, dans le but de ne pas interdire des aménagements d'ampleur très limitée, tels qu'un sas d'entrée d'un immeuble de faibles dimensions ou un appentis pour le stockage de poubelles. Malgré les précautions prises, il se peut que certains terrains n'aient pas donné lieu à ce traitement graphique et que les contours de l'E.V.P. semblent limités par la

façade d'un ou plusieurs bâtiments. Cela ne doit pas faire obstacle à ce que de tels travaux, d'ampleur très limitée, soient autorisés en considérant que la marge susmentionnée existe et donc sans exiger de compensation sous forme de végétalisation d'une autre partie du terrain.

L'atlas des plans de détail reproduit au 1/1000<sup>ème</sup> les 129 secteurs de Maisons et villas, qui font partie des secteurs repérés sur l'atlas au 1/2000<sup>ème</sup> par un périmètre marron tireté (secteurs soumis à des dispositions particulières). Il permet d'indiquer des prescriptions qui n'auraient pas été lisibles au 1/2000<sup>ème</sup>. Dans ces secteurs, c'est donc impérativement sur l'Atlas au 1/1000<sup>ème</sup> que doivent être lues les prescriptions localisées à la parcelle, et en particulier les prescriptions d'emprises constructibles maximales (sur lesquelles figure, le cas échéant, l'indication des hauteurs et coefficients d'emprise au sol bâtie maximaux) et les filets de couleur.

Il convient de rappeler en effet que les secteurs de lotissement dits Maisons et villas (SL) ne forment plus une zone particulière du P.L.U. mais délimitent un territoire de la zone urbaine générale (zone UG), doté de dispositions spécifiques en matière de protection de la fonction résidentielle et de mise en valeur des formes urbaines.

Dans ces secteurs, après relevé des espaces libres et du bâti existant, mise à jour du plan de Paris et analyse des dispositions en vigueur, des prescriptions localisées ont été mises au point et reportées dans un recueil de plans de détail établis selon un modèle uniforme (échelle : 1/1 000<sup>ème</sup> format : A3 couleur et légende identique à celle de l'atlas général). Ce recueil, qui se substitue à l'ensemble des plans et tableaux annexés au règlement de la zone UL du P.O.S. permet une lecture globale sur plan de toutes les prescriptions localisées (les 14 secteurs du Quartier d'Amérique (19<sup>ème</sup>) ont ainsi été rassemblés sur 3 plans de détail et les 3 secteurs du Ranelagh (16<sup>ème</sup>) sont présentés sur un unique plan de détail).

L'atlas des plans de détail comprend également les "planches d'îlots de Montmartre", issues de la modification du P.O.S. approuvée en 2000 sur ce secteur ("P.O.S. de quartier" Montmartre), qui localisent les dispositions particulières énoncées à l'article UG.10.2.4 du règlement. Dans chaque îlot repéré par son numéro (voir le plan de numérotation), les planches indiquent en élévation les gabarits-enveloppes applicables en bordure des voies. Elles permettent de lire directement, en surimpression du bâti existant (façades et toitures) :

- la hauteur de verticale du gabarit-enveloppe, exprimée en Nivellement orthométrique (Voir ce mot dans les définitions des Dispositions générales du règlement),
- la forme et la hauteur du couronnement du gabarit-enveloppe, déterminées par un symbole de couleur explicite dans la légende.

\*  
\*       \*  
\*

Dans cette troisième partie du rapport de présentation, les principales dispositions du PADD, du zonage et des règles d'urbanisme ont été présentées en montrant comment la Ville de Paris s'est efforcée de prendre en compte la spécificité du territoire parisien dans le choix et l'utilisation de divers outils réglementaires que le Code de l'urbanisme met à disposition des collectivités pour l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Dans cette approche de nature méthodologique, les critères de développement durable occupent une place particulière. L'urbanisme parisien doit être respectueux de l'environnement, dans toutes ses composantes, pour transmettre aux générations futures une capitale qui soit agréable à vivre et qui ne compromette pas la qualité de vie de ses voisins. Il est donc important d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'expliquer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

C'est l'objet de la quatrième et dernière partie du rapport de présentation.

**Annexe**  
**Ouvrages et études consultés**  
**pour l'élaboration des protections patrimoniales du plan local d'urbanisme.**

**Ouvrages généraux :**

François Loyer, *Histoire de l'Architecture Française : de la Révolution à nos jours*, éditions Mengès / éditions du patrimoine 1999

Sous la direction d'Eric Lapierre, *Identification d'une ville : architectures de Paris*, co-édition du Pavillon de l'Arsenal / Picard Editeur, 2002

Commission du Vieux Paris, *Inventaire des immeubles parisiens datés et signés antérieurs à 1876 établi par Isabelle Parizet Cahiers de la Rotonde n°24*, Paris, 2001, Rotonde de la Villette

*Procès-verbaux de la Commission du Vieux Paris*

Anne Dugast et Isabelle Parizet, *Dictionnaire par nom d'architectes des constructions élevées à Paris aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, première série, période 1876-1899*, Tomes I, II, III, IV, V Service des Travaux historiques, Paris, 1990.

Michel Gallet, *Les architectes parisiens du XVIII<sup>e</sup> siècle, dictionnaire biographique et critique*, éditions Mengès, 1995

Pierre Pinon, Paris, *Biographie d'une capitale*, éditions Hazan, 1999

Jean-Pierre Babelon, André Chastel, *La notion de patrimoine* rééditions Liana Lévi, 1994

Jean-Marie Pérouse de Montclos, *Architecture, méthode et vocabulaire*, Monum, éditions du patrimoine éd. 2004

Sous la direction d'Emily Cole, *Grammaire de l'Architecture*, édition Dessain et Tolra, 2003

Paul Chemetov, Bernard Marrey, *Architectures à Paris 1848-1914*, réédition Dunod, 1986

Paul Chemetov, Marie-Jeanne Dumont, Bernard Marrey, *Paris-Banlieue 1919-1939 : Architectures domestiques*, éditions Dunod, 1989

François Loyer, *Paris XIX<sup>e</sup>ème siècle, l'immeuble et la rue*, Paris, Hazan, 1987

Sous la direction de Jean-Marie Pérouse de Montclos, *Le guide du patrimoine : Paris*, éditions Hachette, 1994

Félix et Louis Lazare, *Dictionnaire administratif et historique des rues et monuments de paris, 1855*, réédition Maisonneuve et Larose, 1993

Emile Rivoalen, *Maisons modernes de rapport et de commerce*, Paris, éd. G. Fanchon, circa 1906

Victor Caillat, *Parallèle des maisons de Paris construites depuis 1850 jusqu'à nos jours*, A. Morel et Cie, 1864

Victor Caillat, *Parallèle des maisons de Paris construites depuis 1830 jusqu'à nos jours*, B. Bance, 1850

Louis-Marie Normand, *Paris moderne ou choix de maisons construites dans les nouveaux quartiers de la capitale et ses environs*, Bance et fils, 1837

François Thiollet, *Choix de maisons, édifices et monuments de Paris et ses environs, construites pendant les années 1820 à 1829*, Bance aîné, 1838

Collectif, *L'architecture au XXème siècle, choix des meilleures constructions nouvelles, hôtels, maisons de rapport, villas etc. 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> série* Paris, Librairie centrale d'art et d'architecture Ch. Eggimann éd, circa 1906

Charles Lefeuvre, *Les Anciennes maisons de Paris, Histoire de Paris, rue par rue, maison par maison*, (cinq tomes), 1875

Théodore Vacquer, *Maisons les plus remarquables de Paris conduites pendant les trois dernières années*, Alphonse Caudrilier, 1861.

Gustave Pessard, *Nouveau dictionnaire historique de Paris*, Eugène Rey libraire, 1904

Françoise Goy-Truffaut, *Paris-façade, un siècle de sculptures décoratives*, Paris, éd. Hazan, 1989

Renaud Gagneux et Denis Prouvost, *Sur les traces des Enceintes de Paris*, Parigramme, 2004

Sous la direction de Jean Colson et de Marie Christine Lauroa, *Dictionnaire des monuments de Paris*, éditions Hervas, 2001

Georges Poisson, *Nouvelle histoire de Paris : histoire de l'architecture à Paris*, édité par l'Association pour la publication d'une histoire de Paris, Bibliothèque historique de la Ville de Paris, diffusion Hachette, 1997

Claude Mignot, *Grammaire des immeubles parisiens, Six siècles de façades du Moyen-Age à nos jours*, Parigramme, 2004

Jean-François Cabestan, *La conquête du plain-pied : la naissance de l'immeuble à Paris au XVIIIème siècle*, Picard, 2004

Hervé Martin, *Guide de l'architecture moderne à Paris*, éditions alternatives, 2001

Paris Projet, *Paris 2020, Eléments pour un plan d'aménagement et de développement durable n°34-35*, (Le patrimoine, évolutions et enjeux, par François Loyer, pp. 164-181) Atelier Parisien d'Urbanisme APUR, 2003

Fannette Cohen et Mayalène Guelton, *cartographie des vestiges du bâti parisien pré-haussmannien*, étude sous la direction scientifique de la Commission du Vieux Paris avec la collaboration technique de l'Atelier Parisien d'Urbanisme, décembre 2003.

Maurice Dumolin, *Etudes de topographie parisienne*, Tome I, II, III, Paris 1929-1930

Marquis de Rochemont et Maurice Dumolin, *Guide pratique à travers le Vieux Paris*, Edouard Champion éd. 1923

### **Paris et ses quartiers :**

*Itinéraires d'histoire et d'architecture* : par arrondissement, vingt volumes, collection « Paris en 80 quartiers » éditée par la Délégation à l'Action Artistique de la Ville de Paris

*Le Guide du promeneur*, par arrondissement, vingt volumes, édition Parigramme

Alexandre Gady *Le Marais, guide historique et architectural*, éditions Carré, 1994

Werner Szambien et Simona Talenti, *Le Sentier Bonne-Nouvelle, de l'architecture à la mode* collection Paris et son Patrimoine : Délégation à l'Action Artistique de la Ville de Paris éditeur, 1999

Werner Szambien et Simona Talenti, *Etude du patrimoine immobilier du quartier Bonne Nouvelle*, tome 1, 2 et 3, étude réalisée pour la Direction de l'Aménagement urbain et de la Construction, février 1997

Jean-Baptiste Minnaert, Sylvie Marchand, Céline Renard, *Faubourg Poissonnière, patrimoine architectural et urbain*, rapport final, direction de l'Aménagement urbain et de la Construction de la Ville de Paris, mai 2000

Alexandre Gady, *La Montagne Sainte-Geneviève et le Quartier Latin, guide historique et architectural*, Hoëbeke éd., Paris, 1998

Alexandre Gady, *Le quartier Montorgueil-Saint-Denis*, dossier établi pour l'Association pour la Sauvegarde et la Mise en valeur du Paris historique, février 1992

Alexandre Gady, *La place Saint-Georges et son quartier*, Paris Musées, 2003

Sous la direction de Thomas Le Roux, *La maison des métallos et le bas Belleville : Histoire et patrimoine à Paris*, éditions Créaphis, 2003

Sous la direction de François Loyer, *Autour de l'Opéra : naissance de la Ville moderne*, Délégation à l'Action artistique de la Ville de Paris éd., 1995

Sous la direction Bruno Centorame, *La nouvelle Athènes : haut lieu du romantisme*, Délégation à l'Action artistique de la Ville de Paris, 2001

Pascal Etienne, *Le Faubourg Poissonnière, architecture, élégance, décor* Délégation à l'Action artistique de la Ville de Paris éd., 1986

Apur, *Ile Saint-Louis et île de la Cité, diagnostic urbain et patrimonial*, mai 2004

*Etudes réunies par Béatrice de Andia et Nicolas Courtin, L'Ile Saint-Louis, Action artistique de la Ville de Paris, 1997*

*Paris Projet, quartiers anciens, approches nouvelles, numéro 32-33*, textes de Jacques Lucan, François Loyer, Henri Bresler, Bertrand Le Boudec, Jean-Baptiste Minnaert, Bruno Fortier, Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), 1998

Thierry Cazeaux, *La Cité Malesherbes*, Musée Carnavalet, éd. Paris Musée, 2001

Atelier Parisien d'Urbanisme, *Rue du Commerce, propositions pour une meilleure préservation du paysage*, février 2001 (deux tomes)

Dominique Leborgne, *Les Champs-Élysées et leur quartier*, Délégation à l'Action artistique de la Ville de Paris, 1988

Daniel Alcouffe et Jean-Baptiste Minnaert, *Le faubourg Saint-Antoine*, Délégation à l'Action artistique de la Ville de Paris, Paris 2000

Dominique Hervier et Marie-Agnès Férault, *Le faubourg Saint-Antoine un double visage*, Cahiers du patrimoine, 1998

Textes réunis par Béatrice de Andia et Dominique Fernandès, *Rue du Faubourg Saint-Honoré*, Délégation à l'action artistique de la Ville de Paris, collection Paris et son patrimoine

Jacques de Brunhoff, *La place Dauphine et l'île de la Cité*, Délégation à l'Action artistique de la Ville de Paris, 1987

Jacques Hillairet, *Connaissance du vieux Paris* (première édition 1951), éditions Rivages, 1993

Marcel Banassat, *Paris aux cent villages*, éditions de Nohan, 1975

Bernard Rouleau, *Villages et faubourgs de l'ancien Paris*, édition du Seuil, 1985.

Danielle Chadych, *Le Marais, évolution d'un paysage urbain*, Parigramme, 2005

Dominique Leborgne, *Saint-Germain-des-Prés, évolution d'un paysage urbain*, Parigramme, 2005

### **Ouvrages thématiques :**

Jean-Pierre Babelon, *Demeures Parisiennes sous Henri VI et Louis XIII* éditions Hazan, 1991

Clive Lamming, *Paris Ferroviaire*, éditions Parigramme, 2001

Bertrand Lemoine, Marc Mimram, *Paris d'ingénieurs*, éditions du Pavillon de l' Arsenal / Picard éditeur, 1995

Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social à Paris 1850-1930 : les habitations à bon marché*, éditions Mardaga, 1991

Jean des Cars et Pierre Pinon, *Paris Haussmann « le pari d'Haussmann »*, édition du pavillon de l' Arsenal, Picard ed. 1991.

Gérard Rousset-Charny, *Les palais parisiens de la Belle Epoque*, Délégation à l' Action artistique de la Ville de Paris, 1990

Etudes réunies par Geneviève Latour et Florence Claval, *Les Théâtres de Paris*, Délégation à l' Action artistique de la Ville de Paris, 1991

Georges Brunel, Marie-Laure Deschamps-Bourgeon, Yves Gagneux, *Dictionnaire des Eglises de Paris*, éditions Hervas, 2000

Sous la direction de Simon Texier, *Eglises parisiennes du XXème siècle, architectures et décor*, Délégation à l' action artistique de la Ville de Paris, 1996

Virginie Champion, Bertrand Lemoine, Claude Terreaux, *Les cinémas de Paris 1945-1995*, Délégation à l' Action artistique de la Ville de Paris, 1995

Bernard Marrey, *Matériaux de Paris : l'étoffe de la ville de l'Antiquité à nos jours*, éditions Parigramme, 2002

Bernard Marrey et Frank Hammoutène, *Le béton à Paris*, co-édition Picard-Pavillon de l' Arsenal 2000

Bernard Marrey avec Marie-Jeanne Dumont, *La brique à Paris*, co-édition Picard-Pavillon de l' Arsenal 1991

Bernard Marrey *Le Fer à Paris : architectures* co-édition Picard-Pavillon de l' Arsenal 1989

Bernard Marrey, *Paris sous verre : la ville et ses reflets*, éditions Picard-Pavillon de l' Arsenal

Bernard Marrey, *Les Grands Magasins*, Picard éd. 1979

Bertrand Lemoine, *Les passages couverts*, Délégation à l' Action Artistique de la Ville de Paris, 1989

Jean Claude Delorme, Anne-Marie Dubois, *Passage couverts parisiens*, éditions Parigramme 2002

Jean Claude Delorme, Anne-Marie Dubois, *Ateliers d'artistes à Paris*, éditions Parigramme 2002

Dominique Jarrassé, *Guide du patrimoine juif parisien*, Parigramme éd. 2003 ;

Sous la direction de Pierre Gangnet, *Paris côté cours, la ville derrière la ville*, co-éditeur Picard/Pavillon de l' Arsenal, 1998

Sous la direction de Luc Baboulet, *Le Paris des maisons : objets trouvés*, co-éditeur Picard/Pavillon de l'Arsenal, 2004

Anne-Marie Châtelet, *La naissance de l'architecture scolaire: Les écoles élémentaires parisiennes de 1870 à 1914* Honoré Champion éditeur 1999 coll. Hautes études d'histoire contemporaine

Anne-Marie Châtelet, *Paris à l'Ecole : qui a eu cette idée folle* co-édition du pavillon de l'Arsenal et Picard, 1993

Sous la direction d'Isabelle M. Montserrat-Farguel et Virginie Grandval, *Hameaux, Villas et Cités de Paris*, Délégation à l'Action Artistique de la Ville de Paris éditeur, collection Paris et son patrimoine, 1998

Clive Lamming, *Paris ferroviaire, Parigramme*, seconde édition 2002

Werner Szambien, *De la rue des Colonnes à la rue de Rivoli*, Délégation à l'Action Artistique de la Ville de Paris éditeur, 1992

Bertrand Lemoine et Philippe Rivoirard, *L'Architecture des années trente à Paris*, Délégation à l'Action Artistique de la Ville de Paris éditeur, 1989

Marie-Françoise Laborde, *Architecture industrielle, Paris et alentours*, Parigramme éd. 2003

Bernard Marrey, *Matériaux de Paris, L'Etoffe de la Ville de l'antiquité à nos jours*, Parigramme, 2002

### **Monographies :**

Georges Vigne, Felipe Ferré, *Hector Guimard*, éditions Charles Moreau et Ferré, 2003

Hugues Fiblec, *Architectures de l'âge industriel : Paul Friesé*, éditions Norma, 1991

Alice Thomine, *Emile Vaudremer 1829-1914, la rigueur de l'architecture publique*, éditions A. et J. Picard, 2004

Bernard Marrey, *Louis Bonnier 1856-1946*, éditions Mardaga, 1988

Sous la direction de Maurice Culot, David Peyceré, et Gilles Ragot, *Les frères Perret, l'œuvre complète*, éditions Institut Français d'architecture – Norma, 2000

Sous la direction de Michel Raynaud, *Michel Roux-Spitz : architecte 1888-1957*, Pierre Mardaga éditeur, 1995

Sous la direction de Laurence Allégret et Valérie Vaudou, *Jean Prouvé et Paris*, co-édition Picard - Pavillon de l'Arsenal, 2001

Sous la direction de Jean-Louis Cohen, Joseph Abram et Guy Lambert, *Encyclopédie Perret*, éditions du patrimoine, éditions du Moniteur, 2002

Jean-Baptiste Minnaert, *Henri Sauvage (1873-1932)* éditions Norma, 2002

Gilles Ragache, *Histoire d'une famille d'architectes parisiens, du Premier Empire à la Belle Epoque*, Editions Charles Hérissé/Airelles 2003

Guillemette Delaporte, *René Herbst, pionnier du mouvement moderne*, édition Flammarion/Union Centrale des Arts Décoratifs 2004