

# Modification du PLU approuvée

*30 av. de la Porte de Saint Ouen*

*Rapport de présentation de la modification de PLU*

18<sup>ème</sup> arrondissement



## **I. RAPPORT DE PRESENTATION**

---

*NB : En application de l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le présent document complète le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU) par des éléments de diagnostic, d'analyse et de justification relatifs au terrain concerné et justifie les changements apportés aux prescriptions localisées qui y sont applicables.*

Cette modification du PLU a pour objet d'adapter localement les dispositions applicables à un terrain situé dans le périmètre de Grand Projet de Renouveau Urbain (GPRU) des portes de Montmartre, de Clignancourt et des Poissonniers dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement en vue de permettre de bonnes conditions d'habitabilité des logements d'une tour de logements sociaux qui doit être réhabilitée au 30 avenue de la porte de Saint Ouen.

Ces adaptations réglementaires qui s'inscrivent dans la cohérence générale du document d'urbanisme portent plus précisément sur :

- l'adaptation du texte et du schéma des orientations d'aménagement relatives au secteur Porte de Montmartre- Porte de Clignancourt- Porte des Poissonniers faisant figurer le périmètre de dispositions particulières à la porte de Saint Ouen ;
- l'inscription dans l'atlas d'un « secteur soumis à des dispositions particulières » dénommé Porte de Saint-Ouen sur le terrain de la tour, classé en zone UG ;
- la modification du tableau de l'annexe I du tome 2 du règlement en mentionnant que ce secteur Porte de Saint-Ouen bénéficie de dispositions particulières (article VI § 2° du règlement) et qu'il demeure soumis au COS ;
- l'ajout, dans le règlement du PLU (dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, § VI-2°), du secteur Porte de Saint-Ouen à la liste des secteurs bénéficiant des dispositions autorisant les travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité d'immeubles de logements non conformes à certains articles du règlement.

### **1. DIAGNOSTIC**

#### **1.1. Le renouvellement urbain de la couronne parisienne**

Le Grand Projet de Renouveau Urbain (GPRU) des portes Montmartre, Clignancourt et Poissonniers dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement est localisé sur la couronne parisienne. C'est un territoire cohérent, urbanisé au XX<sup>ème</sup> siècle sur l'emplacement des fortifications de Thiers. Son urbanisation s'est, pour l'essentiel, réalisée en deux temps. Entre les deux guerres, des ensembles à vocation sociale, les HLM, ont été construits sur l'ensemble de l'anneau parisien en même temps qu'étaient aménagés les boulevards des maréchaux.

À partir des années 1960, des immeubles de logements sociaux, inspirés du mouvement moderne, sont édifiés ponctuellement dans la ceinture verte, le long du boulevard périphérique alors en construction.

Il en résulte un urbanisme monolithique, essentiellement occupé par des ensembles d'habitat social sans mixité des fonctions ni mixité sociale. Il s'agit, de plus, d'un territoire parcellisé, enclavé par de grandes infrastructures routières. Les habitants de ces quartiers doivent supporter des nuisances importantes notamment liées à la pression de la circulation automobile. Ces territoires en déshérence, ont connu des difficultés particulières par rapport aux quartiers avoisinants tant parisiens que de banlieue, notamment dans les secteurs classés en GPRU. Ils présentent des indicateurs de précarité des populations nécessitant une action de la puissance publique.

Parmi les objectifs de la politique d'urbanisme poursuivie dans ces quartiers en GPRU, la Ville de Paris a fixé prioritairement la requalification des quartiers d'habitation. En effet, l'essentiel des onze sites du GPRU de Paris est regroupé sur la couronne, territoire qui concentre les grands ensembles de logements sociaux parisiens cumulant le plus de difficultés sociales.

Ainsi, Paris Habitat, principal bailleur du quartier GPRU Porte de Montmartre / Porte de Clignancourt / Porte des Poissonniers, conduit un très vaste chantier de requalification de l'ensemble de son patrimoine bâti sous des formes diverses :

- des opérations de reconstruction démolition de certaines tours en bordure du périphérique, après concertation avec les locataires concernés ;
- des opérations de réhabilitation lourde, voire exceptionnelle, des immeubles HLM inspirés du mouvement moderne édifiés ponctuellement dans la ceinture verte ;
- des opérations de résidentialisation des groupes d'immeubles HBM de la ceinture « rouge ».

## 1.2. Les ensembles de logements sociaux

Le territoire de la couronne parisienne s'est développé selon une logique d'anneaux concentriques.

Dans le secteur de la porte de Saint Ouen, au delà du boulevard des Maréchaux, la ceinture « rouge » est constituée des HBM côté 17<sup>ème</sup> et de l'hôpital Bichat développé en pavillonnaire dans les années 30 côté 18<sup>ème</sup>. Elle est complétée par un deuxième ensemble annulaire dite ceinture « verte » qui accueille terrains de sports, équipements, jardins publics. Cette ceinture verte est interrompue par quelques grands ensembles en composition libre. De la porte de Clichy à la porte de Poissonniers, la composition « sérielle » du grand ensemble réalisé par Raymond Lopez, ponctue chaque porte d'une tour et d'une longue barre. Le boulevard périphérique sur remblai dans toute la section Nord, crée une rupture topographique importante et le grand paysage n'est perceptible dans cette section que par l'automobiliste qui roule sur le périphérique ou de Saint Ouen.

## 1.3. Etat du terrain et de l'immeuble situés 30 avenue de la porte de Saint Ouen

Les caractéristiques de l'ensemble immobilier sont les suivantes.

Sur une assiette foncière de 2200 m<sup>2</sup>, l'immeuble mis en service en 1959 par l'OPAC est constitué de 84 logements desservis en deux cages d'escaliers distinctes. Il est en second rang par rapport au périphérique derrière un square public et de ce fait est moins exposé aux nuisances sonores que ceux qui sont en bordure de l'infrastructure routière.

L'immeuble comporte 56T2, 1T3, 27T4 . C'est un volume avec une façade de 35 m sur 10 m de profondeur sur 13 étages. La plus grande façade est parallèle au périphérique.

Les T4 sont traversants Nord Sud et bénéficient, à partir des étages élevés, d'une très belle vue sur tout Paris à partir des étages élevés. Les T2 dans les pignons sont par contre très petits et manquent d'occultations pour se protéger compte tenue de leur orientation solaire.

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les ensembles HLM de Paris Habitat ont fait l'objet pour une partie d'entre eux d'opération de réhabilitation ou de résidentialisation ces dernières années.

- Le groupe HLM Saint Ouen, Bessières, André Bréchet, côté 17<sup>ème</sup> (1 à 11, ave Porte Saint Ouen, 2 à 22, Bessières, 1 à 11, André Bréchet, 2 à 4, François Garnier) construit en 1959 par Garnier est constitué de 347 logements (21T1, 57T2, 120T3, 122T4, 27T5). Il a fait l'objet d'un ravalement en 2004/05 et de quelques travaux de sécurité.
- Le groupe Camille Blaisot, côté 17<sup>ème</sup> construit en 1959 par Lopez et constitué de
  - la barre au 1 à 13, rue Camille Blaisot ( 202 logements répartis sur cinq montées escaliers :1T1, 1T2, 200T3), réhabilitée en 1996/99,

- la tour au 31, ave Porte de Saint Ouen (84 logements répartis sur deux montées : 56T2, 1T3, 27T4), à proximité immédiate du bd périphérique qu'il est prévu de démolir après relogement des locataires.
- La tour 30 avenue de la Porte de Saint Ouen, côté 18<sup>ème</sup> arrt, construite elle aussi par Lopez en 1959 est constitué de 84 logements (56T2, 1T3, 27T4), dont le ravalement a été réalisé, nécessite une réhabilitation,

Même si le taux de confort des logements sociaux ne pose pas de problème, la requalification de ce parc figure parmi les principaux enjeux environnementaux du PLU afin de mettre les logements aux normes actuelles de confort.

La tour 30 avenue de la Porte de Saint Ouen nécessite une réhabilitation qui améliore l'habitabilité des petits logements, en agrandissant l'ensemble des 56 appartements de type T2 qui se trouvent dans les deux pignons Est et Ouest de la tour (la surface de ces logements passant de 33 m<sup>2</sup> à 45 m<sup>2</sup>).

### **3. MOTIFS DES ADAPTATIONS APPORTEES AUX REGLES D'URBANISME**

#### **3.1. Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

En vue de réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire, il s'agit de concevoir la ville autrement pour offrir la perspective d'un « mieux vivre ensemble » au bénéfice de tous les Parisiens.

Le contrat de ville et le GPRU allient donc projet social et projet urbain pour permettre une réelle amélioration de la qualité de vie des habitants de ces quartiers. Les politiques publiques, renforcées sur ces territoires, soutiennent le développement des services de proximité dans tous les domaines : emploi, école, culture, logement, urbanisme.

Sur chacun des sites GPRU et des quartiers du contrat de ville, un projet urbain est défini. Il associe la requalification de l'habitat, notamment des grands ensembles de logements sociaux, l'amélioration des espaces extérieurs (publics et privés), des équipements collectifs et la création de locaux d'activités.

Des orientations d'aménagement précisent les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme sur les sites du Grand Projet de Renouvellement Urbain notamment sur le quartier Porte de Montmartre / Porte de Clignancourt / Porte des Poissonniers (GPRU) - 18<sup>ème</sup>.

Dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement, l'opération de réhabilitation de la tour du 30 Saint Ouen de Paris Habitat illustre ces choix en matière de renouvellement urbain.

#### **3.2. Les adaptations apportées aux règles du PLU approuvé**

Au PLU approuvé le plafond des hauteurs, fixé à 31 m dans ce secteur de Paris, ne permet pas de réaliser les transformations envisagées au-delà du 10<sup>ème</sup> étage, dans une tour qui en comporte 13. En effet, les règles générales du PLU applicables aux bâtiments existants, qui interdisent d'aggraver leur non conformité avec le règlement – notamment avec les règles de hauteur, ne permettent pas de créer de la SHON au-dessus du plafond des hauteurs.

Le règlement du PLU comporte une disposition particulière qui permet, dans certains secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, de réaliser des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité d'immeubles de logements existants, dans le cas même où ceux-ci ne sont pas conformes aux règles de hauteur. Cette disposition particulière a été conçue à l'origine pour permettre de remodeler les immeubles d'habitation élevés situés dans ces secteurs. C'est une mesure qui vise à améliorer le confort des logements existants, mais aussi à permettre une meilleure insertion de tous les immeubles existants dans le paysage urbain parisien, en améliorant leur esthétique.

C'est cette disposition particulière qu'il est proposé de rendre applicable à la tour située 30 avenue de la porte de Saint Ouen au travers d'une procédure de modification du PLU portant principalement sur :

- l'inscription dans l'atlas d'un « secteur soumis à des dispositions particulières » dénommé Porte de Saint-Ouen sur ce terrain ;
- la modification du tableau de l'annexe I du tome 2 du règlement en mentionnant que le secteur Porte de Saint-Ouen bénéficie de dispositions particulières (article VI § 2° du règlement) et qu'il demeure soumis au COS.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Paris comporte des orientations d'aménagement relatives au secteur Porte de Montmartre - Porte de Clignancourt - Porte des Poissonniers, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable. Ces orientations d'aménagement prennent la forme d'un texte affirmant les grands objectifs urbains sur le site et d'un schéma d'aménagement qui précise les principales intentions urbaines. Ces orientations doivent être complétées en conséquence.

Ces éléments s'accompagneront de la modification des documents correspondants du PLU, et notamment de l'atlas graphique et du schéma d'aménagement.

### 3.3. Compatibilité de la modification 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 (PDU) et le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (SDAGE)

Les dispositions du P.L.U. modifié sont compatibles avec les orientations du S.D.R.I.F., document approuvé par décret du 26 avril 1994, qui a valeur de directive territoriale d'aménagement. En effet, les aménagements prévus respecteront les formes urbaines et le patrimoine existant, tout en améliorant l'environnement.

Cette modification du P.L.U. est par ailleurs 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. Elle répond aux orientations du PLH, visant notamment à préserver et à développer le parc de logements sociaux, à améliorer l'habitat existant et à requalifier les quartiers d'habitat social

Elle respecte les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable, lui-même compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France, approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000.

Enfin, elle est sans effet sur la compatibilité du P.L.U. avec le 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 du 21 février 2003.

## **4. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

En rendant possible la réhabilitation du bâtiment situé 30, avenue de la porte de Saint Ouen , cette modification du PLU participe des actions qui garantissent une amélioration de l'environnement dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement en poursuivant l'objectif initial de requalification des ensembles de logements sociaux.