

Modification du PLU

22 rue Basfroi
14 à 20 impasse Truillot

Rapport de présentation de la modification

11^{ème} arrondissement



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 aux terrains concernés 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 deux terrains situés au cœur du 11^{ème} arrondissement en vue de permettre la réalisation dans de bonnes conditions de programmes de logements sociaux comportant, pour l'un d'entre eux, une crèche intégrée à rez-de-chaussée.

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

- la suppression des prescriptions inscrites sur le bâtiment situé 22, rue Basfroi (emplacement réservé pour élargissement de voie et filet de couleur violette) et leur remplacement par une prescription de bâtiment protégé ;
- l'adaptation de la limite d'implantation des constructions en bordure de l'impasse Truillot, des n°14 à 20.

1. DIAGNOSTIC

1.1. Les besoins du 11^{ème} arrondissement en matière de logement social et d'équipements pour la petite enfance

Composé de tissus urbains et d'occupations du sol très divers et très intriqués, le 11^{ème} arrondissement comprend 40 627 habitants au km², soit la densité résidentielle la plus élevée de Paris.

Construit pour 57% avant 1915, son parc de logements est ancien, constitué d'une forte proportion de petites surfaces et pour moitié en copropriété. Avec 7 270 unités, soit 9% des résidences principales, la part des logements sociaux y demeure faible. L'arrondissement connaît depuis plusieurs années un fort mouvement de « gentrification » qui rend plus que jamais nécessaire de poursuivre une politique innovante et déterminée de création de logements sociaux.

Comme dans tous les autres arrondissements de l'Est de Paris, le besoin d'équipements pour la petite enfance n'y est pas complètement satisfait. Les 15 crèches collectives existantes (1056 berceaux) paraissent insuffisantes pour répondre aux besoins de l'arrondissement en raison notamment d'un déficit constaté dans sa partie Nord-Ouest.

1.2. Etat des terrains situés 20, 22, et 24 rue Basfroi

A l'origine tronçon du chemin qui reliait le faubourg Saint-Antoine aux faubourgs du Nord, la rue Basfroi est aujourd'hui une voie ordinaire du réseau de distribution locale.

Sa partie médiane est à l'articulation de deux tissus urbains :

- du n°2 au n°18, le paysage urbain est caractéristique du faubourg Saint-Antoine : parcellaire de trame serrée, largeur de voie d'environ 10 mètres au maximum, implantation du bâti en bordure de rue, hauteur de 4 à 5 étages, sobriété de l'ornementation des façades ;
- du n°26 au n°36, nombre de constructions réalisées au cours des dernières décennies s'inscrivent en rupture avec l'organisation du tissu et l'architecture traditionnelle des faubourgs : les bâtiments, d'environ 7 à 8 étages, ont une volumétrie plus importante et plus complexe. Ils sont souvent implantés en retrait de l'alignement de la voie, dont la largeur varie d'environ 12 à 16 mètres.

Les parcelles situées 20, 22 et 24, rue Basfroï se trouvent dans la situation suivante : les terrains des n°20 et 24, propriété de l'OPAC de Paris, sont libres de construction et celui du n°22 est occupé par plusieurs bâtiments d'habitation dont la plupart des logements sont vacants.

A cette dernière adresse est implanté à l'alignement un petit immeuble faubourien de deux étages et combles. Bâti au début du 17^e siècle, il constitue l'un des derniers témoignages de l'aspect primitif de la voie. Son intérêt a été rappelé à plusieurs reprises par la Commission du Vieux Paris qui en a demandé la protection. Par son implantation et son ancienneté, il crée entre deux tronçons de 9 et 12 mètres de large un resserrement de la voie qui réduit sa largeur à 6,20 mètres environ.

1.3. Etat des terrains situés 14 à 20, impasse Truillot

Les terrains de 1 020 m² situés 14 à 20, impasse Truillot et acquis par la Ville dans les années 1990, sont libres de toute occupation. Il s'y trouvait des immeubles insalubres à usage d'activités, de bureaux et de logements, dont l'ensemble a été démoli entre 2000 et 2001.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Même si le taux de confort des logements s'accroît sensiblement à Paris, la résorption de l'insalubrité figure parmi les principaux enjeux environnementaux du PLU. Cette insalubrité est principalement générée par une absence d'entretien des constructions à l'origine de désordres dans leurs structures, mais aussi par une suroccupation des logements dans un bâti ancien ne répondant pas aux normes actuelles de confort.

Le bâtiment sur rue situé 22, rue Basfroï fait partie de ces constructions qui ont nécessité une surveillance particulière des services compétents. Au vu de plusieurs rapports et mises en demeure de réaliser des travaux, le Préfet de Police a, par arrêté en date du 20 juin 2005, interdit à l'occupation l'ensemble du bâtiment puis enjoint, par arrêté du 4 juillet 2006, les copropriétaires de l'immeuble de procéder à sa démolition complète. Les travaux d'étalement et de protection provisoire exigés par ce dernier arrêté, afin de prévenir tout péril, ont depuis lors été mis en œuvre.

3. MOTIFS DES ADAPTATIONS APORTEES AUX REGLES D'URBANISME

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

En vue de réduire les inégalités sociales et territoriales, les orientations d'urbanisme inscrites dans le PADD favorisent la mixité sociale notamment par l'amélioration de l'offre de logements sociaux, la résorption de l'insalubrité et la création de conditions plus équitables d'accès aux équipements publics.

Par ailleurs, elles visent à améliorer le cadre de vie quotidien des Parisiens en préservant et mettant en valeur le paysage urbain.

Dans le 11^{ème} arrondissement, les deux opérations d'aménagement publiques à réaliser sur les terrains susmentionnés illustrent ces choix en matière de renouvellement urbain :

- a) *L'opération d'aménagement des terrains situés 20, 22 et 24, rue Basfroï.* Dès le début des années 1970, l'OPAC a été délégataire du droit de préemption urbain sur ces parcelles afin d'y réaliser une opération de construction de logements sociaux. Sa mise en œuvre nécessite aujourd'hui l'acquisition de plusieurs lots de copropriété dans l'immeuble situé 22, rue Basfroï et la mise au point d'un projet de construction assurant la réhabilitation du bâtiment sur rue, compte tenu de son intérêt pour le paysage urbain.
- b) *L'aménagement des terrains situés 14 à 20, impasse Truillot.* Après l'étude de plusieurs projets de logements sociaux entre 1998 et 2002, la Ville a confié à la SIEMP fin 2003, l'aménagement des

terrains situés 14 à 20, impasse Truillot dans le cadre de sa mission d'intervention sur les secteurs, îlots ou parties d'îlots comportant des immeubles présentant des caractères d'insalubrité. La SIEMP projette aujourd'hui d'y réaliser un programme de construction comportant environ 19 logements sociaux et une crèche collective de 60 berceaux qui permettra de répondre aux besoins constatés dans ce secteur. Une procédure de déclassement du domaine public au droit du 20, impasse Truillot a été engagée en vue de fixer un nouvel arrêté d'alignement à cette adresse.

3.2. Les adaptations apportées aux règles du PLU approuvé

3.2.1. La parcelle située 22, rue Basfroi

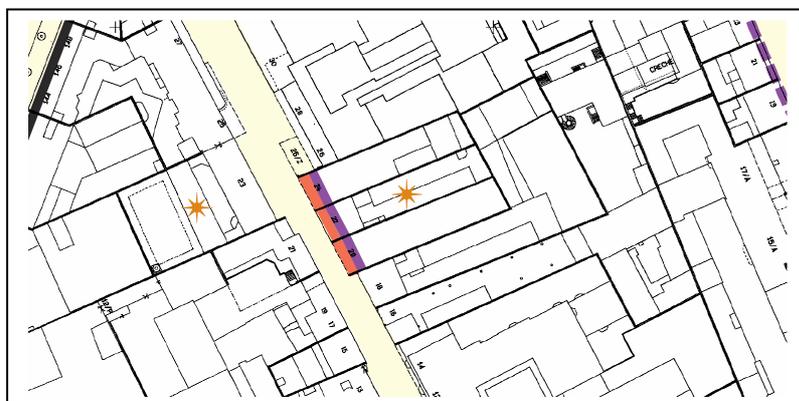
A la suite d'études paysagères et patrimoniales détaillées, il apparaît que les prescriptions localisées que le PLU applique à la parcelle située 22, rue Basfroi doivent être adaptées, afin de mieux mettre en valeur le paysage de cette voie en conservant le bâtiment sur rue et donc, en maintenant l'alignement actuel.

Au PLU approuvé, la parcelle est grevée d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Basfroi et d'un filet violet, qui détermine un gabarit-enveloppe composé d'une verticale de 15 mètres de hauteur et d'une oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 3 mètres au-dessus de la verticale. Ces prescriptions résultaient d'études réalisées par l'OPAC en vue de la construction, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier implanté en retrait de l'alignement sur les n°20 à 24, rue Basfroi.

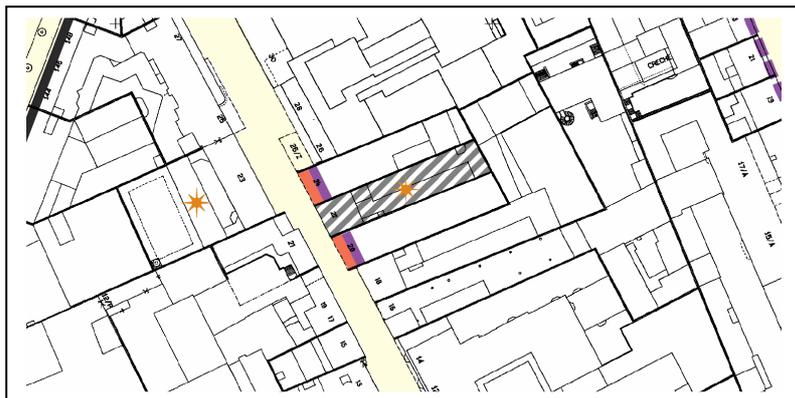
Cependant, un examen par la Commission du Vieux Paris a montré l'intérêt de conserver et restaurer le bâtiment sur rue situé 22, rue Basfroi. Une récente étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme a par ailleurs permis d'établir que le programme initialement prévu (une cinquantaine de logements sociaux) serait peu affecté par cette option : environ 45 logements sociaux pourront être construits. Cette étude préconise le maintien de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie au droit des parcelles voisines en prolongement de l'alignement actuel de la rue du n°2 au n°18. Des aménagements de voirie seront nécessaires pour sécuriser les cheminements des piétons sur le trottoir.

Ce nouveau projet d'aménagement, plus respectueux de l'histoire de la rue Basfroi et de son paysage, nécessite la suppression des prescriptions actuellement inscrites au PLU et l'inscription du terrain au titre des « parcelles comportant un bâtiment protégé » (Atlas général, planches au 1/2000, feuille J-08). Ces modifications conduisent à retirer l'adresse de la liste des emplacements réservés mentionnés au tome 2 du règlement (Annexe III) et à l'insérer dans la liste des bâtiments protégés (Annexe VI), avec un texte identifiant le bâtiment sur rue et motivant sa protection.

PLU EN VIGUEUR (Extrait)



PLU MODIFIE (Extrait)



Parcelle comportant un bâtiment protégé

3.2.2. Les parcelles situées 14 à 18 et 20, impasse Truillot

De même, il convient, au droit des parcelles situées 14 à 20, impasse Truillot, de prendre en compte dans le PLU la nécessaire rectification de l'alignement de la voie afin de mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage de la voie.

L'impasse Truillot est une voie publique qui présente sur quelques mètres un léger élargissement affectant ses deux rives, au droit des n°19 et 20, que les documents graphiques du PLU indiquent comme appartenant à la voie (aplat de couleur jaune pâle).

En rendant rectiligne sur voie l'emprise constructible des terrains situés entre les n°14 et 20, cette modification du PLU contribue à la cohérence du projet d'aménagement de l'ensemble du secteur et à la bonne intégration du projet architectural dans l'environnement sans porter atteinte à la desserte et à la circulation (Atlas général, planches au 1/2000, feuille J-07).

PLU EN VIGUEUR (Extrait)



PLU MODIFIE (Extrait)



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 historique 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 développer et mieux répartir l'offre de logements en développant le parc 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 sur rue situé 22, rue Basfroi, cette modification du PLU participe des actions qui garantissent une amélioration de l'environnement dans le 11^{ème} arrondissement sur le plan de la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain tout en poursuivant l'objectif initial de résorption de l'insalubrité.