

### **PARTIE III**

**JUSTIFICATION DES REGLES ET COMPATIBILITE  
AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION**



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>I- LES OBJECTIFS DE LA REVISION</b> .....	<b>7</b>
<b>I.1- UNE APPROCHE RENOUVELEE DU PATRIMOINE</b> .....	<b>8</b>
<b>I.2- LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE</b> .....	<b>9</b>
<b>I.3- LA CONTRIBUTION DES ORIENTATIONS DU PSMV AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET A L'INTEGRATION DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>10</b>
<b>II. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE</b> .....	<b>14</b>
<b>III. LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</b> .....	<b>16</b>
<b>III.1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PSMV</b> .....	<b>17</b>
<b>III.2 CONSTRUCTIBILITE, CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS, SERVITUDES EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX (ARTICLES 1, 2)</b> .....	<b>17</b>
<i>III.2.1 La limitation de la densité des constructions</i> .....	<i>18</i>
<i>III.2.2 L'encadrement de la diversité des fonctions urbaines</i> .....	<i>18</i>
<i>III.2.2.1 La protection de l'habitation et le maintien de la diversité des fonctions (article US.2.2-2°)</i> .....	<i>19</i>
<i>III.2.2.2 Les autres mécanismes d'encadrement de la diversité des fonctions urbaines (article US.2)</i> .....	<i>20</i>
<i>III.2.3 Les mesures en vue de la réalisation de logements sociaux</i> .....	<i>21</i>
<i>III.2.3.1 La « servitude logement social » prévue par l'article US.2.3 § 1 du règlement</i> .....	<i>21</i>
<i>III.2.3.2 Les emplacements réservés institués sur le fondement de l'article L.151-41 §4°</i> .....	<i>22</i>
<i>III.2.3.3 La cohérence du dispositif global</i> .....	<i>23</i>
<b>III.3 DESSERTE DES TERRAINS (ARTICLES 3 ET 4)</b> .....	<b>25</b>
<i>III.3.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> .....	<i>25</i>
<i>III.3.2 Desserte des terrains par les réseaux (article 4)</i> .....	<i>25</i>
<b>III.4 REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9 ET 10)</b> .....	<b>26</b>
<i>III.4.1 Les principes des règles morphologiques</i> .....	<i>26</i>
<i>III.4.2 L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6)</i> .....	<i>28</i>
<i>III.4.3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)</i> .....	<i>28</i>
<i>III.4.4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8)</i> .....	<i>30</i>
<i>III.4.5 L'emprise au sol des constructions (article 9)</i> .....	<i>30</i>
<i>III.4.6 La hauteur des constructions (article 10)</i> .....	<i>31</i>
<i>III.4.7 Deux règles graphiques complémentaires (implantation et hauteur des constructions)</i> .....	<i>34</i>
<b>III.5 L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE (ARTICLE 11)</b> ..	<b>35</b>
<i>III.5.1 Objectifs et évolution des secteurs sauvegardés</i> .....	<i>35</i>
<i>III.5.2 L'évolution des mesures de protection des bâtiments</i> .....	<i>35</i>
<i>III.5.3 Réglementation des bâtiments protégés par le PSMV révisé</i> .....	<i>36</i>
<i>III.5.5 Immeubles dont la démolition peut être imposée lors d'opération d'aménagement publiques ou privées</i> .....	<i>40</i>
<i>III.5.6 Les règles d'aspect des constructions dans la zone US</i> .....	<i>41</i>

III.5.7	<i>Les règles d'aspect des constructions dans la zone UVS</i> .....	43
<b>III.6</b>	<b>LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (ARTICLES US.12)</b> .....	<b>43</b>
<b>III.7</b>	<b>LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS (ARTICLE 13)</b> .....	<b>45</b>
III.7.1	<i>L'évolution des mesures de protection</i> .....	45
III.7.2	<i>La protection du patrimoine paysager et des cours et jardins dans la zone US</i> .....	47
III.7.3	<i>Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres (article US.13)</i> .....	52
III.7.4	<i>La réglementation des espaces libres et des plantations dans la zone UVS (article UVS.13)</i> .....	54
<b>III.8</b>	<b>LES PERIMETRES DE LOCALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS</b> .....	<b>54</b>
<b>IV.</b>	<b>COMPATIBILITE DU PSMV AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF), LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH), LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF) ET LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE (SDAGE)</b> .....	<b>55</b>
IV.1	<b>COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF)</b> .....	<b>55</b>
IV.2	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)</b> .....	<b>56</b>
IV.3	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)</b> .....	<b>56</b>
IV.4	<b>COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS (SDAGE)</b> .....	<b>57</b>

## Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 dispose que « les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes à l'exception des parties de ce territoire qui sont couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ». Elle indique cependant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, a vocation à couvrir l'ensemble du territoire de la commune et donc, pour Paris, le secteur sauvegardé du 7<sup>e</sup> arrondissement.

Les orientations du PADD<sup>1</sup> du PLU de Paris rendu opposable le 1<sup>er</sup> septembre 2006, modifiées par délibération du Conseil de Paris des 29 et 30 septembre 2009, traduisent dans les domaines de l'habitat, du développement économique, de l'environnement ou encore des déplacements, des orientations générales qui n'ont pu être prises en compte dans le PSMV de 1991. Il s'agit notamment des questions touchant à la diversité des fonctions urbaines et à la mixité sociale, à la protection de la fonction commerciale, aux équipements publics, à la protection de la fonction résidentielle, à la réduction de la place de l'automobile, ou encore au développement de la trame verte et de la biodiversité.

La politique urbaine de Paris vise également à mettre en valeur le paysage parisien, dans sa diversité et sa qualité d'ensemble, ce qui nécessite en particulier d'en protéger les bâtiments les plus remarquables, mais aussi de permettre, sous contrôle, la création d'immeubles de grande qualité architecturale et environnementale. Elle 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.

La révision du plan de sauvegarde vise donc à prendre en compte les orientations du PADD du PLU dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble de la commune, et à concilier différents objectifs en matière de protection du patrimoine et de politique urbaine : renforcer le dynamisme des quartiers centraux, permettre à leurs habitants de s'y maintenir, maîtriser les phénomènes de muséification et préserver la qualité du cadre de vie en conciliant les enjeux liés aux flux touristiques.

Conformément aux dispositions de l'article R.313-3 § 3<sup>o</sup> du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation :

- explique les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur et leur compatibilité avec le PADD du PLU (« I. les objectifs de la révision ») ;
- expose les motifs de la délimitation des zones (« II. Justification des choix retenus pour la délimitation des zones ») et des règles qui y sont applicables (« III. Les limitations administratives à l'utilisation du sol ») en justifiant 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...).

---

<sup>1</sup> Le P.A.D.D. du P.L.U. 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,
- les nécessités de se déplacer autrement,
- 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, des fonctions urbaines, du logement social,
- Les corrections à apporter aux disparités sociales et territoriales.

Enfin il justifie la compatibilité des dispositions du PSMV avec des documents qui, à diverses échelles supra-communales, assurent une cohérence territoriale dans leur domaine spécifique (Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands).

## I- Les objectifs de la révision

Le secteur sauvegardé du 7<sup>e</sup> arrondissement recouvre un territoire où se concentre la plus grande part du patrimoine bâti parisien des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Certains îlots n'ont subi aucune transformation majeure depuis deux siècles. Ainsi le paysage urbain, en dehors des secteurs modifiés par les grandes percées haussmanniennes du boulevard Saint-Germain et du boulevard Raspail, a gardé ses caractéristiques d'origine.

Les transformations du tissu depuis trente ans sont peu importantes. Cependant le PSMV sert de cadre réglementaire depuis plus de vingt ans et il convient de l'actualiser. Plus que sur les aspects de la sauvegarde, ce sont donc aujourd'hui sur ceux de la mise en valeur du patrimoine et la prise en compte des enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle que portent les grands enjeux du PSMV au travers d'une exigence accrue dans les projets d'intervention sur des édifices protégés, dans la connaissance et la protection des intérieurs d'immeubles.

Le secteur sauvegardé du 7<sup>ème</sup> arrondissement, qui recouvre une partie du faubourg Saint-Germain urbanisé aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles autour de l'abbaye Saint Germain par des fondations religieuses et la noblesse, fit appel aux plus grands architectes de l'époque. Après la Révolution les ministères s'installèrent dans de nombreux hôtels aristocratiques, et d'importantes opérations de lotissements ont été mises en œuvre au cours du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle. Il en résulte un patrimoine architectural exceptionnel, riche et varié (édifices religieux, hôpitaux, hôtels particuliers, immeubles remarquables...). Dans les années 1960 et 1970 la forte pression foncière représentait une menace pour ce patrimoine architectural exceptionnel et les nombreux jardins historiques.

Le PSMV approuvé en 1991 visait à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, minéral et végétal existant, à maîtriser l'évolution du secteur et à prendre en compte son caractère résidentiel en répondant aux besoins de ses habitants en équipements et commerces liés à la vie du quartier.

Le plan local d'Urbanisme (PLU) de Paris a pris en compte les évolutions à l'échelle du territoire parisien en introduisant des dispositifs pour un développement équilibré des quartiers. Ces mesures sont absentes du PSMV de 1991 dont l'élaboration s'est faite en fonction d'autres objectifs, aujourd'hui dépassés voire difficilement cohérents avec ceux du PLU.

Le secteur sauvegardé présente une certaine homogénéité urbaine et sociale, caractérisée notamment par une très faible densité de population, une prédominance des catégories sociales les plus favorisées, une part importante de bureaux et de résidences secondaires, une très faible présence de logements sociaux, un niveau élevé des prix immobiliers, une surreprésentation des emplois administratifs et des commerces haut de gamme.

La densité bâtie (rapport entre la surface totale de plancher et la surface des parcelles) est une des plus faibles de la capitale, cela s'explique notamment par la présence de multiples espaces verts intérieurs mais aussi par la typologie des immeubles et l'organisation du bâti (bâtiments de hauteur moyenne ou basse, cours intérieures souvent généreuses, etc.), et par l'existence de nombreux équipements publics (hôtel des Invalides, musée d'Orsay, Assemblée nationale, musée Rodin, ministères, ambassades...).

Le caractère exceptionnel de son patrimoine architectural et urbain, la forte concentration de monuments historiques et sa position centrale dans la capitale font du territoire un haut lieu touristique parisien. Il convient aujourd'hui de concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine avec les enjeux de la politique de la Ville de Paris fixés par les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur.

Le regard sur le patrimoine s'est transformé. Il prend de mieux en mieux en compte toute la richesse et la diversité du tissu urbain, son évolution et son histoire. Ce qui semblait sans valeur et dénaturant le patrimoine lors de l'élaboration du PSMV de 1991 est désormais

considéré comme un élément constitutif de l'histoire urbaine et architecturale du quartier. Le territoire présente ainsi un abondant patrimoine remarquable du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle, qu'il convient de conserver et mettre en valeur.

### **I.1- Une approche renouvelée du patrimoine**

Un inventaire patrimonial minutieux a été réalisé sur l'ensemble du territoire du secteur sauvegardé qui a permis d'ajuster les prescriptions à l'état actuel du bâti. Dans le PSMV le patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles est insuffisamment protégé. Les dispositions suivantes ont entre autres pour but, de pallier cette carence.

- ***Revoir et hiérarchiser la liste des bâtiments protégés sans délimitation de période***

Un regard nouveau sur ce patrimoine a permis de faire évoluer les protections en sauvegardant l'intérêt de certaines sédimentations historiques, en renonçant à certaines démolitions, en dégagant de nouveaux éléments remarquables issus des transformations des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, et en prenant en compte les caractéristiques patrimoniales des intérieurs des immeubles.

- ***Revoir la liste des bâtiments voués à la démolition***

Actuellement, les immeubles voués à la démolition (bâtiments indiqués en jaune aux documents graphiques) sont issus d'une volonté de curetage des années 1970 visant à lutter contre l'insalubrité et la dégradation des conditions d'habitat, qui n'est plus adaptée au contexte actuel de ce quartier. Une meilleure connaissance de l'état du bâti sur chaque parcelle a conduit à un examen minutieux de chacune de ces dispositions, en fonction des différents enjeux : présence de locaux d'activités ou d'habitation, patrimoine de qualité, typologies d'occupation des fonds de parcelles à encourager, évolution des usages, hygiène et sécurité des constructions voisines...

- ***Faire évoluer les règles de protection et de restauration pour conserver la mémoire des transformations urbaines***

Le PSMV de 1991 prescrivait des modifications, écrêtements ou surélévations sur une série de bâtiments. Nombre de ces prescriptions, non mises en œuvre, répondaient à une conception du paysage urbain et de la restauration des édifices qui ne prenait pas en compte l'évolution du bâti au cours des siècles. Un examen au cas par cas a permis de les adapter aux conceptions actuelles du patrimoine qui ne considèrent plus la restitution des édifices dans leur état d'origine avec suppression des interventions postérieures comme l'objectif premier des projets de restauration.

- ***Respecter la structure du tissu urbain et du découpage parcellaire existant***

Au-delà de la protection du bâti, la révision du PSMV prend en compte le respect des éléments paysagers, de la trame et du tissu urbain.

- ***Protéger les cours pavées et les jardins historiques***

Le secteur sauvegardé est caractérisé par de nombreux et vastes jardins, partie intégrante d'hôtels particuliers ou encore de communautés religieuses dont les origines remontent aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles.

La conception de ces jardins, qui a évolué au cours du temps, est encore lisible aujourd'hui. Elle est représentative des dogmes d'aménagement de plusieurs époques (jardin à la française, jardin à l'anglaise...) et répond par ailleurs à une conception paysagère formant une cohérence et une unité avec l'hôtel lui-même et ses communs.

Les plantations, souvent exceptionnelles, allient pelouses, floraisons, arbustes, et arbres remarquables. Cela contribue à la biodiversité du quartier tout en constituant un témoignage notable de l'architecture paysagère de l'époque.

De nombreuses cours pavées sont également partie intégrante des hôtels particuliers et représentent des ensembles paysagers de grande valeur dont il convient de préserver l'authenticité.

## **I.2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**

### **• Assurer la diversité des fonctions urbaines et gérer l'équilibre des destinations**

La mise en cohérence du PSMV avec les objectifs de politique urbaine inscrits dans le PADD du PLU conduit à y intégrer la volonté d'assurer la diversité des fonctions urbaines et de gérer l'équilibre des destinations. Il s'agit principalement de concilier deux objectifs :

- La volonté de renforcer l'habitat : le 7<sup>e</sup> arrondissement ne compte que 3 % environ du parc parisien de logements, en raison notamment de la présence d'emprises publiques importantes. Cet objectif se traduit notamment par l'intégration dans le PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement du dispositif en cours d'intégration dans le PLU dans le secteur de protection de l'habitation ;
- La volonté de préserver l'activité économique qui, bien que dynamique, pourrait être menacée par la revalorisation des prix fonciers, volonté qui se traduit notamment par la mise en place de mesures de protection du commerce et de l'artisanat.

### **• Maintenir la mixité sociale dans les quartiers centraux**

Le titre III du PADD intitulé « réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire » développe des objectifs ayant pour ambition de rétablir la mixité sociale de l'habitat et d'engager un rattrapage quantitatif et qualitatif du parc de logements sociaux.

Cette politique municipale s'appuie sur la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé par délibération des 28, 29 et 30 mars 2011, et modifié par délibération du Conseil de Paris des 9 et 10 février 2015. Le PLH modifié intègre les nouveaux objectifs fixés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui prévoit que la part des logements sociaux devra atteindre 25% des résidences principales en 2025, et vise un objectif de 30% en 2030. Cet objectif quantitatif s'accompagne d'un objectif qualitatif visant une grande exigence de qualité architecturale, et une répartition géographique plus équilibrée du logement social.

En ce domaine, le territoire du PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement présente un taux de logement sociaux nettement inférieur à celui de l'ensemble du territoire parisien (0,4% du parc de logements).

Pour contribuer à ce rattrapage, le PLU comporte deux dispositions spécifiques. Pour assurer la mixité des programmes, une servitude impose, dans la zone déficitaire, que les programmes de logements d'une certaine ampleur comportent un quota minimal de logements sociaux. Par ailleurs, certains terrains identifiés font l'objet de réserves imposant des ratios de logements sociaux à réaliser sur le terrain.

De telles dispositions sont indispensables dans le PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement, au regard de la mise en œuvre des objectifs du PLH, de la faible part de résidences principales et des caractéristiques comparables des territoires contigus au secteur sauvegardé qui sont inclus dans la zone de déficit en logement social du PLU.

### **• La protection de la diversité des destinations liées à l'emploi**

Les densités d'emplois, importantes dans le secteur sauvegardé, sont supérieures à la moyenne parisienne. Le parc de bureaux est particulièrement dense.

Le tissu économique du secteur reste marqué par une part très élevée d'emplois publics, principalement dans l'administration d'État (environ la moitié des emplois salariés du secteur),

avec une quinzaine de ministères et de secrétariats d'État, des écoles et universités, des instituts de recherche et des ambassades... A l'exception des grands magasins (Bon Marché, Conran Shop) les autres grands employeurs sont surtout des institutions bancaires ou d'éducation.

Le PADD consacre au thème de l'activité et de l'emploi un développement important dans le chapitre « promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler la création d'emplois pour tous ». Il constate l'évolution des pratiques professionnelles et des besoins en termes de locaux d'activités et estime nécessaire d'appliquer des mesures spécifiques pour préserver certaines fonctions menacées, telles que le commerce ou l'artisanat.

Aussi, à l'instar du PLU, des dispositifs spécifiques sont prévus dans le règlement du PSMV pour préserver l'artisanat ou le commerce sur certains sites : Grands Magasins, rues commerçantes, locaux d'artisanat qui constituent un enjeu important en termes d'emplois.

### **1.3- La contribution des orientations du PSMV au respect de l'environnement et à l'intégration des objectifs du développement durable**

Afin d'améliorer durablement la qualité et le cadre de vie des habitants, le PADD fixe des objectifs visant notamment à mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de Paris, à rendre les espaces libres plus agréables et développer la trame verte, à promouvoir une nouvelle politique de déplacements et, d'une manière générale, à offrir un meilleur environnement.

#### **• *L'intégration des objectifs du Plan climat énergie de Paris dans le PSMV***

La Ville de Paris a adopté son Plan climat le 1<sup>er</sup> octobre 2007, dont l'actualisation a été adoptée par délibération du Conseil de Paris du 11 décembre 2012. Cette démarche prolonge les politiques de déplacement, d'urbanisme, de logement et d'environnement déjà engagées par la Ville.

La Ville de Paris s'engage sur une démarche visant à réduire l'ensemble des émissions de son territoire et de ses activités propres de 75% en 2050 par rapport à 2004.

Sur l'ensemble du territoire, le Plan climat énergie de Paris entend dépasser les objectifs européens. Il se fixe d'atteindre à l'horizon 2020, par rapport à 2004 :

- 30% de réduction de GES des émissions du territoire ;
- 30% de réduction des consommations énergétiques du territoire ;
- 30% de consommation énergétique du territoire provenant des énergies renouvelables.

Sur le territoire couvert par le PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement, les enjeux portent principalement sur la rénovation du bâti ancien afin de réduire les émissions de carbone énergétique. Pour atteindre l'objectif fixé par le Plan climat énergie de Paris, il est nécessaire de réduire les émissions de ce secteur de 30 % d'ici 2020. Les spécificités du bâti rendent difficile l'obtention rapide de hautes performances. Néanmoins des progrès remarquables de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre par le chauffage sont possibles : isolation des toitures, des façades sur cour, des murs pignons, renouvellement des huisseries quand cela ne nuit pas au patrimoine, changement d'énergie ou encore remplacement des appareils de chauffage anciens.

Le PLU intègre des dispositions autorisant des saillies sur les constructions nouvelles et existantes afin de permettre la mise en place de dispositifs techniques visant à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions. Ces dispositions sont adaptées dans le règlement du PSMV pour préserver l'objectif premier de protection et de mise en valeur du patrimoine. Ces actions, en lien notamment avec le programme de végétalisation de la capitale, contribueront à la stratégie d'adaptation du territoire de Paris pour prévenir les conséquences du dérèglement climatique et limiter les effets des îlots de chaleur urbains

renforçant les épisodes caniculaires.

- **Sauvegarder et développer le biotope**

Préserver le paysage urbain parisien, améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants, sauvegarder et développer le biotope constituent des objectifs du PADD repris dans le PLU. Cela suppose, dans une ville dense comme Paris, d'apporter un soin particulier au traitement des espaces libres et de mettre en valeur le patrimoine naturel (faune et flore) essentiel en milieu urbain.

Le secteur sauvegardé du PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement est l'un des quartiers les mieux pourvus en espaces verts, et il convient de préserver ses jardins, dont la plupart sont remarquables. Les règles retenues dans le PSMV en matière d'espaces libres et de pleine terre reprennent les normes que le PLU de Paris applique dans le secteur de mise en valeur du végétal.

Selon le titre I du PADD, « L'ensemble des interventions engagées en ce sens doit s'inscrire dans une trame verte de Paris qui associe la réalisation de nouveaux jardins, le réaménagement d'anciens espaces verts publics, la protection et la mise en valeur des espaces verts privés et la création de liaisons piétonnières entre ces espaces. »

Le règlement du PLU précise que « le traitement des espaces libres nécessite d'être adapté au caractère des quartiers ». Des cours présentant des surfaces minérales (cours pavées par exemple) associées à de la végétation se rencontrent en effet majoritairement dans les quartiers centraux ou de faubourg, alors que des espaces plus largement végétalisés caractérisent généralement les secteurs résidentiels.

La plus grande part des espaces non bâtis du 7<sup>e</sup> arrondissement est constituée de cours pavées et de vastes jardins partie intégrante d'hôtels particuliers. Etant donné le caractère exceptionnel et historique de la plupart de ces cours et jardins, le PSMV révisé propose de reconduire les dispositions de protection de ces espaces libres en renforçant et précisant les mesures de préservation, tout en augmentant leur nombre.

Les normes d'espaces libres étaient quasiment inexistantes dans le PSMV de 1991. En raison du caractère végétal exceptionnel de ce quartier, les nombreuses protections d'espaces libres, maintenues et renforcées, sont complétées par un dispositif qui impose des normes d'espaces libres dans le cadre de l'évolution des parcelles et exige une part importante de pleine terre pour garantir la perméabilité des sols, en diversifiant les possibilités de végétalisation, tout en améliorant la qualité du biotope. Comme au PLU ce dispositif est adapté aux cas de maintien de constructions existantes sur le terrain, afin d'assurer un équilibre entre la préservation du patrimoine bâti et l'aménagement des espaces libres.

- **Limiter les possibilités de stationnement pour participer à la politique des déplacements mise en œuvre à l'échelle de Paris**

La politique de la Ville de Paris a profondément évolué en matière de circulation automobile et d'usages des véhicules. Les normes édictées en matière de stationnement dans le secteur sauvegardé de 1991 se trouvent aujourd'hui en total décalage avec les orientations du PADD.

Les objectifs de la municipalité sont indiqués au Titre I, Chapitre E du PADD « Faire respirer Paris : une nouvelle politique des déplacements ». La limitation du stationnement dans le centre de l'agglomération est le principal levier de cette politique.

Il est indispensable de mettre les règles en concordance sur la base de ces orientations car il s'agit bien désormais de mener une politique de dissuasion de l'automobile. La politique de protection du patrimoine devrait de plus bénéficier de ces nouvelles dispositions car l'obligation de création de places de stationnement était une contrainte forte dans un tissu urbain dense, la création de sous-sols entraînant souvent des dommages sur le patrimoine bâti et sur l'authenticité des cours pavées.

Par ailleurs, le PSMV révisé interdit toute création d'accès pour parc de stationnement en

bordure des voies de moins de 8 mètres de largeur.



## II. Choix retenus pour la délimitation du zonage

Le PSMV de 1991 divisait le territoire du secteur sauvegardé en deux zones urbaines :

- une zone USSG-A englobant deux groupes d'îlots caractérisés par un parcellaire morcelé et une forte densité de constructions modestes : l'un au nord-est aux abords de la rue de Verneuil, l'autre au sud-ouest, de part et d'autre de la rue Pierre Leroux ;
- une zone USSG-B constituée du reste du territoire.

Afin de prendre en compte la plus forte densité bâtie de la zone A, le règlement y appliquait quelques normes moins contraignantes : marge d'isolement en bordure des limites séparatives réduite à 6 mètres (8 en zone B), hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe défini hors bande E augmentée d'un mètre ( $H = P + 3$  au lieu de  $H = P + 2$ ), COS majoré (2,5 au lieu de 2).

Ces deux variantes réglementaires n'ont plus lieu d'être dans le PSMV révisé. D'une part la marge d'isolement et le COS global sont supprimés, d'autre part les nouvelles règles applicables aux bâtiments existants autorisent les interventions qui n'aggravent pas leur éventuelle non-conformité avec les règles d'implantation et de hauteur. Par ailleurs, il ne paraît pas justifié de moduler la hauteur des gabarits-enveloppes, l'objectif de ces dispositifs étant d'assurer des conditions satisfaisantes d'éclairage des locaux à l'intérieur des îlots. Au demeurant, les gabarits-enveloppes définis par le PSMV révisé reprennent des normes qui s'appliquent dans toute la zone UG du PLU, à l'exception de certains périmètres aux caractéristiques très différentes du secteur sauvegardé (quartiers neufs dans des opérations d'aménagement par exemple). Enfin, l'utilisation importante que fait le nouveau document de la règle graphique, en conformité avec l'esprit des dispositions actuelles du code de l'urbanisme, permet, en tant que de besoin, d'adapter les règles générales – notamment les règles d'implantation et de hauteur des constructions – aux spécificités des terrains et de leur environnement bâti.

En revanche, le règlement du PSMV de 1991 ignorait deux tissus bien particuliers : d'une part les jardins publics, identifiés comme « espaces verts publics à protéger » sur le document graphique mais soumis à aucune règle ; d'autre part le domaine public fluvial, figuré en blanc aux documents graphiques. Ces deux catégories d'espaces ne sont pas spécifiques au secteur sauvegardé : la première participe à la trame parisienne des jardins publics, la seconde au linéaire formé par la Seine et ses berges. Les deux sont classées au PLU dans une même zone, la zone urbaine verte UV.

Ce contexte justifie la division du secteur sauvegardé en deux zones :

- Une zone urbaine verte sauvegardée (UVS), dont le règlement se conforme, dans ses grandes lignes, à celui de la zone UV du PLU afin d'assurer la cohérence réglementaire des deux entités que constituent au niveau communal la Seine et la trame des espaces verts publics ;
- Une zone urbaine sauvegardée (US), qui couvre le reste du territoire du secteur et rend compte de sa grande homogénéité, tant urbaine qu'architecturale.

Ce zonage est conforté par les orientations du PADD du PLU de Paris qui, dans son chapitre relatif au cadre de vie quotidien des Parisiens, consacre un long développement à la préservation de la trame verte et à la mise en valeur de la Seine et des canaux parisiens.

Le règlement caractérise la zone US par la valeur architecturale historique remarquable de son bâti et l'intérêt paysager et patrimonial de ses espaces libres. Les dispositions qui s'y appliquent visent, en cohérence avec le PADD, à protéger le patrimoine historique architectural, urbain et paysager, à assurer la diversité des fonctions urbaines tout en protégeant l'habitation, à développer la mixité sociale de l'habitat, à veiller à la bonne insertion des constructions nouvelles dans le patrimoine ancien, sans exclure une expression architecturale contemporaine si elle respecte l'environnement.

Afin d'assurer la cohérence réglementaire de l'espace de voirie, les voies publiques et privées sont rattachées à la zone US.

La zone UVS couvre le plan d'eau de la Seine et la berge basse, ainsi que les espaces verts ouverts au public. Ces derniers comprennent les neuf jardins publics du secteur et les deux espaces verts qui ne font pas partie du domaine public mais remplissent les mêmes fonctions d'accueil du public (le jardin Catherine Labouré et le jardin Laënnec qui le jouxte). La zone couvre au total 3,65 hectares environ d'espaces verts ouverts au public, auxquels s'ajoutent les quelque 2 hectares de la berge basse et la surface de la Seine incluse dans le secteur sauvegardée (8,12 hectares).

Cette zone est caractérisée par sa faible densité bâtie, la fonction écologique et la qualité paysagère de ses espaces. Elle participe indiscutablement à la qualité de vie des citoyens, par sa vocation récréative, de promenade, de détente, de loisirs, sportive ou culturelle, qui doit être préservée et mise en valeur.

Sur la berge le règlement de la zone UVS permet en outre le développement du transport des passagers par la voie fluviale, afin de répondre simultanément, comme l'indique le PADD, aux besoins de déplacements quotidiens des Franciliens et aux nécessités du tourisme. L'ancienne voie sur berge, qui n'est plus ouverte à la circulation automobile, a elle aussi vocation à conserver les usages récréatifs, de détente et de loisirs que lui a conférés la réalisation du projet Berges de Seine. En tout état de cause, les dispositions régissant les occupations et utilisations du sol admises dans la zone (article UVS.2.2) s'appliquent sans préjudice de la réglementation en vigueur relativement au domaine public fluvial et au domaine public routier.

### III. Les limitations administratives à l'utilisation du sol

La mise en œuvre des orientations exprimées dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité une réécriture complète du règlement. De nouveaux dispositifs y ont été introduits, adaptés à ces objectifs et utilisant notamment les outils réglementaires institués par la loi SRU (emplacements réservés, localisations d'équipements). Les dispositions antérieures ont été remaniées, réformées ou adaptées, notamment les règles régissant la protection du patrimoine, la morphologie des constructions nouvelles et la densité des terrains.

Compte tenu de la multiplicité des enjeux présents dans le secteur sauvegardé, les limitations apportées par le règlement sont nombreuses. Elles utilisent la plupart des dispositifs légaux prévus par le Code de l'urbanisme.

Le règlement énonce les limitations administratives à l'utilisation du sol dans le territoire couvert par le PSMV en distinguant successivement :

- Les dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire,
- Le règlement de la zone urbaine sauvegardée US,
- Le règlement de la zone urbaine verte sauvegardée UVS,
- Les annexes listant différentes servitudes et prescriptions localisées sur les documents graphiques.

Les dispositions des règlements de zones, conformément au code de l'urbanisme, peuvent être regroupées en sept catégories thématiques :

- constructibilité et conditions relatives aux destinations (articles 1 et 2),
- desserte des terrains (articles 3 et 4),
- règles morphologiques (articles 6 à 10),
- aspect des constructions et protection du patrimoine et du paysage (article 11),
- obligations en matière de stationnement (articles 12),
- obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (article 13),
- servitudes et prescriptions localisées (documents graphiques et annexes du règlement).

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.

L'article 14, relatif aux règles de densité n'est pas renseigné suite aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a supprimé la possibilité de fixer un ou des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) dans le règlement.

Dans leur ensemble, les dispositions élaborées pour les règlements des zones US et UVS sont harmonisées, respectivement, avec celles des zones UG et UV du PLU de Paris, afin d'assurer la cohérence des documents d'urbanisme parisiens. Elles présentent toutefois de nombreuses spécificités, expliquées dans le présent chapitre, qui sont justifiées par les particularités caractérisant le secteur sauvegardé, ses tissus, son paysage urbain, son patrimoine bâti, minéral et végétal, son architecture, son histoire... Les outils propres aux PSMV (classification des bâtiments, immeubles protégés, immeubles à démolir, possibilité de protéger les intérieurs d'immeubles...) ont permis de prendre en compte les singularités et les

richesses du secteur pour élaborer, au travers d'un document graphique très détaillé et de règles écrites appropriées, une réglementation permettant son évolution tout en assurant sa sauvegarde et sa mise en valeur.

L'exposé qui suit présente et justifie les dispositions réglementaires dans l'ordre indiqué ci-dessus.

### **III.1 Dispositions générales applicables au territoire couvert par le PSMV**

Ces dispositions, qui s'appliquent dans les deux zones du PSMV, indiquent certaines modalités d'application des articles de leurs règlements respectifs.

Ainsi, elles précisent les conditions d'application des règles aux bâtiments existants conservés. Par ailleurs, elles exonèrent de l'application de certains articles des règlements les travaux de mise aux normes des constructions (en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, de sécurité), d'amélioration de la performance énergétique et de production d'énergie renouvelable. Il convient en effet qu'aucun frein réglementaire ne vienne contraindre ou empêcher ces travaux obligatoires, tout en respectant le patrimoine.

Sont ensuite énoncées les dispositions applicables aux voies. Celles-ci sont rattachées formellement à la zone US afin que le zonage couvre l'ensemble du territoire, mais les possibilités de construire dans les voies, en sous-sol, en surplomb ou en élévation, sont explicitées dans ce paragraphe V des dispositions générales. Ces règles reprennent les principes adoptés dans le PLU pour les voies afin que toute la voirie parisienne relève d'un statut réglementaire unifié.

Le § VI précise les modalités d'application des dispositions réglementaires dans les lotissements. Comme l'article R.123-10-1 l'y autorise, le PSMV les rend applicables individuellement à chaque lot, afin d'assurer aux lots un statut de parcelle, notamment sur le plan du paysage urbain. Font toutefois exception à ce principe les règles relatives à la desserte par les réseaux (article 4) et les dispositifs visant à produire du logement et du logement social (article US.2.3), dont une application globale au terrain loti est souhaitable.

Le § VII reproduit la légende des documents graphiques.

Le § VIII définit un certain nombre de termes utilisés au fil du règlement. La lecture de ces définitions, qui indiquent notamment la base juridique des dispositifs mis en œuvre, est indispensable pour comprendre les règles et les appliquer de manière pertinente.

### **III.2 Constructibilité, conditions relatives aux destinations, servitudes en vue de la réalisation de logements sociaux (articles 1, 2)**

Le PSMV se réfère aux destinations des locaux fixées par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (sans utiliser la catégorie des constructions destinées à l'exploitation agricole). Ces destinations sont définies au § VIII des dispositions générales du règlement (rubrique "destinations des locaux"). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) constituent une catégorie détaillée dans ce même §. Il faut noter que, parmi les locaux affectés aux services publics, seuls ceux qui reçoivent des usagers sont classés parmi les CINASPIC (à l'exception des institutions supérieures de l'Etat), les autres relevant d'autres destinations en fonction de leur utilisation : bureaux, entrepôts, etc.

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.

### **III.2.1 La limitation de la densité des constructions**

Le tissu du secteur sauvegardé est constitué de parcelles de tailles diverses selon les secteurs, occupées en majorité par des bâtiments, cours et jardins de grand intérêt patrimonial, dont le PSMV interdit la démolition ou l'altération. Dans leur globalité, ces volumes et espaces préservés couvrent 86% de la surface totale des parcelles : ce sont les bâtiments protégés au titre des Monuments historiques ou au titre du PSMV (de types A et B), les espaces libres à dominante minérale protégés (DM1 et DM2) et les espaces libres à dominante végétale protégés (DV1, DV2, jardins ouverts au public). Les 14% restants représentent l'espace susceptible d'évoluer en application des règles de construction du PSMV. Il ne s'agit pas, en général, de terrains susceptibles de se reconstruire entièrement, mais de bâtiments et d'espaces libres sans intérêt patrimonial qui se sont insérés au fil du temps dans le bâti historique.

Sur ces emprises évolutives disséminées au sein des terrains du secteur, le PSMV applique des règles morphologiques très strictes, assurant à la fois la préservation du paysage urbain et la bonne habitabilité des locaux. En bordure de voie notamment, des cotes définissent précisément la hauteur maximale des constructions nouvelles, ainsi que la hauteur et la forme de leur couronnement, afin que leur volumétrie prenne en compte, sur chaque emprise constructible, la largeur de la rue et le cadre bâti. Des règles imposant la création d'espaces libres selon des modalités analogues à celles du PLU sont également instituées.

Ce sont ces règles morphologiques très précises qui modèleront la forme urbaine en assurant l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement, les règles d'espaces libres répondant par ailleurs, aux préoccupations environnementales.

La limitation de la densité des constructions est assurée dans le secteur sauvegardé par les règles morphologiques décrites au § III.4 ci-après.

### **III.2.2 L'encadrement de la diversité des fonctions urbaines**

La loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) a supprimé la possibilité d'utiliser le coefficient d'occupation du sol (COS), qui correspondait au rapport de la surface de plancher constructible maximale sur la surface du terrain. Ce faisant, la loi a privé d'effets la totalité des règles de l'article U.S.S.G.14 du PSMV.

Des limitations sont apportées aux articles US.1 et US.2 par des conditions imposées en matière de destinations et d'utilisation des sols.

**Dans la zone US**, les règles favorisent la diversité des fonctions urbaines qui caractérise la zone. A cette fin, le dispositif applicable aux destinations liées à l'emploi vise à protéger l'habitation. Ce dispositif est équivalent à celui qui est proposé dans le cadre de la procédure de modification générale du PLU en cours, pour laquelle le Conseil de Paris a donné un avis favorable par délibération des 7, 8 et 9 juillet 2014, qui vise à appliquer dans le secteur de protection de l'habitat (centre et ouest parisiens) des règles favorisant le rééquilibrage de l'emploi sur le territoire communal, donnant la priorité au développement économique dans le nord et l'est parisiens, conformément aux orientations du PADD.

**Dans la zone UVS**, il s'agit principalement de limiter strictement les occupations et utilisations du sol à celles qui sont en relation avec le caractère de la zone. A cette fin, l'article UVS.2 énumère de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol admises, en précisant les conditions auxquelles elles sont soumises. L'article UVS.2.2, qui énonce des dispositions spécifiques au domaine public fluvial, impose l'aménagement d'un passage sur la berge pour les promeneurs et autorise les installations nécessaires au transport de personnes par la voie fluviale, conformément aux orientations du PADD relatives à la mise en valeur de la Seine.

### ***III.2.2.1 La protection de l'habitation et le maintien de la diversité des fonctions (article US.2.2-2°)***

A Paris, une modulation des règles d'urbanisme en fonction des équilibres habitat-emploi est apparue 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 a nécessité l'adoption de règles conformes aux objectifs d'amélioration des équilibres entre l'habitation et l'emploi exprimés à la fois dans les orientations du PADD et dans le Schéma directeur de la région d'Île-de-France. Dans le rééquilibrage régional de l'emploi au profit de l'est, la capitale doit jouer un rôle moteur. Ainsi a été défini pour Paris un découpage du territoire qui sera maintenu par la modification du PLU en cours, en deux secteurs :

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

Le secteur sauvegardé du 7<sup>e</sup> arrondissement, qu'entoure complètement le secteur de protection de l'habitation du PLU, y est logiquement rattaché. Le même dispositif que celui du PLU en cours de modification y est rendu applicable.

Comme le PLU, le PSMV distingue donc :

- des « destinations liées à la fonction résidentielle », comprenant l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- des « destinations liées à l'activité économique », comprenant les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'entrepôt, l'hébergement hôtelier.

Par ailleurs, les règles ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher situées ou projetées en sous-sol et en rez-de-chaussée. Il a été choisi, en effet, de ne pas réglementer l'occupation des pieds d'immeubles, en accord avec les orientations du PADD, qui incitent à limiter la transformation en logements des locaux commerciaux à rez-de-chaussée et encouragent le renouvellement de l'offre de locaux en pied d'immeuble.

Dans le PSMV, comme dans le secteur de protection de l'habitation du PLU en cours de modification, les surfaces initialement occupées par des destinations liées à la fonction résidentielle peuvent augmenter, mais ne doivent pas diminuer (sauf, évidemment si, dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction, la surface de plancher initiale n'est pas entièrement reconstituée).

En conséquence, les surfaces initialement occupées par des destinations liées à l'activité économique peuvent diminuer mais ne doivent pas augmenter si le projet n'accroît pas la densité bâtie du terrain.

Si le projet augmente la surface de plancher totale initiale, la surface complémentaire peut bénéficier aux destinations liées à l'activité économique, mais dans la limite de 10% de la surface qu'elles occupaient initialement.

Le fait de ne pas réglementer les destinations en sous-sol et en rez-de-chaussée favorise à la fois la mixité des fonctions à l'échelle de la rue et le développement de « l'immeuble pluriel », conformément à l'orientation du PADD visant à renforcer la diversité des fonctions. Ces dispositions permettent notamment le développement des locaux commerciaux ou artisanaux sur voie, indépendamment des mesures de protection des linéaires commerciaux imposées par le PSMV, ainsi que des activités de services utiles aux habitants. Ainsi, un immeuble initialement destiné entièrement à l'habitation pourra intégrer, après démolition reconstruction ou par simple changement de destination, des locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée.

Les hôtels sont rattachés aux destinations liées à l'activité économique.

### ***III.2.2.2 Les autres mécanismes d'encadrement de la diversité des fonctions urbaines (article US.2)***

L'article US.2 comporte des dispositions qui soumettent certaines destinations à des conditions particulières, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Leur objectif est notamment de maintenir le dynamisme économique du secteur en préservant des activités qui participent également à l'animation des rues, à la qualité du paysage urbain et à la richesse du patrimoine des d'immeubles.

Ainsi, l'article US.2.2-1° fixe des conditions limitatives applicables aux destinations entrepôt et industrie, qui visent principalement à éviter leur coexistence avec l'habitation sur un même terrain, et énonce les mesures destinées à protéger les linéaires commerciaux et artisanaux, ainsi que les grands magasins.

L'article US.2.3 applique les deux mécanismes mis en œuvre pour protéger et développer le logement et le logement social dans le secteur sauvegardé.

#### ***a. Mécanisme de protection du commerce et de l'artisanat :***

Dans le PSMV approuvé en 1991, le commerce et l'artisanat ne bénéficiaient pas d'une protection spécifique. Ils étaient inclus dans la destination activités, qui était soumise au même COS que les autres destinations, hormis les bureaux.

Le PSMV révisé comporte deux types de mesures applicables le long de certaines voies ou tronçons de voies, délimités sur le plan des protections du commerce et de l'artisanat :

- dans les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, tout changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit, sauf s'il s'agit d'une transformation de commerce en artisanat ou de son inverse. 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.

Ce dispositif concerne près de 5,5 km d'axes commerciaux et artisanaux, identifiés grâce au diagnostic comme les plus significatifs en raison de leur diversité commerciale, de leur rayonnement et de leur rôle dans le quartier. Sont protégées à ce titre les nombreuses rues commerçantes situées dans la partie est du secteur, de la rue de Sèvres au quai Voltaire (et notamment de grands tronçons des rues du Bac, de Sèvres, de Grenelle, le boulevard Raspail et le pôle avoisinant la rue de Verneuil), ainsi que des linéaires plus isolés situés rues de Bellechasse, de Bourgogne et de Babylone. Les commerces se caractérisent par une forte représentation d'antiquaires, de boutiques d'équipement de la maison, de galeries d'art, avec quelques cafés, restaurants et commerces alimentaires spécialisés.

- 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 que demeurer commerce ou être transformé en artisanat. Ce dispositif s'applique sur trois pôles où se concentrent les activités artisanales, surtout dans le domaine alimentaire (carrefours des rues de Verneuil et du Bac, des rues de Grenelle et du Bac, des rues de Bourgogne et de Grenelle).

La liste des terrains concernés par ces mesures de protection figure en annexe au règlement (annexe V).

### ***b. Mécanisme de protection des grands magasins :***

Un dispositif spécifique protège les grands magasins bordant le square Boucicaut et le carrefour Bac-Babylone. Dans ce secteur délimité aux documents graphiques, l'article US.2.2-1°-d) interdit toute diminution des surfaces de plancher destinées au commerce, en proportion dans la surface de plancher totale.

### ***III.2.3 Les mesures en vue de la réalisation de logements sociaux***

Afin de répondre aux objectifs en matière de logement social, à savoir le développement du parc et le rééquilibrage géographique de l'offre, il est apparu nécessaire de mettre en place un dispositif réglementaire qui impose la réalisation de logements sociaux dans les programmes d'une certaine importance projetés dans des secteurs déficitaires.

A l'instar du PLU, le PSMV comporte deux types de mesures réglementaires contribuant à l'objectif municipal traduit dans le PADD qui vise à conduire une politique efficace et juste de production de logements sociaux, cohérente avec les dispositions de la Loi SRU du 13 décembre 2000 et, désormais, celles de la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social :

- la servitude relative à la création de logements sociaux prévue par l'article US.2 du règlement, qui s'applique déjà à un large territoire de Paris à travers le PLU,
- des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.

Ces deux mesures, qui sont complémentaires, visent à répondre, à l'échelle du secteur sauvegardé, aux orientations que le PADD définit pour Paris en faveur de la production de logements, du rééquilibrage géographique de l'habitation et de la mixité sociale :

- La règle figurant à l'article US.2 du règlement est applicable sur la quasi-totalité du secteur sauvegardé, qui constitue un territoire déficitaire en logements sociaux, comme la « zone de déficit en logement social » du PLU qui l'entoure de toutes parts. Elle vise à assurer une meilleure mixité sociale en répartissant la création de logements sociaux sur les opérations immobilières qui comportent une surface significative d'habitation.
- Les réserves visent à encadrer l'évolution de terrains prédéfinis en y imposant la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux.

#### ***III.2.3.1 La « servitude logement social » prévue par l'article US.2.3 § 1 du règlement***

L'utilisation de l'outil juridique de la réserve, qui ne peut pas être étendue à un grand nombre de terrains, n'a pas paru suffisante pour assurer un niveau convenable de mixité sociale dans le secteur sauvegardé. La mixité sociale ne peut en effet résulter uniquement de la réalisation de programmes de logements sociaux issue d'emplacements réservés ou d'acquisitions par la Ville ou les bailleurs sociaux selon les différents modes envisageables (acquisition amiable, préemption, expropriation). Elle doit aussi viser une production de logements sociaux répartie aussi largement que possible dans les différents quartiers, en évitant les programmes de grande taille exclusivement consacrés au logement social. C'est pourquoi, conformément à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme le PSMV applique une servitude consistant à imposer dans tous les projets entrant dans le champ d'application du permis de construire (c'est-à-dire soumis à permis de construire ou déclaration préalable conformément au code) 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 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation, si celle-ci est supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

Les objectifs et les principes qui fondent cette servitude au niveau parisien figurent dans le PADD, et dans le Programme local de l'habitat (PLH) adopté par le Conseil de Paris en mars 2011 et modifié en février 2015. Dans le PLU, le dispositif mis en place en 2006 impose, dans toute opération comportant plus de 800 m<sup>2</sup> d'habitation, l'affectation au logement social d'au moins 25% de la surface de plancher. La modification du PLU en cours porte ce ratio à 30%. Ce dispositif s'applique à l'intérieur d'une « zone de déficit en logement social » regroupant les îlots IRIS<sup>2</sup> dans lesquels la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif fixé par la Loi SRU.

Le secteur sauvegardé du 7<sup>e</sup> arrondissement, où le taux de logements sociaux est le plus faible de Paris (1,3 % des résidences principales), a vocation à s'inscrire dans cette zone qui l'entoure de toutes parts dans le PLU. C'est pourquoi, conformément aux dispositions de l'article R.123-12 § f, un secteur d'application de la « servitude logement social » est délimité aux documents graphiques réglementaires dans la zone US du PSMV.

Le ratio de logement social imposé est fixé à 30% afin de prendre en compte les dispositions de la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social, qui ont porté de 20 à 25 % l'objectif chiffré de la Loi SRU. Ce pourcentage supérieur est destiné à marquer une volonté de rattrapage par rapport à la situation déficitaire actuelle.

### ***III.2.3.2 Les emplacements réservés institués sur le fondement de l'article L.151-41 §4°***

Les emplacements réservés pour le logement sont institués sur le fondement de l'article L.151-41 §4° du Code de l'urbanisme. Ils ont été sélectionnés dans le cadre d'un examen d'ensemble des terrains évolutifs ou mutables du secteur. Ont été retenus pour l'inscription de ces réserves les terrains en mono-propriété dont les caractéristiques sont adaptées à l'aménagement de logements sociaux.

Trois types de réserves spécifiques portant sur le logement locatif social ont été définis dans le règlement, afin de tenir compte des différentes capacités d'accueil des terrains réservés.

Elles imposent respectivement les obligations suivantes :

- l'obligation de réaliser en habitation affectée au logement social au moins 30 % de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (légende LS 30 %) ;
- l'obligation de réaliser en habitation affectée au logement social au moins 50 % de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (légende LS 50 %) ;
- l'obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 100 % de la surface de plancher, hors rez-de-chaussée, sous-sol, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif situées au premier étage (légende LS 100%).

Ce dispositif ne doit pas porter atteinte aux autres objectifs poursuivis par le PSMV, notamment la satisfaction des besoins en équipements publics et la diversité des fonctions urbaines. C'est pourquoi un certain nombre de surfaces ne sont pas prises en compte dans les normes minimales fixées par les réserves : ainsi, les obligations qu'elles imposent n'obèrent pas la réalisation de CINASPIC ni l'aménagement de surfaces destinées à l'emploi – notamment de locaux commerciaux ou artisanaux – dans les rez-de-chaussée des immeubles.

---

<sup>2</sup> Les îlots IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) sont des unités territoriales définies par l'INSEE pour la production des statistiques. Ils comportent généralement entre 1800 et 5000 habitants. Le secteur sauvegardé du 7<sup>e</sup> arrondissement est couvert par 15 îlots IRIS.

L'institution de ces emplacements réservés offre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés en contrepartie de l'obligation qui leur est imposée (articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

### ***III.2.3.3 La cohérence du dispositif global***

La mise en place des deux dispositions (« servitude logement social » et emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux) appelle les commentaires suivants :

- La servitude 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 3 ou 4 logements sociaux familiaux ou de 6 à 8 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). 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.). De même, la règle ne s'applique pas aux projets ne portant que sur un seul logement parce que les exigences spécifiques au logement social sont, dans la plupart des cas, incompatibles avec les impératifs de la restauration des grands hôtels particuliers de valeur patrimoniale avérée du secteur sauvegardé.
- La servitude et les emplacements réservés n'apportent aucune contrainte à la réalisation d'équipements ni à l'aménagement de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée. Pour sa part, la servitude ne s'oppose pas à la reconstruction ou à la réhabilitation de surfaces existantes destinées à l'emploi dans le cadre des dispositions de l'article US.2.2 relatif aux destinations.
- Dans le cadre d'une politique globale menée par l'Etat, de rationalisation des biens immobiliers situés à Paris, eu égard à leur usage et leur occupation, et de regroupement de l'implantation de ses services, un certain nombre de terrains de l'Etat situés dans le secteur sauvegardé vont prochainement être désaffectés et faire l'objet de mutations. Dans ce contexte, la Ville et l'Etat, qui ont élaboré le projet de révision du PSMV en partenariat, ont mis au point une stratégie globale de planification urbaine visant à ce que des programmes de logements comportant des logements sociaux soient réalisés en remplacement de locaux actuellement occupés par des bureaux des services de l'Etat, à court terme pour certains, à plus long terme pour d'autres.

A cet effet, des réserves pour la réalisation de logements locatifs sociaux, sont inscrites sur des terrains présentant un potentiel important de production de logements, qui doivent muter prochainement - Ministère de la Défense (231 boulevard Saint-Germain et 1 place Saint-Thomas d'Aquin), Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (4 rue de Lille) ou qui pourront faire l'objet d'opérations à plus long terme (Ministère de l'Agriculture, 65 rue de Varenne).

Parallèlement, 7 propriétés de l'Etat sont exclues du secteur d'application de la « servitude logement social ». En effet le bâti occupant ces terrains, constitué essentiellement d'hôtels particuliers ou autres édifices historiques remarquables, est en majorité protégé, soit au titre des Monuments historiques (hôtel de Clermont au 69 rue de Varenne, hôtel de Broglie au 35-37 rue Saint-Dominique, abbaye de Penthemont au 37-39 rue de Bellechasse, hôtel de Brienne au 231 boulevard Saint Germain), soit au titre du PSMV (111-113 rue de Grenelle, 19 rue de Constantine, hôtel de Voguë au 16-22 rue de Martignac, 231 boulevard Saint Germain). Par les caractéristiques de leurs intérieurs, ces édifices sont peu adaptés à une transformation en logements classiques.

D'un point de vue quantitatif, la surface de plancher de logement social qui sera réalisée sur les terrains de l'Etat dans le cadre de cette stratégie globale est au moins équivalente à celle qui aurait été réalisée par l'application de la « servitude logement social » sur tous les biens de l'Etat, dans l'hypothèse où tous ceux qui peuvent être adaptés au logement auraient effectivement accueilli des logements. Rappelons que les réserves imposent la réalisation de programmes de logements, avec une part de logement social, contrairement à la servitude qui ne garantit pas la réalisation de logements.

- Le dispositif susmentionné est complété par l'inscription de réserves pour la réalisation de logements sociaux sur des terrains en mono-propriété, appartenant à des institutionnels (Région d'Ile-de-France au 35 boulevard des Invalides, et Fondation Nationale des Sciences Politiques au 13 rue de l'Université) et à des propriétaires privés (24-26, rue Saint-Dominique, 78A rue de Sèvres).
- Outre les terrains de l'Etat susmentionnés, sont également extraits du secteur d'application de la « servitude logement social » les terrains ou parties de terrains faisant l'objet de réserves pour la réalisation de logement social. Les deux dispositifs, qui imposent des obligations différentes, ne peuvent en effet être cumulés sur une même partie de terrain.

\*\*\*\*\*

Les modifications décrites ci-avant peuvent se résumer comme suit :

Pour assurer une gestion efficace des destinations et poursuivre le rééquilibrage territorial habitat / emploi, affirmé par le PADD du PLU applicable au PSMV comme une orientation majeure, sont définies deux catégories de destinations soumises chacune au même ensemble de règles :

- celles qui ressortissent à la fonction résidentielle, comprenant l'habitation et les CINASPIC, qui sont partout protégées quand elles préexistent. Elles doivent, en cas d'augmentation de la densité globale, occuper la surface de plancher gagnée, sauf si celle-ci est utilisée par la faible augmentation admise pour les destinations à vocation économique (10%) ;
- celles qui participent de l'activité économique, qui peuvent être maintenues ou reconstituées quand elles préexistent. Elles ne peuvent augmenter que dans la limite de 10% lorsqu'un gain de densité le permet sur le terrain. Le rattachement des hôtels à cette catégorie empêchera qu'ils se développent au détriment de l'habitation.

Les pieds d'immeubles (locaux situés en sous-sol et en rez-de-chaussée) ne sont pas concernés par ces contraintes.

Pour favoriser le logement et la mixité sociale sont prévus :

- une servitude « logement social » avec un taux de 30% ;
- des réserves pour logement social.

Ces nouvelles dispositions, qui accompagnent les nouvelles possibilités ouvertes par la Loi ALUR en termes de densité bâtie, renforceront l'habitation dans les programmes futurs, tant en construction neuve qu'en réhabilitation d'immeubles, et développeront parallèlement la production de logements sociaux. Elles sont en totale adéquation avec les orientations du PADD du PLU applicable au PSMV, qui prévoit l'utilisation de l'ensemble des outils et moyens disponibles pour produire des logements sociaux, et notamment la mobilisation des acteurs privés. Elles sont en parfaite cohérence avec les orientations du Programme local de l'habitat modifié en février 2015. Elles doivent permettre d'atteindre l'objectif d'équilibre habitat / emploi recommandé par le SDRIF pour Paris à l'horizon 2030, qui vise à créer 2,5 logements pour chaque emploi créé. En outre, pour ce qui est de la servitude « logement social », le ratio de 30%, déjà en vigueur dans le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais révisé approuvé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2013, sera introduit dans le PLU par la procédure de modification en cours, et s'appliquera donc de manière cohérente dans tous les documents d'urbanisme parisiens.

### **III.3 Desserte des terrains (articles 3 et 4)**

#### ***III.3.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

Ces 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 deux zones du PSMV, les dispositions de l'article 3 s'appliquent aux accès piétons et aux accès des véhicules (assurer la sécurité des usagers des voies, prendre en compte la nature et l'intensité du trafic...). Dans la zone US, elles imposent notamment de rendre les constructions nouvelles accessibles aux personnes à mobilité réduite et de prendre en compte les contraintes résultant de la protection du patrimoine pour aménager les accès aux immeubles.

#### ***III.3.2 Desserte des terrains par les réseaux (article 4)***

Le secteur sauvegardé étant totalement équipé en réseaux, la question des extensions des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ne se pose pas. Le PSMV 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 afin de pouvoir prescrire une limitation du débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Cette mesure vise à préserver l'environnement, et en particulier à améliorer la qualité de l'eau de la Seine, conformément aux orientations fondamentales du SDAGE.

Le secteur est également desservi, sur une partie de son territoire, par un réseau de chaleur qui présente un grand intérêt en supprimant les nuisances générées par les systèmes individuels de chauffage. Comme le PLU, le PSMV prévoit la possibilité d'instituer des périmètres prioritaires de raccordement aux réseaux de chaleur et de froid en permettant alors à l'administration, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, d'imposer le raccordement des constructions projetées.

Par ailleurs, des prescriptions sont imposées pour que la collecte des déchets soit assurée dans de bonnes conditions. Plusieurs possibilités sont admises afin de pouvoir adapter l'aménagement des locaux de stockage aux impératifs de la protection du patrimoine (locaux en sous-sol des immeubles moyennant certaines conditions de mise en œuvre, installation des conteneurs dans les cours si elle est impossible à l'intérieur...).

Dans la zone UVS, l'article UVS.4 énonce des dispositions analogues en matière de desserte par les réseaux et de collecte des déchets, sans toutefois comprendre, compte tenu de la spécificité de ce territoire, l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable et les modalités d'aménagement des locaux de stockage de déchets dans les immeubles.

L'article 4 du PSMV est ainsi plus détaillé que dans le règlement précédent. Il prend en compte les évolutions législatives récentes (énergie, chaleur...) et intègre plus largement des considérations de développement durable, notamment les problématiques de gestion de l'eau et des déchets.

### III.4 Règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)

#### III.4.1 Les principes des règles morphologiques

La réglementation en matière de paysage et de protection du patrimoine traduit les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable et la vocation du PSMV à assurer la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine. Il s'agit de protéger le patrimoine du secteur et de prendre en compte le paysage de la ville à toutes ses échelles, d'en maintenir sa diversité à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, et de maîtriser le renouvellement urbain.

Le territoire du secteur sauvegardé du 7<sup>e</sup> arrondissement, à caractère éminemment historique, doit être protégé dans sa typologie et ses dispositions architecturales. Son évolution ne peut être que limitée et encadrée par des règles strictes, dans la continuité des dispositions antérieures. Celles-ci ont été reprises dans leurs grands principes, mais des adaptations et des compléments substantiels leur ont été apportés.

Les objectifs de sauvegarde et de mise en valeur ne doivent pas s'opposer à l'expression d'une architecture contemporaine qui puisse constituer la trace d'une production de notre époque.

**Dans la zone US**, les règles morphologiques (articles US.6, 7, 8 et 10) ne trouveront à s'appliquer que dans les emprises évolutives du secteur, qui sont occupées par des immeubles non protégés, pouvant être démolis et le cas échéant reconstruits, des immeubles destinés à la démolition (indiqués en jaune) et les espaces figurés en blanc sur les documents graphiques.

Le PSMV de 1991 limitait les emprises constructibles à celles des bâtiments existants non protégés et aux quelques périmètres indiqués « constructions dont l'emprise et le volume sont imposés ». Dans trois « sous-secteurs d'aménagement d'ensemble » (Hôtel de Noirmoutiers, Laënnec et Saint-Thomas d'Aquin), le rapport de présentation formulait des suggestions laissant envisager des possibilités de construction, mais indiquait de manière explicite que les constructions nouvelles y étaient subordonnées à l'établissement de plans d'aménagement d'ensemble qu'il conviendrait d'« arrêter » à l'issue d'une procédure comprenant une enquête publique. Le statut des espaces dégagés après démolition des immeubles indiqués en jaune aux documents graphiques restait indéfini (le rapport de présentation les évoquait en ces termes : « *se pose aussi le problème du remplacement des quelques bâtiments dont la démolition est souhaitée (la plupart des terrains comportant un tel immeuble devant toutefois demeurer des espaces libres)* »).

Cette approche présentait des inconvénients. En particulier, elle figeait des emprises constructibles en indiquant précisément l'implantation et le nombre de niveaux des constructions nouvelles et imposait ainsi des plans de masse prédéfinis, sans que tous les paramètres de l'environnement (situation foncière, vues, limites, contrats de cour commune, exigences de sécurité, etc.) aient été nécessairement connus au stade de l'étude.

Les règles morphologiques du PSMV révisé ont été mises au point en veillant à satisfaire à l'objectif primordial du document - la protection du patrimoine bâti et paysager - mais aussi aux objectifs de salubrité, d'éclairement des locaux et de respect du biotope poursuivis par ailleurs. Ainsi :

- L'emprise maximale de construction (EMC) définie en bordure des voies permet de privilégier la continuité du front bâti sur rue et l'adossement aux héberges en limite séparative.
- Les règles fixant les prospectes et les gabarits-enveloppes obligent à doter les pièces principales et secondaires de vues convenables.
- Une règle de calcul liée à la surface du terrain oblige à réserver une surface suffisante d'espaces libres, et notamment d'espaces en pleine terre ; le PSMV de 1991 ne comportait pas

de normes d'espaces libres (si ce n'est l'obligation de planter un arbre par fraction de 300 m<sup>2</sup> de la surface du terrain).

- Dans les emprises évolutives bordant les voies, la détermination cas par cas des hauteurs maximales de façades et des couronnements des constructions, tenant compte des caractéristiques des immeubles contigus, assure la parfaite insertion de leur volumétrie dans l'environnement bâti.

L'emprise où s'applique le gabarit-enveloppe défini en bordure de voie (homologue de la « bande E », dont la profondeur est fixée uniformément à 20 mètres dans le PLU, à 15 mètres dans le PSMV de 1991) n'a pas une profondeur constante ; elle est déterminée graphiquement sur chaque parcelle évolutive sous forme d'une EMC (emprise maximale de construction), ce qui permet d'assurer un raccordement très précis des constructions nouvelles aux héberges des bâtiments existants sur les terrains contigus. En général, la profondeur de ces EMC bordant les voies avoisine 15 mètres, largeur moyenne des bâtiments du secteur sauvegardé, mais, localement, des profondeurs différentes ont été retenues.

Sur les terrains où l'application des règles générales de hauteur en cœur d'îlot (plafond de 25 mètres, gabarits-enveloppes en limite séparative et en vis-à-vis sur un même terrain) ne suffirait pas à assurer la bonne intégration des constructions nouvelles dans le bâti existant, une prescription graphique de « hauteur maximale de façade », exprimée en mètres, limite la hauteur de la verticale des gabarit-enveloppes.

Sur un petit nombre de terrains ou parties de terrains, les règles d'implantation en cœur d'îlot sont complétées par un dispositif graphique (emprise maximale de construction ou « EMC ne bordant pas une voie ») visant à encadrer de façon très précise la constructibilité en limitant à la fois l'implantation et la hauteur des constructions. Ce dispositif est décrit au § III.4.7 ci-après.

Comme on peut le constater, le PSMV révisé fait un large usage de la « règle graphique », en accord avec l'esprit des dispositions législatives et réglementaires qui résultent des évolutions récentes du Code de l'urbanisme. Le principe général qui a régi l'élaboration des règles volumétriques du PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement est le suivant : les règles écrites établissent un cadre général fixant les possibilités et les limitations indispensables pour assurer une insertion satisfaisante des constructions nouvelles dans l'environnement bâti ; chaque fois que des caractéristiques locales le rendent nécessaire (configuration particulière du terrain, configuration des éléments bâtis ou espaces libres protégés sur la parcelle ou les parcelles voisines...), des outils graphiques viennent compléter ou modifier les règles écrites générales. Le respect de ce principe a permis à la fois d'assurer la cohérence générale des règles volumétriques rendues applicables en zone US et de prendre en considération la diversité morphologique du secteur (pluralité des parcellaires et des tissus notamment) et ses spécificités locales.

L'écriture des règles morphologiques, et en particulier la définition des règles graphiques de hauteur (« hauteurs maximales de façade ») s'est appuyée sur un relevé complet et précis des hauteurs des façades à la corniche des bâtiments existants, réalisé sur la totalité du secteur sauvegardé.

**Dans la zone UVS**, les règles morphologiques (articles UVS.6, 7, 8 et 10) reprennent pour l'essentiel les dispositions applicables dans la zone UV du PLU, qui sont adaptées à la spécificité des espaces concernés et visent à protéger leur intégrité, leur rôle dans le paysage urbain et leur fonction. Ainsi, la volonté que les constructions ne constituent pas un front bâti en bordure de voie (à l'inverse de l'objectif recherché en zone US) justifie le principe d'une implantation en retrait de l'alignement. Sur le domaine public fluvial, la hauteur est limitée par des règles qui se réfèrent à la hauteur du mur de soutènement du quai haut, afin de protéger le paysage de la Seine. Les règles d'implantation obligent par ailleurs à laisser libre de construction un passage continu sur les berges, à l'usage des promeneurs.

Toutefois, pour prendre en considération la qualité exceptionnelle des jardins du secteur ouverts au public, des limitations complémentaires sont introduites, qui concernent l'emprise au sol des constructions (article UVS.9) et leur hauteur (article UVS.10).

### ***III.4.2 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, la rue et les espaces publics.

Les rues du secteur sauvegardé n'ont pratiquement pas été touchées par les plans d'alignement qui, au cours du XX<sup>e</sup> siècle, ont déstructuré nombre de voies parisiennes. Leur largeur et l'alignement de leurs façades ont par conséquent été conservés tels qu'à l'époque de leur ouverture.

Dans ce contexte, le PSMV de 1991 prescrivait l'implantation des constructions nouvelles à la limite figurée par les filets de couleur portés aux documents graphiques, positionnés sur l'alignement des voies dans la quasi-totalité des cas. L'article 6 admettait de légers retraits résultant d'une volonté de moduler les façades.

**Dans la zone US**, ces dispositions sont reconduites dans leur principe. Toutefois, les possibilités de retrait des façades par rapport à l'alignement sont étendues aux motifs d'environnement et de sécurité des piétons, et est introduit le principe de l'implantation d'une clôture à l'alignement en cas de retrait, afin d'éviter la création de recoins en bordure de l'espace public.

Par ailleurs, l'article US.6 admet que des ouvertures (ou failles) interrompent le front bâti des voies lorsque les terrains ont des linéaires importants sur rue ou lorsqu'une échappée visuelle sur une cour ou un jardin intérieur le justifie. Cet ajout peut susciter la création de cours visibles depuis les voies, disposition intéressante pour le paysage de la rue.

Dans quelques cas isolés où des bâtiments implantés en retrait de la rue créent des redents dans le linéaire bâti, le document graphique du PSMV de 1991 prescrivait, par ses filets de couleur, une implantation rétablissant la continuité du front bâti. Ces dispositions, qui visaient à effacer à terme les effets déstructurant des plans d'alignement des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, sont reconduites dans le PSMV révisé, sauf bien sûr lorsqu'il classe le bâtiment concerné en immeuble protégé.

**Dans la zone UVS**, l'article 6 impose un retrait de 2 mètres par rapport aux voies, afin d'isoler les constructions de l'espace public de voirie. Des exceptions à cette règle sont prévues en cas d'adossement à un bâtiment ou un mur existant (notamment, sur les berges de la Seine, le mur de soutènement du quai haut) et lorsqu'elle est incompatible avec la fonction de la construction projetée (installation de locaux de stockage de déchets par exemple). Sur le domaine public fluvial sont également admis sans retrait les ouvrages d'infrastructures et les équipements de loisirs d'un seul niveau. Il convient, en effet, de rendre possibles sans cette contrainte les installations en lien avec l'animation des berges, la détente et les loisirs, conformément à la vocation de la zone UVS.

### ***III.4.3 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 des terrains. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des propriétés.

#### **Dans la zone US :**

Le PSMV de 1991 imposait, au-delà de la bande E bordant la voie sur 15 mètres de largeur, une « marge d'isolement » longeant les limites séparatives, de 8 mètres de large (6

mètres dans la zone A), dans laquelle les constructions ne pouvaient pas s'implanter, sauf en cas d'adossement aux héberges voisines.

Cette disposition, qui favorisait l'implantation de constructions perpendiculaires aux bâtiments sur voie, au milieu des terrains (forme dite en T), est abandonnée au profit de règles plus respectueuses du tissu existant. Ces règles répondent au principe général suivant :

- Les constructions bordant la voie sont implantées sur les limites séparatives débouchant sur la voie ;
- Les autres constructions sont prioritairement adossées aux héberges des bâtiments implantés en limite séparative sur les terrains voisins ;
- Les façades implantées en vis-à-vis des limites séparatives respectent, par rapport à ces limites, des prospectifs (distances) minimaux qui sont fonction de la nature des vues qu'elles comportent, afin d'assurer un éclaircissement satisfaisant des locaux.

Ce principe vise d'une part à maintenir en bordure de voie la continuité bâtie propre au paysage urbain parisien, d'autre part à dégager, chaque fois que c'est possible, des espaces libres à l'intérieur des terrains, sur lesquels les constructions peuvent s'éclaircir, dans un souci de respecter la morphologie des îlots.

Toutefois, les constructions bordant la voie sont admises en retrait des limites séparatives latérales lorsque, comme l'autorise l'article US.6, elles sont implantées partiellement en retrait de l'alignement de la voie, ou lorsque la configuration des lieux le justifie. Ainsi, la présence d'une courette sur le terrain voisin peut rendre nécessaire un retrait en limite séparative afin d'améliorer la salubrité des locaux qui y prennent jour.

Pour la détermination des prospectifs des façades par rapport aux limites séparatives, l'ancienne notion de « vue principale », qui n'était pas suffisamment explicite, est remplacée par la notion de « façade comportant des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales ».

Les prospectifs imposées sont de 6 mètres si la façade comporte des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales, de 2 mètres si la façade comporte des baies d'une autre nature.

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 et l'éclaircissement des locaux.

Dans le cas où une servitude privée de cour commune est instituée entre deux terrains, la distance minimale requise entre la façade et la limite séparative est réduite à 2 mètres, comme dans le PSMV de 1991.

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

Les règles de l'article US.7 s'appliquent sur tout terrain, y compris dans les emprises maximales de construction (EMC) ne bordant pas les voies. Le tracé de l'EMC peut cependant être plus contraignant que l'application des règles écrites, puisque les constructions doivent être implantées à l'intérieur de son périmètre.

**Dans la zone UVS**, les dispositions de l'article UVS.7 imposent une implantation des constructions en retrait de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les exceptions à ce retrait concernent les mêmes cas que l'article UVS.6. Toutefois, dans les jardins ouverts au public, les constructions adossées à des bâtiments ou des murs existants sur le fonds voisin ne peuvent comporter plus d'un niveau. Il est également précisé que les façades sans vues ne sont pas astreintes à un retrait par rapport aux limites des occupations domaniales.

#### ***III.4.4 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8)***

Les dispositions de l'article traitent de l'organisation des constructions entre elles à l'intérieur d'une parcelle et ont donc un impact sur la configuration des espaces libres intérieurs. Comme dans le PLU, la distance entre deux bâtiments, mesurée horizontalement et perpendiculairement à la façade, est appelée prospect.

##### **Dans la zone US :**

Le PSMV de 1991 imposait des distances entre constructions en fonction de la hauteur du bâtiment en vis-à-vis dans le cas de vues principales sans que cette distance puisse être inférieure à 6 mètres (zone A) ou à 8 mètres (zone B). En l'absence de vues principales les mêmes distances pouvaient être exigées. Les largeurs de vue n'étaient pas réglementées.

Cette disposition, qui exigeait des distances importantes entre les constructions et favorisait des hauteurs d'immeubles élevées, est abandonnée au profit de règles plus respectueuses du tissu existant.

La distance minimale est fixée 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.

Enfin, une distance minimale de 3 mètres peut également être exigée dans le cas d'espaces interstitiels entre constructions ne comportant pas de baies ou d'ouvertures ; cette disposition a pour objet d'éviter des implantations portant atteinte à la salubrité ou à l'hygiène.

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

Des possibilités analogues à celles qui sont introduites à l'article US. 7 sont ouvertes aux changements de destination dans les bâtiments existants.

**Dans la zone UVS** les dispositions de l'article UVS.8 visent à permettre aux constructions de s'intégrer dans le paysage sans qu'une distance entre elles ne soit imposée, afin de permettre une certaine souplesse dans les aménagements paysagers. Sur le domaine public fluvial l'implantation des constructions doit permettre un cheminement pour les promeneurs et rendre possibles les installations en lien avec l'animation des berges, la détente et les loisirs.

#### ***III.4.5 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.

Le PSMV de 1991 n'imposait pas de norme.

Compte tenu des dispositions définissant et réglementant les emprises d'espaces libres énoncées à l'article US.13 et commentées au § III-7-3 ci-après, l'article US.9 n'impose pas de normes.

Dans la zone UVS, afin de limiter les constructions dans les jardins ouverts au public, leur emprise au sol est strictement restreinte à une surface égale à 3% de la surface totale du terrain. Sur les espaces où le ratio est dépassé, l'emprise au sol bâtie ne peut être augmentée. Cette limitation drastique vise à ce que les espaces verts ouverts au public assurent sur la quasi-totalité de leur surface la perméabilité aux précipitations et les conditions optimales pour le développement des plantations.

### **III.4.6 La hauteur des constructions (article 10)**

Cet article régleme 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).

Dans le plan des hauteurs du PLU, le secteur sauvegardé se situe à l'intérieur de la zone centrale de Paris dans laquelle la hauteur plafond est fixée à 25 mètres. La hauteur plafond de 25 mètres imposée par le PSMV de 1991 est donc reconduite.

Des fuseaux de protection générale du site de Paris sont intégrés dans le règlement. Ils prolongent trois fuseaux du PLU qui limitent les hauteurs en-deçà de la hauteur plafond : ils protègent les vues vers l'église Saint Sulpice, l'hôtel des Invalides et le Palais Bourbon. Leur typologie et leur représentation graphique sont annexées au règlement.

Le PSMV de 1991 comprenait des filets fixant la hauteur maximale des façades sur voie, et imposait sur 3 terrains l'emprise et le volume des constructions (2 parcelles sur voie et 1 sur cour). Il limitait également le nombre de niveaux des constructions. Le PSMV révisé reprend certaines de ces dispositions en les clarifiant et les affinant.

La hauteur des bâtiments protégés au titre du PSMV ne peut pas être modifiée sauf s'il s'agit de restituer un état d'origine ou d'améliorer l'état existant au profit de la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales de l'immeuble.

#### **Dans la zone US :**

La hauteur plafond fixée à 25 mètres ne peut être dépassée que dans quelques cas précisément définis :

- Lorsque, dans une Emprise Maximale de Construction bordant une voie, le gabarit-enveloppe réglementaire est supérieur au plafond des hauteurs. Il faut noter en effet que, sur les voies larges, les immeubles anciens, notamment post-haussmanniens, dépassent parfois 25 mètres ;
- pour permettre de repérer ou d'exprimer des signaux architecturaux de constructions ou d'installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) notamment à caractère culturel ou culturel. Le dépassement est alors limité à 15 mètres ;
- dans les immeubles non protégés, par des éléments ou édifices techniques et par des dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, sous certaines conditions et dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect des constructions.

#### **• Gabarit-enveloppe en bordure de voie**

Le gabarit-enveloppe sur voie s'applique à l'intérieur des emprises évolutives à l'alignement des voies publiques (et à l'alignement de fait des voies privées) et vise à maintenir la cohésion du front bâti.

Relevant du même principe que dans le PSMV de 1991, ce gabarit-enveloppe détermine l'implantation et la volumétrie maximale des projets afin de les adapter au mieux aux constructions existantes mitoyennes.

Le PSMV de 1991 comportait 4 types de filets fixant la hauteur de verticale (12 ; 15 ; 17,50 et 20 mètres), avec deux niveaux de combles admis au-dessus de cette verticale. Ce gabarit-enveloppe s'appliquait dans l'épaisseur d'une bande de 15 mètres en bordure de voie.

Le gabarit-enveloppe proposé est beaucoup plus précis que celui du PSMV de 1991, car il répond aux différentes hauteurs des constructions mitoyennes sur une épaisseur ajustée aux héberges des bâtiments protégés.

Ainsi, sur chaque emprise évolutive en bordure de voie le document graphique délimite une Emprise Maximale Constructible indiquant la hauteur maximale de la verticale de façade et le type de couronnement applicables à l'intérieur des limites de l'emprise. Chaque cote de hauteur de façade a été déterminée grâce à un relevé métrique précis des corniches des bâtiments existants contigus, et le type de couronnement a été défini en fonction du volume des toitures avoisinantes.

Le gabarit-enveloppe ainsi défini est régi par un chiffre et une lettre indiqués aux documents graphiques :

- une cote déterminant la hauteur de la verticale de la façade sur voie qui a été définie en cohérence avec celle des façades auxquelles elle doit se raccorder et
- une lettre A, B, C, ou D liée à la forme du couronnement qui a été définie précisément pour être en harmonie avec les volumes des toitures environnantes.

La détermination des gabarits-enveloppes sur voie concrétise les intentions d'urbanisme suivantes :

- adapter les hauteurs des constructions nouvelles aux hauteurs des bâtiments protégés mitoyens sur voie afin de mettre en valeur le patrimoine existant et les formes urbaines intéressantes ;
- assurer la cohérence des hauteurs des constructions sur voie sur des épaisseurs permettant des raccords satisfaisants avec les mitoyens ;
- assurer la protection du paysage urbain tout en favorisant un renouvellement urbain de qualité ;
- protéger les séquences homogènes ;
- maintenir une hauteur et un environnement homogènes sur des ensembles constitués (avenues haussmanniennes notamment).

Ces principes tiennent compte du fait que la mise en application des gabarits n'intervient que sur des terrains occupés par des bâtiments non protégés, pour des projets s'insérant toujours dans un front bâti constitué (entre deux bâtiments protégés au titre du PSMV le plus souvent).

Les cotes de hauteur de verticale de façade maximale correspondent donc en général aux hauteurs des héberges existantes sur voie. Elles varient de 3,5 mètres pour les constructions les plus basses jusqu'à 23 mètres en bordure des voies plus larges.

Les quatre types de couronnement définis au-dessus de la verticale de façade permettent le meilleur raccordement possible avec les toitures des bâtiments voisins :

- les 44 couronnements de type A comportent deux obliques successives, les 31 couronnements de type C une oblique de pente 1/1. Les 38 couronnements de type B imposent un étage en retrait complété par une oblique. Ces trois types de couronnements sont limités à 6 mètres de hauteur au-dessus de la verticale.
  - les 17 couronnements horizontaux de type D, limités à la hauteur de la verticale de façade, sont principalement localisés au-dessus de constructions de faible hauteur et visent soit à harmoniser les toitures avec des constructions basses comportant des terrasses, soit à recréer un alignement de un ou deux niveaux devant des façades en retrait de la voie.
- ***Gabarit-enveloppe en limite séparative***

Le PSMV de 1991 comportait des dispositions conditionnant les hauteurs en limite séparative en lien avec les distances des constructions en limite séparative. Ce principe qui

permet d'assurer un éclairage convenable des locaux sur les deux terrains concernés, a été reconduit.

Toutefois, les règles rendaient difficile l'implantation de constructions en limites séparatives et la création d'espaces libres de qualité à l'intérieur des parcelles, à cause de la « marge d'isolement » (de 6 ou 8 mètres) définie le long des limites séparatives. Elles favorisaient des hauteurs d'immeubles importantes au centre des parcelles sans prise en compte suffisamment fine du tissu urbain existant mitoyen.

Les règles retenues dans le PSMV révisé, qui offrent des possibilités d'adossement plus importantes au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative, et qui sont applicables en relation avec celles de l'article 13, vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des hauteurs de bâtiments en cœur d'îlot et favorisent l'aménagement d'espaces libres intérieurs de qualité.

Comme au PLU, les règles fixent une hauteur de verticale du gabarit-enveloppe égale au prospect mesuré jusqu'à la limite séparative, augmenté de la distance mesurée jusqu'à toute façade située sur le fonds voisin comportant des baies (prise en compte à concurrence de 6 mètres). Dans le PSMV le couronnement maximal est limité à 4 mètres au-dessus de la verticale de façade afin d'assurer, dans la volumétrie des constructions nouvelles, une proportion satisfaisante entre la façade et son couronnement.

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

Dans le PSMV de 1991, la hauteur de verticale de façade des bâtiments en vis-à-vis était limitée à leur prospect augmenté de 3 mètres (zone A) ou de 2 mètres (zone B), sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur de la verticale sur voie. Le point d'attache du gabarit-enveloppe était pris sur la surface de nivellement de l'îlot. Dans les combles 2 étages au maximum étaient admis au-dessus de cette verticale.

Le PSMV révisé, comme le PLU, limite la hauteur de verticale de façade au prospect en vis-à-vis augmenté de 4 mètres et attache le gabarit-enveloppe au niveau du plancher du niveau le plus bas comportant des baies éclairant des pièces principales. La notion de baies constituant l'éclairage premier de pièces principales pour l'attache des gabarits-enveloppes est introduite dans le but d'explicitier l'objectif d'offrir un éclairage correct aux locaux à usage d'habitation ou de travail. Les hauteurs des façades en vis-à-vis sont donc fonction de la nature des vues ouvertes sur celles-ci.

Comme pour le gabarit-enveloppe en limite séparative, le couronnement a été ajusté aux spécificités du tissu urbain du 7<sup>ème</sup> arrondissement. Sa hauteur est fixée à 4 mètres maximum au lieu des 2 niveaux admis dans le PSMV de 1991, qui ne préjugeaient pas de la hauteur effective du comble.

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

**Dans la zone UVS :**

Pour préserver la qualité des espaces verts ouverts au public, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres, avec un seul niveau au-dessus du sol. Les bâtiments existants ne peuvent être surélevés.

Sur les berges de la Seine sont introduites des règles identiques à celles du PLU, qui 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 inférieure à 4,50 mètres.

### **III.4.7 Deux règles graphiques complémentaires (implantation et hauteur des constructions)**

En raison des spécificités du tissu du secteur sauvegardé – et notamment parce que les emprises évolutives sont très souvent enclavées dans un environnement historique de très grande qualité patrimoniale (bâti, cours et jardins protégés par le PSMV) – les règles morphologiques générales qui viennent d'être décrites ne sont pas toujours suffisantes pour garantir une insertion tout à fait satisfaisante des constructions nouvelles dans les cœurs d'îlots. L'analyse du territoire a montré que des limitations complémentaires étaient nécessaires sur certaines parcelles. Ces contraintes localisées, qui visent à prendre en compte la configuration particulière des terrains et l'intérêt patrimonial des éléments bâtis ou espaces libres protégés voisins des emprises constructibles concernées, sont nécessairement exprimées par des règles graphiques.

Deux prescriptions sont utilisées à cet effet :

- **La prescription de Hauteur maximale de façade :**

Sur les terrains où elle s'applique, cette prescription fixe une cote que ne doit pas dépasser le sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, en dehors de l'EMC définie en bordure de voie. Elle introduit donc un plafonnement des hauteurs complémentaire à celui qui résulte des gabarits-enveloppes définis en limite séparative (article US.10.3) et en vis-à-vis sur le terrain (article US.10.4). Elle parachève le dispositif constitué par ces deux gabarits-enveloppes, dont les limitations varient en fonction des prospects dégagés par les façades et, pour l'article US.10.4, du type de baies éclairant les locaux situés dans les niveaux inférieurs des constructions. A cet effet, la cote de la « Hauteur maximale de façade » est mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot.

Cette prescription concerne 84 terrains du secteur, sur lesquels les documents graphiques indiquent des cotes de hauteur maximale variant de 3 à 21 mètres. Bien évidemment, ces cotes, qui limitent la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe, sont inférieures à la hauteur plafond mentionnée au § III-4.6 ci-avant qui, elle, limite le faitage des constructions à 25 mètres en vue d'assurer la préservation du paysage général dans les quartiers centraux parisiens.

Dans un petit nombre de cas, la Hauteur maximale de façade est articulée avec une « Emprise maximale de construction ne bordant pas la voie », prescription expliquée dans les commentaires qui suivent.

- **L'Emprise maximale de construction ne bordant pas une voie :**

Cette règle graphique délimite précisément, à l'intérieur de quelques terrains, une emprise que les constructions ne devront pas dépasser. Elle est utilisée pour imposer ponctuellement, sur des terrains constructibles, des dégagements nécessaires à la mise en valeur d'immeubles protégés. Sur quelques grands terrains comportant deux ou plusieurs emprises évolutives, elle permet également de fixer de manière précise la Hauteur maximale de façade imposée sur chaque emprise. A cet effet, la prescription de Hauteur maximale de façade portée sur une EMC ne bordant pas une voie ne s'applique que dans le périmètre de ladite emprise. Ainsi, le terrain du lycée Victor Duruy comporte trois EMC disjointes dans lesquelles s'appliquent des Hauteurs maximales de façade différentes (une de 4 mètres à l'est, et deux de 9 mètres au nord et au sud).

Le PSMV révisé comporte 21 EMC ne bordant pas une voie, concernant 13 terrains au total. Les Hauteurs maximales de façade qui y sont inscrites s'échelonnent entre 4 et 19 mètres.

### III.5 L'aspect des constructions et la protection du patrimoine et du paysage (article 11)

#### III.5.1 Objectifs et évolution des secteurs sauvegardés

La loi du 4 août 1962, dite « Loi Malraux » a été conçue pour empêcher que se poursuive la destruction systématique des centres urbains, organisée au nom de la rénovation dans l'immédiat après-guerre. Depuis une vingtaine d'années, la notion de patrimoine même a évolué. Il s'agit aujourd'hui de lui rendre une fonction vivante, et non plus simplement muséale, en l'intégrant dans l'urbanisme contemporain.

Il convient aujourd'hui :

- d'élargir le champ de protection du patrimoine urbain en y incluant aussi bien les strates correspondant à toutes époques que des tissus ordinaires non prestigieux. Il est admis cependant qu'un recul d'au moins trente ans est nécessaire pour apprécier la nature patrimoniale d'un édifice.
- d'affirmer la fonction d'usage du patrimoine urbain, en l'intégrant dans un projet qui respecte la compatibilité de ses fonctions avec sa morphologie.
- d'exploiter la valeur pédagogique de ce patrimoine.

#### III.5.2 L'évolution des mesures de protection des bâtiments

Sujet central de tout PSMV, et qui justifie la mise en place d'une procédure spécifique, la protection du patrimoine est gérée principalement dans trois parties du règlement : les définitions des degrés de protection, les dispositions de l'article 11 portant sur l'architecture des constructions et celles de l'article 13 portant sur les espaces libres.

Préalablement à l'examen détaillé des dispositions réglementaires, la comparaison de la masse des protections entre le PSMV de 1991 et le PSMV révisé apporte des informations intéressantes :

<b>Surfaces du bâti par prescription – PSMV de 1991</b>			
<b>Classification des immeubles</b>	<b>Surface (hectares)</b>	<b>% de la surface bâtie totale</b>	<b>% de la surface totale des parcelles</b>
Immeubles Mon. Historiques	10,5	14 %	7 %
Immeubles à conserver	37,2	50 %	26 %
Façades à conserver	7,5	10 %	5 %
Immeubles non protégés	14,6	20 %	10 %
Immeubles à démolir	4,3	6 %	3 %
<b>Total</b>	<b>74,1</b>	<b>100 %</b>	<b>51 %</b>

<b>Surfaces du bâti par prescription – PSMV révisé</b>			
<b>Classification des immeubles</b>	<b>Surface (hectares)</b>	<b>% de la surface bâtie totale</b>	<b>% de la surface totale des parcelles</b>
Immeubles Mon. historiques	7,9	11 %	5 %
Immeubles protégés (Type A)	39,3	54 %	27 %
Immeubles protégés (Type B)	12,6	17 %	9 %
Immeubles non protégés	12,8	18 %	9 %
Immeubles à démolir	0,2	moins de 1 %	moins de 1 %
<b>Total</b>	<b>72,8</b>	<b>100 %</b>	<b>51 %</b>

Il est tout d'abord nécessaire d'indiquer que la diminution des mesures de protection au titre des Monuments historiques traduite par le tableau est artificielle, puisque le PSMV de 1991 classait dans cette rubrique tout immeuble comportant un élément protégé (escalier, cheminée par exemple). En réalité, le nombre des protections au titre des Monuments Historiques a légèrement augmenté, les documents graphiques ayant intégré les arrêtés de classement et d'inscription intervenus depuis 1991.

Les protections au titre du PSMV sont accrues de manière significative. Leur part augmente de 18 % dans la surface bâtie totale, de 16 % dans la surface totale des terrains (en considérant comme immeubles protégés les bâtiments dont seule la façade sur rue l'était dans le PSMV de 1991).

Dans le PSMV révisé se trouvent globalement protégés – par la législation des Monuments historiques ou par le PSMV – 82 % des surfaces bâties du secteur.

Cette augmentation des protections d'immeubles est due en grande partie à l'intégration du patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Les protections du PSMV de 1991 ont été par ailleurs renforcées. Notamment, les immeubles dont seule la façade était protégée ont été, le plus souvent, couverts entièrement d'une protection de type B.

La plupart des immeubles dont la démolition pouvait être imposée (taches jaunes aux documents graphiques) ont disparu, soit qu'ils aient été effectivement démolis depuis 1991 soit que leur démolition ne s'avère pas nécessaire du point de vue de la préservation du patrimoine (au demeurant certaines taches jaunes affectaient des locaux d'habitation).

### ***III.5.3 Réglementation des bâtiments protégés par le PSMV révisé***

Le code de l'urbanisme, dans son article L.313-1, stipule : « le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ».

Cette définition correspond, dans la légende du PSMV de 1991, aux bâtiments classés comme « immeubles à conserver et à restaurer » (grosses hachures).

Cette écriture était adaptée aux centres historiques majeurs faisant l'objet des premiers secteurs sauvegardés, dont le bâti, certes souvent en mauvais état, avait globalement été maintenu dans des dispositions présentant un intérêt patrimonial. Par ailleurs, n'étaient prises en compte que les architectures savantes de l'Ancien Régime, l'architecture post-révolutionnaire, industrielle ou vernaculaire n'ayant pas été, jusqu'à la fin des années 1970, considérée comme patrimoniale.

Le Ministère de la Culture et de la Communication et la Commission nationale des secteurs sauvegardés ont, au cours de ces vingt dernières années, fait des propositions d'adaptation de la légende « immeubles à conserver et à restaurer » afin d'introduire deux niveaux de protection sous cet intitulé. Il s'agissait de répondre aux préoccupations nouvelles qui se sont fait jour au fil du temps, entre autres :

- l'élargissement de la notion de protection au patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles ;
- la prise en compte des campagnes des travaux réalisées sur une part importante des immeubles, en particulier pour y introduire des éléments de confort, et qui, de fait, ont induit des restructurations importantes et des modifications de distributions ;
- l'intérêt porté à l'architecture domestique courante.

Cette évolution, prise en compte dans la légende du PSMV révisé, intervient dans le cadre d'un choix national. En effet, dans sa séance du 29 septembre 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a voté à l'unanimité le principe d'une nouvelle légende des

PSMV qui, dorénavant, a vocation à s'appliquer à l'ensemble des PSMV créés ou révisés. Par ailleurs, un certain nombre de PSMV qui ont déjà appliqué cette légende intermédiaire ont été validés par l'autorité compétente.

### **A. La protection du patrimoine bâti et du paysage**

Les critères suivants ont présidé à l'établissement de la liste des protections :

- 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.

Les protections envisagées couvrent un très large spectre historique, du XVII<sup>e</sup> siècle jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle et la plupart des types de bâtiments représentés à Paris. Leur diversité reflète la reconnaissance de nouvelles catégories de patrimoine jusqu'ici insuffisamment prises en compte : l'habitat des siècles passés, les opérations de lotissement spéculatives du XIX<sup>e</sup> siècle, les grands courants esthétiques des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles jusqu'à la période des « Trente Glorieuses »...

Différentes typologies du bâti ont été mises en avant :

- les hôtels particuliers : les hôtels entre cour et jardin, les hôtels entre rue et cour avec jardin, les hôtels entre rue et cour sans jardin... réalisés du XVII<sup>e</sup> jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- les maisons bourgeoises plus modestes réalisées à partir du début du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- les maisons à boutique réalisées principalement sur des parcelles étroites au XVII<sup>e</sup> siècle ;
- les maisons à loyer des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, souvent à cours successives et d'architecture modeste ;
- quelques rares maisons à grande cour comportant des locaux d'activités ;
- les immeubles d'habitation conçus durant plusieurs périodes de construction : la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, la période de la Restauration, l'époque haussmannienne et post-haussmannienne; l'entre deux-guerres et la fin du XX<sup>e</sup> siècle.

Chacun des bâtiments a fait l'objet d'une analyse visant à déterminer sa valeur patrimoniale, dont les principaux éléments ont été relevés. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PSMV, fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête. Leur élaboration pour 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 les éléments particulièrement remarquables.

La rédaction de ces notices, fondée sur la recherche historique, emprunte également aux études, catalogues d'exposition, publications scientifiques ou de vulgarisation ayant pour thème le patrimoine parisien.

## **B. Les immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial**

Tous ces immeubles sont protégés parce qu'ils présentent un intérêt patrimonial pour des caractéristiques ou des éléments significatifs, extérieurs (volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures) et/ou intérieurs (structures des planchers, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs tels que revêtements de sols, cheminées, huisseries et menuiseries, etc.).

Tous doivent être conservés, restaurés ou améliorés, ainsi que les caractéristiques et éléments qui confèrent leur intérêt patrimonial. Ils sont classés selon deux niveaux de protection :

- **Les immeubles protégés de type A :**

Ces immeubles ont conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.

Ils ne peuvent faire l'objet de modifications que dans la mesure où elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur, adaptent les locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité, d'accessibilité et de sécurité, ou visent à appliquer une prescription de modification imposée par le PSMV (lettre M indiquée sur les documents graphiques).

- **Les immeubles protégés de type B :**

Ces immeubles ont généralement subi des transformations intérieures et/ou extérieures importantes, mais participent au paysage urbain, soit en tant qu'élément d'un ensemble urbain soit en tant qu'élément singulier, tout en représentant un témoignage marquant de l'histoire.

Des modifications plus importantes peuvent y être admises, y compris un réaménagement comportant des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants. Sont ainsi admises les modifications allant dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur, la réorganisation de la distribution intérieure de l'immeuble ou l'adaptation des locaux aux normes d'habitabilité, d'accessibilité ou de sécurité et, bien évidemment, toute modification prescrite par le PSMV (lettre M indiquée aux documents graphiques).

## **C. Justification du choix de classement des immeubles dans les catégories « type A » ou « type B »**

Dans le diagnostic du présent rapport de présentation, l'architecture a fait l'objet d'une étude typologique des bâtiments et d'une étude historique ayant, entre autres, permis de fonder les choix en matière de protection.

Il s'agit principalement des constructions les plus significatives, depuis le XVII<sup>e</sup> siècle jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, qu'il s'agisse d'architecture domestique courante (maisons à boutique, maisons à loyer, immeubles d'habitation, maisons artisanales, immeubles de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, immeubles de la période Restauration, immeubles haussmanniens et post-haussmanniens, immeubles à tendance Art Nouveau...), ou savante (hôtels particuliers) de valeur patrimoniale avérée représentative de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, des savoir-faire locaux, de la qualité des mises en œuvre, des décors, de la composition architecturale, ou encore de l'usage s'agissant des résidences unifamiliales (hôtels entre cour et jardin ou maisons à boutique)...

Pour les bâtiments de « type A », les catégories suivantes sont concernées :

- Les constructions du début du XVII<sup>e</sup> et du XVIII<sup>e</sup> siècle concernant de nombreux hôtels particuliers exceptionnels, des maisons à boutique ou maisons à loyer qui ont gardé leur authenticité et leurs intérieurs d'origine ;

- Les constructions de l'époque post-révolutionnaire, correspondant aux constructions du XIX<sup>e</sup> siècle, immeubles de la période de la Restauration qui ont subi peu de transformations, immeubles haussmanniens et post-haussmanniens d'une qualité unique, immeubles Art Nouveau...
- Quelques immeubles plus récents, construits durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, de style Art déco ou s'apparentant au mouvement moderne, adaptés à leur fonction et ayant conservé leur authenticité.

Toutes ces constructions présentent un intérêt patrimonial d'une part pour l'extérieur, d'autre part pour les intérieurs des parties communes et privatives, en particulier les appartements des immeubles de rapport et les parties des équipements affectées à la représentation (distribution, lambris, menuiseries, cheminées, décors de staff ou peints...).

La classification dans le « type A » est justifiée par la conservation des gabarits et de la composition qui sont soit d'origine, soit issus de campagnes de travaux considérées comme non dommageables à la qualité patrimoniale de l'ensemble considéré. Il s'agit de bâtiments reconnus comme représentatifs de périodes de l'histoire de l'architecture, de cultures, d'usages, de savoir-faire qu'il convient de préserver et de transmettre aux générations futures. La protection porte sur la composition et les volumes, sur la mise en œuvre des techniques et matériaux de gros œuvre et de second œuvre, ainsi que sur l'ensemble des éléments constitutifs comme les escaliers, les menuiseries ou les décors, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions (parties communes et privatives).

Les bâtiments de « type B » relèvent soit d'un intérêt patrimonial soit d'un état de conservation de l'authenticité moindre que les précédents :

- Pour ce qui est des hôtels particuliers et de leurs communs, quelques-uns ont été répertoriés en « type B » car ils ont subi des campagnes de travaux très importantes qui ont fait disparaître des éléments représentatifs de leur authenticité (modification de volumes, remplacements de planchers, changements dans la distribution, disparition des décors...).
- La plupart des maisons de l'Ancien Régime sont protégées au titre des Monuments Historiques. Celles qui ne le sont pas ont subi des modifications au cours du temps, liées aux adaptations à des usages ou des modes de vie qui ont impacté leur gabarit ou leur distribution. Par ailleurs, s'agissant d'architectures modestes, elles ne présentaient généralement pas de décors significatifs, hormis des cheminées qui ont le plus souvent disparu. Les éléments intérieurs les plus pérennes sont les escaliers (dont les niveaux supérieurs correspondent le plus souvent à des campagnes de surélévations) et les structures porteuses (planchers, murs de refend et mitoyens, façades). Il s'agit de reconnaître ces bâtiments pour les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet au fil du temps et les parties anciennes encore en place.

Pour ces deux typologies de bâtiments, rentrent de facto dans le « type B » un bon nombre d'immeubles dont seules les façades étaient protégées dans le PSMV de 1991.

Les immeubles classés en « type B », qu'ils soient post-révolutionnaires ou construits à partir de la Restauration, de moins bonne conservation que ceux classés en type « A », visaient souvent à restituer un alignement sur rue ou à densifier le parcellaire ancien. De bonne facture extérieure, ils participent, pour ceux donnant sur l'espace public, à la qualité du paysage urbain. Ils présentent à l'intérieur des parties communes d'intérêt pour la qualité des matériaux et des mises en œuvre (escaliers, traitements de sols, portes palières, lambris...).

La classification dans le « type B » est justifiée par la conservation de suffisamment d'éléments extérieurs : volumétrie et composition (même modifiée par des stratifications historiques) et intérieurs : distributions générales des parties communes (escaliers, paliers, portes palières, lambris...), ainsi que les éléments de gros œuvre encore en place (structures des planchers et des charpentes, caves...).

<b>Tableau des emprises bâties par tranche de dates et par type de protection au PSMV</b>						
<b>(% par rapport à la surface totale des emprises bâties)</b>						
<b>Datation</b>	<b>Monument Historique</b>	<b>Protection Type A</b>	<b>Protection Type B</b>	<b>Non protégé</b>	<b>A démolir</b>	<b>Total</b>
<b>Avant 1670</b>	11%	3%	5%	0%	0%	<b>4%</b>
<b>1670 - 1720</b>	41%	2%	2%	1%	0%	<b>6%</b>
<b>1720 - 1760</b>	5%	9%	3%	1%	0%	<b>6%</b>
<b>1760 - 1795</b>	10%	7%	3%	1%	0%	<b>5%</b>
<b>1795 - 1820</b>	1%	4%	7%	3%	0%	<b>4%</b>
<b>1820 - 1850</b>	4%	16%	22%	5%	0%	<b>14%</b>
<b>1850 - 1880</b>	4%	28%	25%	7%	6%	<b>21%</b>
<b>1880 - 1910</b>	18%	23%	18%	12%	2%	<b>20%</b>
<b>1910 - 1940</b>	0%	8%	10%	5%	56%	<b>7%</b>
<b>1940 - 2006</b>	0%	0%	2%	45%	13%	<b>8%</b>
<b>Non datés :</b>						
- Bâtiments	6%	0%	2%	12%	13%	<b>3%</b>
- Annexes	0%	0%	1%	8%	10%	<b>2%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>% par règle</b>	<b>11%</b>	<b>54%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

### **III.5.4 IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Ils sont répertoriés dans les catégories suivantes :

- Les immeubles ou parties d'immeubles protégés en totalité, qui sont soumis aux règles applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type A.
- Les immeubles ou parties d'immeubles dont les façades et/ou les toitures ou encore un élément de construction ou un vestige sont protégés, qui sont répertoriés dans le document graphique du PSMV dans les immeubles ou parties d'immeuble protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type A ou B.

Le corps du règlement décline point par point, selon le degré de protection des immeubles, les dispositions à adopter pour leur entretien, leur restauration et leur mise en valeur.

### **III.5.5 Immeubles dont la démolition peut être imposée lors d'opération d'aménagement publiques ou privées**

Cette classification utilise les possibilités offertes par l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme, qui dispose : « Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles, dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Le PSMV de 1991 comportait déjà de telles prescriptions. Le PSMV révisé reprend ces prescriptions contraignantes en réduisant considérablement leur nombre. La surface des immeubles concernés passe de 6% à moins de 1% de la surface totale des emprises bâties. Cette diminution provient en partie du regard nouveau porté sur le patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, qui a notamment permis d'identifier des constructions de qualité, constituant en elles-mêmes des œuvres architecturales à préserver, et dont le plan précédent préconisait la démolition.

On distingue deux types de prescriptions relevant de l'application de la disposition susmentionnée de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme :

- Les immeubles dont la démolition peut être imposée lors d'opérations d'aménagement publiques ou privées :

Cette prescription lourde affecte des constructions sans qualité qui dénaturent gravement l'aspect d'immeubles ou d'espaces adjacents qui font l'objet d'une protection. La présence de ces constructions disgracieuses empêche, en masquant des parties essentielles de l'architecture de constructions remarquables, la compréhension de la composition de façades et de volumes intéressants. La démolition de ces constructions dommageables pour le paysage urbain permettra de restituer une image cohérente de l'architecture qu'elle dissimule. Les parcelles concernées par cette prescription ont fait l'objet d'un examen attentif et n'ont été retenues que dans le cas où ces adjonctions altéraient la mise en valeur de bâtiments remarquables.

Cette prescription est figurée aux documents graphiques par un aplat jaune. Après démolition ces espaces doivent être aménagés en fonction des indications figurant aux documents graphiques, en espaces libres ou construits, dans le respect des articles du règlement du PSMV.

- Les immeubles dont la modification peut être imposée :

D'une façon analogue, il peut être imposé que des excroissances en toiture, le traitement des expressions de façade, ou la volumétrie des couronnements fassent l'objet de modifications voire de démolition.

Les mêmes critères ont été retenus : ces prescriptions ne peuvent s'appliquer que pour des excroissances qui nuisent à la compréhension de l'architecture. La détermination de ces modifications imposées à également fait l'objet d'un examen au cas par cas.

Cette prescription est figurée par la lettre M contenue dans un cercle sur les documents graphiques. La liste des adresses concernées et les prescriptions détaillées qui les affectent est portée à l'annexe II du règlement.

### ***III.5.6 Les règles d'aspect des constructions dans la zone US***

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

- ***Les bâtiments existants***

Les orientations réglementaires visent, au 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.

Le corps du règlement détaille, selon le niveau de protection du bâtiment, les dispositions techniques à mettre en œuvre lors des opérations de ravalement. De cette prise en compte dépend la garantie d'un résultat satisfaisant aussi bien sur le plan esthétique que constructif, qui puisse redonner à un bâtiment une bonne lecture de sa qualité et de sa composition architecturale. Il détaille également les éléments de second œuvre à conserver, comme les huisseries, les ferronneries, les contrevents...

- **Les constructions nouvelles**

Elles font l'objet d'un développement spécifique qui n'était évoqué que de manière succincte dans le règlement de 1991.

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.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant et aux ensembles urbains dans lesquels elles s'insèrent, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes et des couvertures.

Les nouvelles constructions doivent participer à la continuité urbaine, sauf dans le cas de constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics ou assimilés.

Les règles applicables aux constructions nouvelles sont décrites dans leur typologie et dans les différents registres qui les composent (soubassement, façade, couronnement).

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.

La façade doit présenter une qualité d'organisation générale et de traitement des éléments de structure et de modénature en affirmant une dominante verticale dans le rythme de la façade tout en suggérant horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines.

Les matériaux doivent être en harmonie avec les matériaux des immeubles voisins.

L'accent est également mis sur les superstructures, les accessoires techniques, et le couronnement qui doit être conçu en continuité avec celui des immeubles voisins, les terrasses pouvant être végétalisées.

- **Les rez-de-chaussée, les devantures**

Ceux-ci font l'objet d'un développement spécifique renforcé par rapport au PSMV de 1991.

Un certain nombre de dispositions concernent les devantures, qu'il s'agisse de devantures à intégrer à des bâtiments existants ou à des bâtiments neufs. Une attention particulière est portée au respect de l'alignement, à la bonne lecture du plan des façades, à leur typologie (en feuillure ou en applique), à leur dispositif de fermeture diurne et nocturne et à leur aspect, à leur intégration harmonieuse au cadre bâti et à son patrimoine, au respect des typologies architecturales des façades des immeubles dans lesquelles elles doivent s'insérer sans masquer des éléments d'architecture de la façade.

- **Les saillies**

Les dispositions retenues sont très proches de celles qui sont appliquées depuis de nombreuses années à Paris. Elles ont été clarifiées, et complétées par rapport au règlement du PSMV de 1991.

Sur les voies, les auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situés à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement sont admis pour marquer les entrées d'immeubles.

Les règles régissant les balcons et autres parties de construction en saillie ont été simplifiées, des encorbellements de 1 mètre au maximum étant admis pour les voies de largeur supérieure à 12 mètres à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir, la surface totale des saillies de ces ouvrages ne pouvant excéder 50% de la surface délimitée entre les limites séparatives latérales du terrain.

Dans la partie supérieure du gabarit-enveloppe des lucarnes et des prolongements de façade ou de saillies de façade sont admis à condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres et que le total des largeurs cumulées n'excède pas 40% de la longueur de la façade.

A l'angle des voies des prolongements de façade sont admis à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe.

Sur les espaces libres intérieurs les saillies ne sont admises qu'à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux.

Les saillies des dispositifs destinés à économiser ou de produire de l'énergie sont autorisées en toiture des constructions existantes, à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

- **Les clôtures**

Les clôtures sur rue ainsi qu'en limite séparative sont traitées avec plus de précision que dans le règlement précédent, et font l'objet de nouvelles dispositions.

La recherche de transparence, d'ouverture et de continuité biologique entre les espaces libres est soulignée dans un souci de préservation de l'environnement. Les règles répondent également à la volonté de conservation des traces du parcellaire ancien.

Certains murs et grilles de clôture ont été identifiés aux documents graphiques comme éléments protégés devant être restaurés.

### **III.5.7 Les règles d'aspect des constructions dans la zone UVS**

Des prescriptions sont imposées pour que toute construction :

- d'une part ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration) ;
- d'autre part assure la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Les travaux portant sur des bâtiments protégés de type A sont soumis aux mêmes règles que dans la zone US.

### **III.6 Les obligations en matière de stationnement (articles US.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 dans les constructions constitue un outil majeur au service de la gestion des déplacements urbains. Le PADD reprend les orientations de cette politique, que le PLU concrétise dans son règlement.

- **Dans la zone US :**

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.

S'il convient de laisser, conformément aux orientations du PDUIF la liberté aux résidents de pouvoir stationner leur véhicule près de leur domicile, il convient de les inciter à modérer leurs déplacements en voiture.

Notamment, pour les déplacements pendulaires, il convient à cet effet de ne pas encourager l'offre de stationnement près des lieux de travail, en particulier dans les secteurs très bien desservis par les transports collectifs.

Cette orientation est différente de celle qui avait présidé à l'élaboration des règles du PSMV en 1991. Il avait été alors considéré comme nécessaire d'imposer au minimum pour l'habitation l'aménagement d'une place par logement, pour les bureaux et le commerce un maximum de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette, pour l'artisanat et les activités un minimum de 10%, pour les hôtels une place pour 8 chambres, et les places pour les équipements publics devaient être appréciées en fonction de la nature de l'établissement. Des aires de livraison étaient imposées sans norme pour le commerce, l'artisanat, les activités et l'entrepôt.

Le Plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par délibération du Conseil Régional du 19 juin 2014, recommande de prévoir, pour l'habitation, une offre de stationnement adaptée aux besoins, avec pour impératif, si une norme est prescrite, que cette norme ne dépasse pas le chiffre obtenu en multipliant par 1,5 le taux de motorisation des ménages. Cette mesure revient, pour Paris, à ne pouvoir exiger la création de plus d'une place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Compte tenu de la baisse observée du taux de motorisation des ménages parisiens, de la progression de la part des déplacements effectués en vélo, du déploiement des services d'auto-partage des véhicules, du développement des transports en commun, et afin de réduire la pollution de l'air, il est proposé à l'article US.12 du PSMV révisé, en cohérence avec le dispositif du PLU en cours de modification, de ne pas imposer de norme pour le stationnement des véhicules à moteur pour l'habitation.

En revanche le PDUIF prescrit, pour les bureaux à Paris, des normes plafonds qu'il fixe a maxima, et que le PSMV peut réduire. Les normes plafonds du 1er au 11e arrondissement sont de 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le PDUIF précise que ces normes plafonds incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans le PSMV révisé la norme maximale retenue pour les bureaux se situe au-dessous des normes plafonds fixées par le PDUIF et est donc, de ce fait, compatible avec les orientations du document de planification régional. Elle est de 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elle ne s'applique qu'aux projets de construction neuve.

En dissuadant le stationnement automobile sur le lieu de travail, conformément aux orientations du PADD, cette norme contribuera à satisfaire les objectifs poursuivis par la Ville en matière de déplacements et d'environnement. Elle permettra notamment de favoriser les transports en commun et les modes de déplacement doux pour les trajets domicile-travail, tout en contribuant à la lutte contre la pollution de l'air.

Pour les autres destinations, comme pour l'habitation, aucune norme minimale n'est imposée, afin de ne pas aller à l'encontre de la politique de priorité donnée aux transports les moins polluants.

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.

Conformément aux prescriptions du PDUIF, les dispositions modifiées de l'article US.12 rappellent que les parcs de stationnement doivent être équipés des installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables requises par la réglementation nationale.

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

- les parcelles desservies par les voies publiques, en fonction de leur faible largeur, inférieure à 8 mètres ; la réalisation de nouveaux parcs de stationnement débouchant dans ces voies serait de nature à porter atteinte à leur tranquillité ou à leur fonctionnement ;
- les parcelles étroites disposant d'une largeur de façade inférieure à 10 mètres. En effet l'implantation 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 pas le maintien d'un parc résidentiel de stationnement existant dans le cadre d'une opération nouvelle.

Les obligations des constructeurs en matière d'aires de livraison et de stationnement ont été précisées. 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, mais exige des aires pour la dépose des passagers dans les hôtels de plus de 150 chambres.

Des locaux pour le stationnement des vélos et des poussettes sont exigés, l'objectif étant de favoriser le développement d'une offre privée de stationnement. Une norme minimum de 2,25 % de la surface de plancher 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 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 la zone UVS :**

Pour préserver le caractère paysager et de loisirs de la zone, le stationnement est interdit.

Toutefois la réalisation d'aires de stationnement et de livraison nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone à condition qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère. Dans les jardins ouverts au public ces aires sont admises dans les bâtiments existants ou dans les sous-sols, sur le domaine public fluvial uniquement en surface.

### **III.7 Les obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (article 13)**

#### **III.7.1 L'évolution des mesures de protection**

Préalablement à l'examen détaillé des dispositions réglementaires, la comparaison de la masse des protections entre le PSMV de 1991 et le PSMV révisé apporte des informations notables.

<b>Surfaces des espaces libres par prescription – PSMV de 1991</b>			
<b>Règles actuelles</b>	<b>Surface (hectares)</b>	<b>% de la surface totale des espaces libres protégés</b>	<b>% de la surface totale des parcelles</b>
Terrains Monuments Historiques	20,6	38 %	14 %

Espaces Boisés Classés	6,5	12 %	4 %
Protection particulière (Cours)	6,7	12 %	5 %
Espace Vert à Protéger	16,2	30 %	11 %
Espace Vert Public à Protéger	1,7	3 %	1 %
Espace Vert à Réaliser	1,8	3 %	1 %
Réserves pour espaces verts publics	0,7	1 %	1 %
<b>Total</b>	<b>54,2</b>	<b>100 %</b>	<b>37 %</b>

<b>Surfaces des espaces libres par prescription – PSMV révisé</b>			
<b>Règles futures</b>	<b>Surface (hectares)</b>	<b>% de la surface totale des espaces libres protégés</b>	<b>% de la surface totale des parcelles</b>
Cours Monuments Historiques	6,8	10 %	5 %
Jardins Monuments Historiques	18,7	28 %	13 %
Jardins publics hors Monum. Hist.	2,8	4 %	2 %
Cours exceptionnelles (DM1)	5,3	8 %	4 %
Cours de dégagement (DM2)	12,5	19 %	9 %
Jardins exceptionnels (DV1)	13,5	20 %	9 %
Autres jardins (DV2)	6,3	9 %	4 %
Plantations à réaliser	1,4	2 %	1 %
<b>Total</b>	<b>67,3</b>	<b>100 %</b>	<b>47 %</b>

Comme pour les édifices protégés au titre des Monuments historiques (§ III.5.2 ci-avant), la diminution des surfaces protégées à ce titre, artificielle, résulte d'un report erroné des surfaces concernées dans le PSMV de 1991. Les documents graphiques ont intégré les arrêtés de classement et d'inscription au titre des Monuments Historiques des espaces non bâtis parus depuis 1991.

Le PSMV révisé augmente de 30 % les surfaces d'espaces libres existants protégés par le document de 1991, ce qui correspond à une augmentation d'un tiers de la part des surfaces d'espaces libres protégés dans la surface totale des terrains.

Les chiffres comparatifs ci-dessus intègrent les surfaces d'Espaces Boisés Classés (EBC) du PSMV de 1991, qui comportait 17 parcelles classées à ce titre pour une superficie totale d'environ 6,5 hectares (dont 1,5 hectares étaient protégés également au titre des MH), répartis comme suit : 3 parcelles d'espaces verts publics pour une superficie totale d'environ 0,9 hectares et 14 parcelles d'espaces verts privés pour une superficie totale de 5,6 hectares. Le PSMV révisé ne reconduit pas le dispositif de l'EBC. Cette modification est conforme aux recommandations formulées par l'Etat dans son rapport de connaissance transmis le 22 janvier 2010 dans le cadre de la révision-élaboration du PLU engagée en 2009, qui préconisait que les espaces paysagers cartographiés en vert clair par le SDRIF fassent l'objet d'une protection fondée sur les articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, le statut d'EBC étant réservé aux massifs boisés des bois de Boulogne et Vincennes (cartographiés en vert foncé).

Dans le PSMV révisé les EBC inscrits en 1991 sur les parcelles privées sont remplacés principalement par des « jardins ou espaces verts d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur » (DV1), dispositifs qui procurent aux jardins une protection aussi stricte que l'EBC (inconstructibilité en élévation et en sous-sol) en imposant en outre des prescriptions détaillées relatives à l'entretien et les interventions paysagères. Les quelques espaces végétaux ou minéraux de moins bonne facture, notamment les espaces sur dalle, sont classés, selon les cas, en « jardins ou espaces de dégagement à dominante végétale » (DV2), ou en « cours ou espaces minéraux de dégagement » (DM2).

Les 3 EBC ouverts au public (Squares de Santiago du Chili, d'Ajaccio et Samuel Rousseau) sont soumis, dans le cadre réglementaire de la zone UVS, à des dispositions reprenant en grande partie celles des « jardins ou espaces verts d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur » (DV1), avec des adaptations nécessaires au maintien de leurs usages au service du public.

Le PSMV révisé augmente nettement les surfaces d'espaces libres protégés par rapport au document de 1991, qu'ils s'agissent des jardins ou des espaces minéraux. Pour ces derniers, l'augmentation est particulièrement importante (la surface cumulée des espaces DM1 et DM2 représentent 2,66 fois la surface des cours protégées du PSMV de 1991). Cette évolution s'explique en grande partie par le classement en DM2 de cours dépendant d'immeubles qui n'étaient pas protégés dans l'ancien document (ou dont seules les façades sur rue l'étaient).

En outre, le PSMV révisé protège, en l'intégrant dans la zone UVS, le territoire constitué des berges de la Seine, qui comporte d'importantes surfaces plantées que le PSMV de 1991 ne protégeait pas.

### ***III.7.2 La protection du patrimoine paysager et des cours et jardins dans la zone US***

Dans le PSMV de 1991 les espaces verts à protéger ou à réaliser, les secteurs soumis à prescription particulière (correspondant aux espaces libres minéraux, dont les cours pavées), décrits de manière extrêmement succincte, étaient soumis à des prescriptions très limitées (principe de sauvegarde des espaces concernés).

Comme pour les espaces bâtis, le Ministère de la Culture et la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés ont fait, au cours de ces vingt dernières années, des propositions d'adaptation de la légende portant sur les espaces libres, qu'ils soient de nature minérale ou végétale, afin d'introduire quatre niveaux de protection différenciés. Il s'agissait de répondre aux mêmes préoccupations, issues de l'évolution de la notion de patrimoine, entre autres :

- L'élargissement de la notion de protection au patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, qui a notamment conduit à l'abandon de nombreuses servitudes de démolition (« taches jaunes »),
- La prise en compte plus précise des matériaux qui composent le projet paysager,
- L'intérêt porté à l'équilibre écologique comme composante du patrimoine,
- La prise en considération de certains jardins sur dalle.

Cette évolution, prise en compte dans la nouvelle légende du PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement, intervient dans le cadre d'un choix national. En effet, dans sa séance du 29 septembre 2011, la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés a voté à l'unanimité le principe d'une nouvelle légende des PSMV qui, dorénavant a vocation à s'appliquer à l'ensemble des PSMV créés ou révisés. Par ailleurs, un certain nombre de PSMV qui ont déjà appliqué cette légende intermédiaire ont été validés par l'autorité compétente.

Comme pour les éléments bâtis, chacune des parcelles a fait l'objet d'une analyse ayant pour objet de déterminer la valeur patrimoniale des espaces libres, dont les principaux éléments ont été relevés. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PSMV fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête. Leur élaboration pour chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des espaces protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

Par ailleurs les espaces libres ont fait l'objet d'une étude typologique et historique qui a entre autres permis de fonder les choix en matière de protection sur la base des critères suivants :

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique.
- la cohérence entre architecture et projet paysager (cour ou jardin), le paysage, au-delà des ordonnances monumentales de la capitale, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine parisien. La protection du patrimoine paysager prend en compte sa cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlot.
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, aussi bien que leur valeur d'usage.

Les protections retenues couvrent un très large spectre historique, du XVII<sup>e</sup> siècle jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle, et la plupart des types représentés à Paris (alignements, jardins ordonnancés, cours d'honneur d'hôtels particuliers...).

On distingue deux catégories d'espaces libres protégés, selon qu'ils sont à dominante végétal ou à dominante minérale.

## **1. Les espaces libres à dominante végétale (DV), classés selon deux niveaux de protection :**

### **• Les jardins et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur (DV1)**

Le secteur sauvegardé se caractérise par un grand nombre de jardins exceptionnels, partie intégrante des hôtels particuliers pour la plupart d'entre eux, mais également vastes jardins de communautés religieuses. Peu d'entre eux ont conservé leur dessin d'origine, quelques-uns ont été réinventés à partir de motifs anciens. Leur composition, malgré les évolutions qu'elle a connues depuis les XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, reste remarquable. Leurs éléments constitutifs (terrasses, allées, bowlingrin, parterres, bosquets, labyrinthes, arbres d'alignement, talus, bassins...), leur dénivelé et leurs perspectives sont des témoignages de leur histoire et présentent un caractère patrimonial unique et remarquable qu'il convient de protéger.

Parce que ces jardins présentent une cohérence paysagère historique, leur intégrité doit être conservée, restaurée ou éventuellement restituée pour leur participation au patrimoine du secteur sauvegardé. Leur qualité écologique doit être maintenue ou améliorée.

Sont identifiés par le PSMV, en tant que jardins et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur, les jardins et espaces plantés qui ont fait l'objet manifeste d'un projet paysager de qualité, qui ont conservé en grande partie leur authenticité - qu'ils accompagnent une architecture domestique ou savante - et sont représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture, de l'art paysager ou de l'urbanisme, ou qui présentent une végétation exceptionnelle. Les végétaux qui concourent au projet paysager originel ou au caractère exceptionnel de ces jardins sont amenés à être remplacés régulièrement, mais doivent l'être dans le respect de ce projet ou de cet état.

Ces jardins sont inconstructibles en élévation et en sous-sol pour garantir la totale perméabilité des sols. Leurs arbres existants doivent être conservés sauf s'ils n'ont plus leur place dans le projet d'ensemble. Le règlement indique les conditions dans lesquelles ils doivent être remplacés quand leur état phytosanitaire l'exige.

• ***Les jardins et espaces de dégagement à dominante végétale (DV2)***

Il s'agit de jardins et espaces de qualité ou pittoresques, présentant une composition non figée et qui participent de façon significative à l'équilibre écologique.

Sont concernés les jardins et espaces verts constitués, d'une surface suffisante pour assurer leur pérennité, qui mettent en valeur une architecture identifiée comme protégée ou qui constituent en eux-mêmes un ensemble paysager évolutif mais de qualité.

Ils doivent être conservés, mis en valeur et éventuellement requalifiés, principalement pour leur rôle dans les équilibres écologiques, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé. Pour garantir la perméabilité des sols, ils sont inconstructibles en sous-sol.

Ces espaces peuvent être ponctuellement modifiés dans la mesure où ils ne font pas l'objet d'une composition stricte. Il est admis d'y introduire des ouvrages d'accès aux étages de taille réduite dans le respect de l'environnement et dès lors que des solutions à l'intérieur des immeubles ou dans les espaces constructibles ne peuvent être trouvées.

Toutefois, ces modifications doivent prendre en compte la qualité arboricole des espaces concernés. A cet effet, les documents graphiques du PSMV repèrent les arbres remarquables qui ont été identifiés dans les jardins DV2. Ces arbres remarquables, qui font partie du patrimoine végétal du secteur sauvegardé, doivent être conservés dans les mêmes conditions que les arbres situés dans les espaces DV1.

**2. Les espaces libres à dominante minérale (DM), classés selon deux niveaux de protection :**

• ***Les cours ou espaces minéraux d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur (DM1)***

Ces cours sont de qualité exceptionnelle. Leur intégrité historique et patrimoniale doit être conservée ou restaurée.

Elles sont, au même titre que le bâti, des composantes essentielles de l'architecture, notamment en tant que partie intégrante des hôtels particuliers qui comportent une cour d'honneur.

Les espaces DM1 sont essentiellement représentés par des cours remarquables accompagnant souvent des immeubles d'Ancien Régime ou post-révolutionnaires.

Dans la typologie de l'hôtel particulier, les cours constituent l'élément primordial de la composition, mettant en scène l'accès à la propriété. La composition architecturale de la façade principale de l'hôtel est en effet établie d'ordinaire selon le premier point de vue que constitue le passage sous porche de la cour d'honneur. Ces espaces étaient également le lieu de la représentation sociale, répondant à un protocole strictement défini : selon la qualité des visiteurs, l'accès se faisait à pied, à cheval ou en carrosse. Pour cette raison, ces espaces étaient dessinés avec le plus grand soin.

Au XVII<sup>e</sup> siècle les cours étaient encadrées par des corps de communs (cuisines, écuries). Elles ont changé de proportions au cours du temps pour occuper au XIX<sup>e</sup> siècle toute la largeur de la parcelle. Les cours attenantes à un bâtiment principal situé sur voie étaient parfois prolongées par des jardins. On peut noter également des formes

de cours particulièrement remarquables, comme celle de forme elliptique de l'hôtel Amelot de Gournay.

L'intérêt patrimonial de ces espaces au titre de l'histoire de l'architecture et du patrimoine en justifie la conservation et la restauration. La volonté du maintien exact de leur géométrie est motivée par la précision des dessins et des organisations qui leur ont donné naissance.

Sont concernés les espaces, pour la plupart des cours pavées, les plus significatifs et ayant conservé en grande partie leur authenticité, qu'ils accompagnent une architecture domestique ou savante, et qui sont représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture, de l'art paysager ou de l'urbanisme, des savoir-faire locaux. Ces espaces et cours sont partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments qu'ils mettent en scène, et à ce titre constituent un élément patrimonial essentiel à préserver dans sa forme précise, ses clôtures, ses matériaux, ses décors.

Ces espaces doivent être maintenus dans leur configuration exacte et leur intégrité ; le respect de cette intégrité implique de conserver les matériaux de sols en place et de ne pas créer de mouvements de terrains qui pourraient les déstabiliser et nécessiteraient leur remplacement. Les traitements de sol de ces espaces, souvent altérés, nécessitent cependant dans bien des cas des travaux de restauration.

Les espaces DM1 sont inconstructibles en sous-sol.

Dans quelques rares cours DM1 ont été repérés des arbres remarquables indiqués aux documents graphiques. Ces arbres remarquables, qui font partie du patrimoine végétal du secteur sauvegardé, doivent être conservés.

#### • **Les cours ou espaces minéraux de dégagement (DM2)**

Ces espaces doivent être conservés, mis en valeur, et éventuellement améliorés, principalement pour leur rôle d'espace de vie des habitants, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé.

Il s'agit de cours et espaces pittoresques ou de qualité, représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, mais qui ne comportent pas de composition stricte en liaison avec le bâti.

Sont concernées les cours bien conservées, qui par nature ont fait l'objet d'occupations évolutives mais dont le caractère spécifique, lié aux activités qui y étaient exercées, présente à ce titre une valeur patrimoniale qu'il convient de préserver et transmettre aux générations futures.

Ces espaces peuvent être ponctuellement modifiés, dans la mesure où les modifications ne portent pas atteinte à leur qualité intrinsèque. Il est par exemple admis d'y introduire des éléments de confort tels que des petites constructions au service de l'immeuble principal (locaux poubelles, poussettes, vélos...).

Ils sont constructibles sous conditions en sous-sol.

Dans certaines cours DM2 ont été repérés des arbres remarquables indiqués aux documents graphiques. Ces arbres remarquables, qui font partie du patrimoine végétal du secteur sauvegardé, doivent être conservés.

Le corps du règlement décline point par point, selon le degré de protection des espaces libres, les dispositions à adopter en matière d'entretien de restauration et de mise en valeur.

### **3. Autres prescriptions relatives aux plantations**

Dans le secteur sauvegardé du 7ème arrondissement, l'étendue et la qualité exceptionnelle des plantations existantes, tant dans les jardins privés que sur la voie publique, justifient l'introduction de prescriptions spécifiques protégeant les arbres existants ou imposant de nouvelles plantations.

#### **• Arbres remarquables**

Comme indiqué ci-dessus les arbres existants dans les jardins et espaces d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur DV1 sont protégés.

Par ailleurs, il a été identifié, hors des espaces DV1, au total 382 arbres dont le boisement, la singularité, la qualité, voire la taille importante ont conduit à leur assigner une protection particulière. 244 d'entre eux sont situés dans les jardins et espaces de dégagement à dominante végétale (DV2), 11 dans les cours ou espaces minéraux d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur (DM1) et 127 dans les cours ou espaces minéraux de dégagement (DM2). Ils sont indiqués en tant qu'arbres remarquables aux documents graphiques du règlement.

Ces arbres remarquables, de taille diverse, jouent également un rôle de point de repère urbain identifié en cœur d'îlot.

En cas de mauvais état phytosanitaire, ces arbres doivent être remplacés par des arbres de mêmes caractéristiques, et de préférence de même essence sauf s'il s'avère que d'autres essences permettent d'offrir une meilleure occupation de l'espace libre.

#### **• Ordonnances végétales à préserver**

De nombreux alignements d'arbres structurent le paysage dans certains axes urbains majeurs.

Les ordonnances végétales à préserver indiquées aux documents graphiques du règlement doivent être entretenues suivant leur configuration existante.

Les sujets malades peuvent être remplacés (éventuellement repositionnés) par de nouveaux arbres de la même essence. Des essences végétales différentes sont admises si elles tendent à améliorer l'espace considéré et le mettent en valeur. Certains arbres peuvent être exceptionnellement supprimés dans le cadre d'un tel projet pour mettre en œuvre une nouvelle organisation de l'espace.

#### **• Plantations à réaliser**

Le PSMV impose que certains espaces évolutifs (espaces constructibles en blanc, à démolir, ou comportant un bâtiment non protégé) soient mis en valeur par des plantations.

Pour les espaces occupés, soit par un immeuble non protégé soit par un immeuble à démolir, ces dispositions ne s'appliquent qu'en cas de démolition dudit immeuble. En cas de démolition partielle, elles s'appliquent sur la partie libérée.

#### **4. Autres prescriptions relatives aux espaces libres**

##### **• Ouvertures visuelles**

Des ouvertures visuelles offrant des perspectives vers les intérieurs d'îlots depuis l'espace public ont été identifiées et repérées aux documents graphiques du règlement. Elles offrent des vues vers des jardins, des cours ou des immeubles remarquables situés en cœur d'îlot.

Ces perspectives doivent rester à claire-voie sans occultation des porches ou grilles, sauf si des motifs de sécurité justifient l'occultation.

##### **• Liaisons piétonnières**

Certaines venelles en impasse ou passages piétons comportant des locaux artisanaux en activité, témoignage d'un passé populaire de certains îlots, quelques passages ayant pour rôle de desservir des logements à travers des cours en enfilade, ou encore des dessertes piétonnières nécessaires en cas d'évolution des terrains, ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Ces liaisons piétonnières constituent des itinéraires permettant d'accéder au cœur des îlots ou de les traverser. Elles doivent être traitées comme des ruelles pavées ou dallées, ou des allées sablées, et être bordées d'éléments bâtis ou végétaux, et peuvent passer par des porches ou sous des immeubles. Elles peuvent être sécurisées par des grilles ou des portes si elles ne sont pas ouvertes au public.

#### **III.7.3 Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres (article US.13)**

Les dispositions de l'article US.13 qui réglementaient au PSMV de 1991 les espaces libres dans les opérations de restructuration des terrains ont été très renforcées et clarifiées, 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 citoyens.

Le dispositif du PSMV de 1991 n'imposait aucune norme minimale d'espaces libres sur la parcelle. Il exigeait simplement que les espaces libres de toute construction soient aménagés en jardins, les espaces non plantés ne pouvant excéder 1/3 des espaces libres sur la parcelle. Les espaces sur dalle devaient être recouverts d'une couche de terre de 0,80 m d'épaisseur et plantés.

Le nouveau dispositif mis en place à travers l'article US.13 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.

#### **1- Augmenter les exigences en espaces libres et exiger de la pleine terre**

Sur tout terrain dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie est supérieure à 15 mètres, les espaces libres doivent présenter une superficie au moins égale à 50% de la partie du terrain située en dehors d'une emprise de 15 mètres en bordure de voie.

Ces espaces libres doivent comprendre des surfaces de pleine terre et des surfaces complémentaires :

- le constructeur est tenu d'aménager en pleine terre 20 % de la surface située hors de cette emprise (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. La norme minimale déterminant les surfaces vertes complémentaires exigées est fixée à 10 % de la surface du terrain située hors emprise de 15 mètres (soit 20 % de la surface minimale d'espaces libres).

Les surfaces vertes complémentaires peuvent être réalisées soit en pleine terre, soit au sol avec une épaisseur de terre minimum de 0,80 mètre, soit au moyen de toitures, terrasses ou murs végétalisés.

Des coefficients sont appliqués pour chaque type de surface. L'introduction dans le PSMV de ce concept de « surface végétalisée pondérée », déjà utilisé par le PLU, permet des exigences équitables, favorisant l'utilisation de dispositifs de mise en valeur du végétal en cours de développement à Paris.

## **2- Exiger des plantations de qualité**

Les modalités de plantation très succinctes qui figuraient au PSMV de 1991 ont été substantiellement développées dans l'article US.13. Il est notamment imposé de planter des sujets ayant atteint une taille suffisante. Des distances minimales entre les plantations et les façades sont exigées pour permettre un développement satisfaisant des sujets.

## **3- Prendre en compte l'occupation des terrains par le bâti existant, notamment quand il est protégé**

Le respect des normes d'espaces libres et de pleine terre commentées ci-avant ne peut pas être exigé dans le cas de projets conservant le bâti existant en majeure partie, que ce maintien soit rendu obligatoire par des prescriptions de protection patrimoniale (au titre du PSMV ou des Monuments Historiques), ou qu'il résulte de la libre initiative du pétitionnaire. En effet, les espaces libres existants sont en surface inférieure à ces normes sur un très grand nombre de parcelles.

Le règlement prévoit donc, pour ce type de projets, des règles spécifiques qui interdisent de diminuer la surface végétalisée pondérée existant avant travaux. Par ailleurs, les travaux doivent maintenir ou améliorer la qualité des espaces libres conservés. Ces dispositions garantissent, sur les terrains concernés, le maintien des surfaces permettant l'infiltration des eaux de précipitations. En cas d'aménagement de toitures ou terrasses végétalisées, l'application des règles aboutit, par le jeu des coefficients, à une augmentation de la surface d'infiltration initiale sur le terrain.

## **4- 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.

## **5- Permettre la réalisation des équipements**

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.

### ***III.7.4 La réglementation des espaces libres et des plantations dans la zone UVS (article UVS.13)***

Dans le PSMV de 1991, le domaine public fluvial, figuré en blanc aux documents graphiques, n'était pas réglementé. A l'exception de trois squares sur lesquels s'appliquait la protection des espaces boisés classés, les jardins publics n'étaient assujettis à aucune disposition réglementaire, même s'ils étaient identifiés en tant qu'« espaces verts publics protégés » sur les documents graphiques.

L'article UVS.13 du PSMV révisé énonce des dispositions qui adoptent les principes retenus dans l'article US.13 : assurer la perméabilité des sols aux précipitations, maintenir les arbres existants, mettre en œuvre de nouvelles plantations...

Les règles spécifiques aux jardins ouverts au public reprennent en partie les règles protectrices applicables aux jardins ou espaces verts d'intérêt patrimonial et/ou historique majeur (DV1), avec des adaptations prenant en compte les usages qu'ils doivent assurer au service du public. Ces dispositions complètent les limitations de l'emprise au sol bâtie imposées par l'article UVS.9, qui garantissent le maintien sur ces terrains des surfaces perméables aux eaux pluviales.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis en zone UVS à condition qu'ils améliorent l'environnement et l'aspect paysager des espaces. Ils ne doivent pas, cependant, porter atteinte à l'horizontalité générale des berges de la Seine, qui participe au paysage urbain du fleuve et de ses abords.

### **III.8 Les périmètres de localisation d'équipements publics**

Le PSMV inscrit sur des terrains des servitudes localisant des équipements publics en application de les articles L.151-41 et R.123-12 §4° d) du Code de l'urbanisme au moyen de périmètres de localisation d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser. Ces périmètres sont indiqués aux documents graphiques du règlement et énumérés à l'annexe III du règlement.

Est ainsi planifiée la réalisation d'un équipement de petite enfance, d'un équipement sportif et d'un espace vert, tous situés sur le terrain 231 boulevard Saint-Germain. Cette planification vise à répondre aux besoins constatés dans le secteur sauvegardé, qui sont décrits dans le diagnostic du présent rapport de présentation. Ce terrain, qui fait également l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux, a été retenu pour cette planification d'équipements compte tenu de sa mutabilité, de sa surface importante, de sa configuration et de sa situation géographique dans le secteur sauvegardé.

Par ailleurs, des périmètres de localisation d'équipements sont inscrits sur des établissements d'enseignement supérieur afin de pérenniser ou développer cette fonction sur ces terrains.

## **IV. Compatibilité du PSMV avec le schéma directeur de la région d’Ile-de-France (SDRIF), le programme local de l’habitat (PLH), le plan de déplacements urbains d’Ile-de-France (PDUIF) et le schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine (SDAGE)**

### **IV.1 Compatibilité avec le schéma directeur de la région d’Ile-de-France (SDRIF)**

Les orientations du PADD sont compatibles avec le Schéma directeur de la région d’Ile-de-France (SDRIF). En effet aucune des dispositions du PSMV ne vient en contradiction avec les orientations de ce document dont la révision a été approuvée par décret du 27 décembre 2013.

Dans le cadre du SDRIF, il convient de noter les objectifs suivants qui visent à améliorer la vie quotidienne des franciliens, auxquels Paris souscrit et auxquels le PSMV contribue :

- répondre à la crise du logement en réalisant un effort de construction de logements et en améliorant le parc de logements existant ;
- développer l’offre de logements sociaux et la mixité sociale dans l’habitat;
- améliorer les équilibres habitat/emploi ;
- garantir l’accès à des équipements et des services publics de qualité ;
- améliorer l’espace urbain et son environnement naturel ;
- refonder le dynamisme économique.

Les dispositions du PSMV sont compatibles avec le SDRIF dont l’un des principaux objectifs est de pourvoir aux besoins des Franciliens en matière de logement tout en participant à la réduction des inégalités sociales et territoriales franciliennes.

De plus, pour tirer les conséquences de la loi ALUR, les dispositions du PSMV visant au rééquilibrage territorial de l’habitat et de l’emploi doivent permettre d’atteindre l’objectif de proportionnalité habitat / emploi recommandé par le SDRIF pour Paris à l’horizon 2030.

Le logement conserve une place fondamentale dans le SDRIF au regard de ces objectifs. Les nouvelles dispositions du PSMV s’inscrivent dans ce cadre : la règle qui impose un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements à venir, ainsi que les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux inscrits au plan visent à leur meilleure répartition sur le territoire parisien et participe ainsi de la cohésion sociale globale du territoire francilien.

Par ailleurs, le document régional vise à valoriser le patrimoine bâti (notamment par la priorité donnée à la limitation de la consommation des espaces), et la pluralité des patrimoines franciliens. La préservation du patrimoine ancien du 7<sup>e</sup> arrondissement s’inscrit dans cet objectif. Elle favorise le rééquilibrage territorial en veillant à la qualité architecturale et à l’intégration environnementale des constructions.

S’agissant du volet environnemental, dans le contexte récent lié aux derniers textes issus de la loi Grenelle 2, le SDRIF préconise la préservation et la valorisation des espaces naturels. En privilégiant une approche patrimoniale soucieuse de la mise en œuvre du Plan climat énergie de Paris et l’intégration d’objectifs du développement durable (rénovation visant la sobriété énergétique, baisse des émissions carbone, limitation du stationnement), le PSMV contribue à adapter Paris aux nouveaux objectifs environnementaux.

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

Le PLU et les PSMV de Paris doivent être compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le Conseil de Paris lors de la séance des 28, 29 et 30 mars 2011 et modifié par celle des 9 et 10 février 2015.

Ce document stratégique précise les orientations et objectifs de la Ville de Paris dans le domaine du logement et de l'habitat. Le PLH modifié propose un programme d'action global et des déclinaisons par arrondissement. Il convient de noter les axes principaux avec lesquels le PSMV est compatible :

- intégrer les nouveaux objectifs en faveur du logement social, fixés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui prévoit que la part des logements sociaux devra atteindre 25% des résidences principales en 2025, en visant un objectif de 30% en 2030 ;
- Viser une grande exigence de qualité architecturale, et une répartition géographique plus équilibrée du logement social ;
- Adapter l'offre nouvelle et le parc existant à la diversité des besoins en facilitant l'accès au logement et répondre aux besoins des personnes défavorisées, en maintenant et développant le parc de logements adaptés aux familles ;
- Poursuivre la requalification du parc de logement et l'adapter aux objectifs du Plan climat et aux exigences de l'environnement en poursuivant la requalification du parc de logements privés et en prévenant l'insalubrité, mais également en favorisant la réduction de la consommation énergétique du parc immobilier.

Dans ses déclinaisons par arrondissement, le PLH prévoit que, lors de la révision du PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement, ce territoire sera intégré dans le secteur de déficit en logement social et sera doté d'emplacements réservés en faveur du logement social.

Le règlement du PSMV répond à l'ensemble de ces axes et met en œuvre les dispositions déclinées par arrondissement dans la mesure où :

- il protège la fonction résidentielle ;
- il veille à assurer la préservation et le renouvellement du patrimoine et le renouvellement du bâti sur les terrains évolutifs ;
- il prend en compte les besoins des familles et de toutes les catégories d'habitants afin d'assurer une répartition équilibrée de la population sur l'ensemble du secteur sauvegardé (servitude de logement social, réserves pour le logement social, périmètres de localisation d'équipements).

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

Conformément aux dispositions législatives, les PSMV de Paris doivent être compatibles avec le PDUIF.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France en vigueur révisé par délibération du Conseil Régional du 19 juin 2014. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il fixe des objectifs et le cadre des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Ses orientations ont pour but de:

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,

- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements.

Le PSMV doit être compatible avec les prescriptions du PDUIF.

C'est aussi au regard du Projet d'aménagement et de développement durable, élaboré au niveau parisien, que la compatibilité peut s'apprécier pleinement. A cet effet, on peut noter l'adéquation des deux documents puisque dans le domaine des déplacements le P.A.D.D 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.

Les règles figurant dans le PSMV, et notamment les dispositions de l'article 12 en matière de stationnement ainsi que les modalités de traitement de l'espace public, s'inscrivent dans les objectifs prévus dans le PDUIF.

#### **IV.4 Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE)**

Le PLU approuvé en juin 2006, et notamment son PADD, applicable sur tout le territoire parisien, sont compatibles avec les orientations et les objectifs du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine approuvé le 20 septembre 1996 par le Préfet de la Région d'Île-de-France et révisé partiellement par arrêté préfectoral n° 2003-248 du 21 février 2003.

Le nouveau SDAGE 2010-2015 et son programme de mesures, approuvés le 20 novembre 2009, introduisent, par rapport au SDAGE adopté en 1996, une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats imposée par la directive cadre européenne sur l'eau adoptée en 2000. La Seine traversant Paris étant considérée comme une masse d'eau fortement modifiée, les objectifs qualitatifs des eaux de la Seine intra-muros sont à atteindre en 2021 pour l'état écologique et 2027 pour l'état chimique.

Les orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015 s'imposant, en termes de compatibilité, au PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement sont les suivantes :

- Pour diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques :
- maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives ;
- renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités ;
- réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie ;
- privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales.

Dans ce cadre, les dispositions des articles US.4, UVS.4, UVS.9, US.13 et UVS.13 du règlement du PSMV sont adaptés pour tenir compte du caractère particulier de ce secteur.

- Pour limiter et prévenir le risque d'inondation :
- réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation en

prenant en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme ;

- limiter le ruissellement en zones urbaines pour réduire les risques d'inondations en étudiant les incidences environnementales des documents d'urbanisme sur le risque inondation et en maîtrisant l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation en aval.

A cet effet, en complément des articles susmentionnés du règlement du PSMV, les articles US.2 et UVS.2 du règlement du PSMV subordonnent la réalisation des constructions, installations, ouvrages et travaux aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques d'inondation sur le département (PPRI) de Paris annexé au PSMV, lorsqu'ils sont inclus dans la zone bleue du PPRI qui correspond aux zones urbanisées situées en zone inondable.